



Città di Pioltello
Città Metropolitana di Milano

**LEGGE REGIONALE 10.3.2017 N.7 "RECUPERO DEI VANI E
LOCALI SEMINTERRATI ESISTENTI"**

- INDIVIDUAZIONE AMBITI DI ESCLUSIONE -

RELAZIONE

Luglio 2017

il Dirigente di Settore
Arch. Paolo Margutti

PREMESSE:

con la legge regionale 10.3.2017 n.7 pubblicata sul B.U.R.L. n.11 supplemento del 13.3.2017, è stata introdotta la possibilità di recupero dei vani e locali seminterrati ad uso residenziale, commerciale e terziario, finalizzata ad *"incentivare la rigenerazione urbana, contenere il consumo di suolo e favorire l'installazione di impianti tecnologici di contenimento dei consumi energetici e delle emissioni in atmosfera"*.

La legge definisce:

- piano seminterrato: il piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore, anche solo in parte, a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova, anche solo in parte, a una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio;
- vani e locali seminterrati: i vani e locali situati in piani seminterrati.

Le opere di recupero dei vani e locali seminterrati devono conseguire il rispetto di tutte le prescrizioni igienico-sanitarie vigenti, nonché l'altezza interna dei locali destinati alla permanenza di persone non può essere inferiore a mt.2,40, richiamando lo scopo l'art.1 commi 4 e 5 della stessa legge regionale.

Il rispetto delle prescrizioni igienico-sanitarie vigenti di cui al comma 4 dell'art.1 e, in particolare quello dei parametri di aeroilluminazione può sempre essere assicurato sia con opere edilizie sia mediante l'installazione di impianti e attrezzature tecnologiche, in particolare relativamente ai requisiti di aerazione e di illuminazione.

Il recupero dei vani e locali seminterrati è consentito a condizione che siano stati legittimamente realizzati alla data di entrata in vigore della suddetta legge, ovvero il 28.3.2017, e siano collocati in edifici serviti dalle opere di urbanizzazione primaria.

Fatto salvo quanto previsto all'art.1 comma 4, il recupero dei vani e locali seminterrati è sempre ammesso anche in deroga ai limiti e prescrizioni edilizie dei P.G.T. e dei regolamenti edilizi, restando valide le norme dell'articolo 72 della L.R. n.12/2005.

Alle Amministrazioni Comunali con la presente legge, è data la facoltà di escludere determinati ambiti dall'applicazione della L.R. n.7/2017, previa deliberazione del consiglio comunale.

DISCIPLINA EDILIZIA DEGLI INTERVENTI:

Il recupero dei vani e locali seminterrati può avvenire con o senza opere edilizie.

Se conseguito con opere edilizie, il recupero comporta il preventivo ottenimento del titolo abilitativo edilizio secondo le disposizioni di legge vigenti ed è assoggettato al corrispondente regime economico-amministrativo.

Se invece conseguito senza opere edilizie, il recupero è soggetto a preventiva comunicazione al Comune, ai sensi della L.R. n.12/05.

Sono fatte comunque salve le previsioni di cui all'art.20 del decreto legislativo n.42/2004 e smi.

Gli interventi di recupero dei vani e locali seminterrati, qualora comportino l'incremento del carico urbanistico esistente, sono assoggettati al reperimento di aree e servizi ed attrezzature pubblici e di interesse pubblico, secondo quanto previsto dal P.G.T., ovvero è consentita la monetizzazione degli stessi.

I volumi ed i locali seminterrati recuperati in applicazione della L.R. n.7/2017 non possono essere oggetto di mutamento di destinazione d'uso nei dieci anni successivi al conseguimento dell'agibilità.

Ai fini del contenimento dei consumi energetici, il recupero deve prevedere idonee opere di isolamento termico in conformità alle prescrizioni tecniche in materia contenute nelle norme vigenti.

AMBITI DI ESCLUSIONE:

L'art.4 della L.R.7/2017 prevede per i Comuni, con deliberazione di Consiglio Comunale, da assumere entro 120 giorni dalla data di entrata in vigore della legge regionale, di escludere parti di territorio comunale dall'applicazione della medesima legge, in relazione a specifiche esigenze:

- di tutela paesaggistica
- di tutela igienico-sanitaria
- di difesa del suolo
- di rischio idrogeologico.

I Comuni possono altresì, in base a quanto definito nella componente geologica e di indicazioni dei gestori di servizio idrico integrato, individuare specifici ambiti di esclusione in presenza di fenomeni di risalita della falda che possono determinare situazioni di rischio nell'utilizzo di spazi seminterrati.

L'applicazione è comunque esclusa per le parti di territorio per le quali sussistono limitazioni derivanti da situazioni di contaminazione ovvero da operazioni di bonifiche in corso o già effettuate.

Puntualmente, per il Comune di Pioltello, si ritiene che le parti del territorio oggetto di esclusione dall'applicazione della L.R. n.7/2017, possano essere di seguito indicate:

1- ESCLUSIONI PER TUTELA PAESAGGISTICA:

Nessuna esclusione.

2- ESCLUSIONI PER TUTELA IGIENICO-SANITARIA:

Vengono esclusi gli interventi di recupero, con o senza opere, di vani e locali situati in piani seminterrati localizzati negli edifici gravitanti sul sistema fognario delle vie Bellini – Wagner– Bizet –Cilea – Cimarosa – Monteverdi.

Avendo l'area suddetta le seguenti peculiarità: alta concentrazione di abitanti, dotazione di sistema fognario datato, piani seminterrati il cui piano di calpestio si colloca a quote inferiori all'estradosso del collettore fognario pubblico più prossimo, gli interventi di recupero di vani e locali situati in piani seminterrati vengono esclusi al fine di escludere potenziali fenomeni di allagamento dei locali seminterrati connessi con eventi meteorici estremi, che possano determinare condizioni di difficoltà di smaltimento delle acque meteoriche.

3- ESCLUSIONI PER DIFESA DEL SUOLO E DI RISCHIO IDROGEOLOGICO:

Nell'ambito delle aree interessate da rischio idrogeologico sono inclusi i settori già interessati da allagamenti e le aree di rischio per ridotta soggiacenza della falda. A tal fine, in data 08/05/2017 protocollo generale comunale n. 19596, è pervenuta dal Gestore del S.I.I., ovvero CAP HOLDING Spa, la tavola della soggiacenza minima della falda sviluppata tramite un'analisi geostatistica dei dati disponibili, riguardanti le serie storiche complete per l'intervallo temporale 2001-2106; si ritiene di considerare tale documentazione quale integrativa della Relazione Geologica allegata al P.G.T. vigente, al fine della valutazione atta a determinare gli ambiti di esclusione dall'applicazione della L.R. n.7/2017.

Suddetti dati relativi ai valori minimi di soggiacenza della falda, che prendono atto anche di un'oscillazione massima superiore ai 2,5 metri registrata nello stesso intervallo temporale, sono stati integrati sia con quelli derivati da rilevazioni puntuali in ambito di cantieri forniti all'Ente, sia con quelli messi a disposizione dal Sistema Informativo Ambientale di Città metropolitana di Milano.

Si escludono pertanto le zone definite "*a rischio elevato*", cioè con soggiacenza minima della falda inferiore a 5 metri dal piano campagna nonché le aree in cui siano stati segnalati allagamenti.

4- ESCLUSIONI PER OPERAZIONI DI BONIFICA:

Restano esclusi i vani e i locali seminterrati oggetto di operazioni di bonifiche in corso o già effettuate.

SINTESI DELLE ESCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra esposto si sintetizzano di seguito le aree escluse dall'applicazione della L.R. n.7/2017:

- A) i vani e i locali seminterrati localizzati negli edifici gravitanti sul sistema fognario delle vie Bellini – Wagner– Bizet –Cilea – Cimarosa – Monteverdi;
- B) i vani e i locali seminterrati ubicati all'interno della zona definita "*a rischio alto*", cioè con soggiacenza minima della falda inferiore a 5 m. dal piano campagna nonché le aree in cui siano stati segnalati allagamenti;
- C) i vani e i locali seminterrati oggetto di operazioni di bonifiche in corso o già effettuate.

NOTA CONCLUSIVA

Gli interventi di recupero devono, in ogni caso, essere preceduti da approfondimento di carattere idrogeologico di dettaglio a cura di tecnico abilitato, da condursi ai sensi del D.M.11/03/88 s.m.i e alle Norme Tecniche Costruzioni D.M. 14/01/2008, che escluda la possibilità di interferenze con i locali seminterrati della locale falda freatica.

Gli interventi ammissibili, inoltre, saranno consentiti previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno riconducibile a fenomeni di innalzamento di carattere eccezionale della falda freatica e/o ad allagamenti connessi ad eventi meteorici di particolare intensità, espresso mediante dichiarazione sostitutiva di atto notorio.