

**AREA GESTIONE DEL TERRITORIO
SERVIZIO URBANISTICA**

**Legge Regionale 10 marzo 2017 , n. 7 Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti
A - ESCLUSIONE DI PARTI DEL TERRITORIO DALL'APPLICAZIONE della L.R. 7/2017 "RECUPERO SEMINTERRATI ESISTENTI"**

RELAZIONE

Ottobre 2017

Gruppo di lavoro Arch Gianluca Della Mea
 Geom Demis Panzeri
 Arch, Morena Mapelli
 Geom. Dario Maino
 Dott.ssa Antonella Sanvito

Assessore all'Urbanistica dott. Pianif. Antonio Viscomi



Allegata alla Delibera del Consiglio Comunale N°52 del 30.10.17



Indice

A - ESCLUSIONE DI PARTI DEL TERRITORIO DALL'APPLICAZIONE della L.R. 7/2017 "RECUPERO SEMINTERRATI ESISTENTI"

- | | |
|--|-----|
| 1. Premessa | p.4 |
| 2. Inquadramento del tema rispetto ad altre esperienze nazionali | p.4 |
| 3. Primi adempimenti imposti dalla Legge ai Comuni | p.6 |
| 4. L'approccio applicato nel caso del territorio del Comune di Besana in Brianza | p.6 |
| 5. Gli Ambiti esclusi | p.7 |
| 6. Indicazioni del Gestore del Servizio Idrico integrato e Aspetti legati al Sistema delle Falde | p.8 |
| 7. Prescrizione | p.8 |



A - ESCLUSIONE DI PARTI DEL TERRITORIO DALL'APPLICAZIONE della L.R. 7/2017 "RECUPERO SEMINTERRATI ESISTENTI"

1. Premessa

Gli obiettivi della legge lombarda di cui trattasi sono indirizzati ad ottimizzare l'uso del patrimonio edilizio esistente in modo analogo a quanto è stato fatto (con altra normativa) rispetto al tema dei sottotetti.

La nuova Legge regionale n. 7 del 10 marzo 2017 è stata pubblicata sul Bollettino Ufficiale del 13 marzo, entrando in vigore il 28 marzo 2017. Con successiva Legge Regionale n. 22 del 2017 veniva prorogato al 31 ottobre 2017 il termine dato ai Comuni di procedere, con apposita delibera consiliare, motivata in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica o igienico-sanitaria, di difesa del suolo e di rischio idrogeologico, all'esclusione di parti di territorio dall'applicazione delle disposizioni della legge stessa.

2. Inquadramento del tema rispetto ad altre esperienze regionali

Da una prima analisi, il tema del "recupero dei locali seminterrati e interrati esistenti", su scala nazionale, ha trovato un riscontro normativo in ben 7 Regioni d'Italia. Nel 2002 in Basilicata entrava in vigore la L.R. n.8 del 4 gennaio 2002, in Puglia in data 15 novembre 2007 entrava in vigore la L.R. n. 33, in Sardegna in data 23 ottobre 2009 entrava in vigore la L.R. n. 4. Questa materia, da ultimo, trova regolamentazione con Legge Regionale anche il Friuli Venezia Giulia, Calabria, Molise e Sicilia. Nel 2015 anche la Regione Campania ha avviato un percorso normativo volto a favorire il recupero, nell'agglomerato urbano, dei volumi costruiti a livello di seminterrato ed interrato, e degli spazi artificiali (porticati) per ridurre il consumo di nuovo suolo.

Solo in cinque fra le sette Regioni dov'è consentito il recupero edilizio dei seminterrati (Calabria, Friuli Venezia Giulia, Puglia, Sicilia e Sardegna) è possibile farlo ai fini abitativi; nelle altre due (Molise e Basilicata), il recupero si può mettere in atto solo per localizzarvi attività terziarie o commerciali.

La definizione tecnica da tutte adottata per spiegare il concetto di seminterrato è grosso modo la stessa: si definiscono tali i locali le cui pareti perimetrali sono contro terra per non più di 2/3 della loro altezza complessiva; per misure maggiori si parla di piano interrato.

Il tema della deroga per l'altezza minima, pari a 2,70 mt., trova un riferimento comune per le regioni della Basilicata, Calabria, Friuli Venezia Giulia, Molise, Puglia; mentre per Sicilia e Sardegna l'altezza di riferimento è di 2,40 mt.

Anche rispetto alla richiesta del titolo abilitativo il panorama non è uniforme. Il Permesso di Costruire viene richiesto dal Molise, della Puglia e della Sicilia che autorizza però anche la SCIA; mentre è solo la Calabria che indica la sola Scia.



In questo quadro nazionale differenziato emergono aspetti di natura derogatoria, come quelli richiamati dalla legge lombarda, che sono bilanciati da indicazioni di requisiti o performance abitative di elevato livello (in termini di sicurezza, salubrità e comfort) definiti in modo unico e uniforme dalla norma regionale (v. art 3 della LR 7/2017), senza demandare alla scala comunale possibili interpretazioni/modifiche.

Recupero dei seminterrati secondo la Legge Lombarda:

In base alla nuova legge, per seminterrato si intende, ai sensi dell'art. 1 comma 2 lettera a): " il piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore, anche solo in parte, rispetto 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".

Il recupero è possibile solo per i seminterrati che, alla data di entrata in vigore della legge, risultano legittimamente realizzati e che si trovano in edifici già serviti da tutte le urbanizzazioni primarie. Le norme sul recupero potranno essere applicate anche agli immobili realizzati successivamente all'entrata in vigore della legge, ma solo se saranno decorsi almeno 5 anni dalla loro costruzione.

Per il recupero dei seminterrati diventa possibile derogare all'altezza dei locali, che non può essere inferiore a 2,40 metri. Qualora i locali presentino altezze interne irregolari, si considera l'altezza media, calcolata dividendo il volume della parte di vano seminterrato la cui altezza superi metri 1,50 per la superficie relativa. È obbligatorio il rispetto di tutte le prescrizioni igienico-sanitarie vigenti. Il recupero dei vani e locali seminterrati può avvenire sia tramite opere edilizie sia mediante l'installazione di impianti e attrezzature tecnologiche, in particolare relativamente ai fini del raggiungimento dei requisiti di aerazione e illuminazione.

Il recupero non è mai assoggettabile a pianificazione attuativa o a PdC convenzionato e non viene qualificato come nuova costruzione.

Nel caso di incremento del carico urbanistico, è previsto l'obbligo di reperire nuovi spazi per parcheggi e servizi consentendo la possibilità di monetizzarli.

Qualora il recupero dei locali seminterrati comporti la creazione di autonome unità ad uso abitativo, i comuni trasmettono alle Agenzie di tutela della salute (ATS) territorialmente competenti copia della segnalazione certificata presentata ai sensi dell'articolo 24 del d.p.r. 380/2001, che deve essere corredata da attestazione sul rispetto dei limiti di esposizione al gas radon stabiliti dal regolamento edilizio comunale o, in difetto, dalle linee guida di cui al decreto del direttore generale sanità della Giunta regionale di Regione Lombardia 21 dicembre 2011, n. 12678 (Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor) e successive eventuali modifiche e integrazioni.

Sono esenti dal versamento del costo di costruzione vani e locali seminterrati con una superficie lorda di pavimento non superiore ai 200 metri quadrati se destinati a uso residenziale e non superiore ai 100 metri quadrati se destinati ad altri usi, che costituiscono pertinenza diretta di unità immobiliari.

Recupero dei seminterrati, le esclusioni:

La legge sul recupero dei seminterrati esclude a priori le zone interessate da contaminazioni e da operazioni di bonifica in corso o già effettuate. Sono altresì esclusi gli specifici ambiti ove la componente geologica del Pgt, ovvero specifiche indicazioni del gestore del servizio idrico integrato, evidenzino fenomeni di risalita dell'acqua che possono determinare situazioni di rischio nell'utilizzo di spazi seminterrati.

Dopo il recupero dei seminterrati e l'ottenimento dell'agibilità, non si potrà cambiare la destinazione d'uso per dieci anni.



I seminterrati recuperati non potranno inoltre essere adibiti a finalità di culto.

3. Primi adempimenti imposti dalla Legge regionale 7/2017 come modificata dalla Lr 22/2017 ai Comuni

L' Art. 4 (Ambiti di esclusione, adeguamento comunale e disposizione transitoria) della Legge in argomento così dispone:

1. Entro il 31 ottobre 2017 i comuni, con deliberazione del Consiglio comunale, motivata in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica o igienico-sanitaria, di difesa del suolo e di rischio idrogeologico in particolare derivante dalle classificazioni P2 e P3 del Piano di Gestione Rischio Alluvioni nel bacino del fiume Po (PGRA), possono disporre l'esclusione di parti del territorio dall'applicazione delle disposizioni della presente legge. Le presenti disposizioni di legge si applicano direttamente dopo la delibera del Consiglio comunale ivi prevista entro il 31 ottobre 2017. 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. I comuni, sulla base di quanto definito nella componente geologica del PGT e di indicazioni dei gestori del servizio idrico integrato, individuano specifici ambiti di esclusione in presenza di fenomeni di risalita della falda che possono determinare situazioni di rischio nell'utilizzo di spazi seminterrati.

2. I comuni, anche successivamente al termine di cui al comma 1, aggiornano gli ambiti di esclusione a seguito di nuovi eventi alluvionali, nonché a seguito di specifiche analisi di rischio geologico e idrogeologico locale.

3. Le disposizioni della presente legge si applicano agli immobili esistenti o per la cui costruzione sia già stato conseguito il titolo abilitativo edilizio o l'approvazione dell'eventuale programma integrato di intervento richiesto alla data di approvazione della delibera del Consiglio comunale di cui al comma 1.

Agli immobili realizzati successivamente esse si applicano decorsi cinque anni dall'ultimazione dei lavori.

4. L'approccio applicato nel caso del territorio del Comune di Besana in Brianza

In prima battuta si è analizzato il territorio comunale per giungere ad una valutazione degli ambiti di esclusione dall'applicazione della Legge.

Per far ciò, come metodo conoscitivo, si è allestita una ricognizione del territorio procedendo con la maggior attenzione possibile a definire gli ambiti di esclusione. Visti i ristretti termini temporali dati dalla legge regionale per definire le prime indicazioni sugli ambiti di esclusione si è proceduto con la raccolta ed il coordinamento di ogni utile informazione sui fenomeni che la stessa legge indica come motivi di esclusione e cioè:

- la Carta dei Vincoli del vigente Studio geologico di dettaglio e gli ambiti classificati in Classe 4 "Fattibilità con gravi limitazioni" della "Carta di Fattibilità per le azioni di Piano";
- le fasce del reticolo idrografico minore (RIM) e principale;
- le analisi ricognitive della Componente Geologica del vigente PGT, in particolare per la verifica che il livello di falda più "affiorante" di cui si dirà nell'apposito capitolo;



- la ricerca negli archivi comunali delle eventuali procedure legate a interventi per la salubrità dei suoli¹ (Piani di Caratterizzazione, procedure di bonifica in corso, rimozione di rifiuti), dato che la ricognizione delle banche date ufficiali (ARPA Regione Lombardia – AGISCO – Provincia di Monza e Brianza) non ha prodotto risultati.

Le ricognizioni si sono avvalse anche della consultazione a livello speditivo, ma valido per il perseguimento del primo approccio, dell'estensore dello Studio geologico comunale (componente geologica del PGT) e del parere dell'ente gestore del servizio idrico integrato (BRIANZACQUE S.p.A.) pervenuto in data 02.05.2017, prot. 10804, così come previsto dall'art 4 comma 1 della LR 7/2017.

E' stato importante valutare con la massima attenzione l'inapplicabilità della norma sul recupero dei locali seminterrati con generale riguardo al rischio geologico e particolare attenzione negli ambiti e/o nelle aree a rischio di esondazione.

5. Gli Ambiti esclusi

Le sopra descritte attività hanno consentito di individuare in apposita tavola grafica alla scala 1:5.000, la Tavola 2 – denominata "*Carta delle parti del territorio escluse dall'applicazione della L.R. n. 7/2017*", le porzioni di territorio interessate da:

- Fasce Fluviali PAI – sino al limite esterno della fascia C ricomprendente le aree attualmente classificate P2 e P3 del Piano di Gestione Rischio Alluvioni nel bacino del fiume Po (PGRA) e le Zone Classificate con Classe 4 - "Fattibilità con gravi limitazioni" della "Carta di Fattibilità per le azioni di Piano";
- Fasce di rispetto del reticolo idrico consortile e principale;
- I siti inquinati (intesi come accezione quelli risultati formalmente oggetto di inquinamenti del suolo, di presenza di rifiuti, di insalubrità).

In sede di prima applicazione, quale è quella in corso e fatte salve future precisazioni e modifiche ammesse esplicitamente dalla LR 7/2017², sono state escluse dall'applicazione della norma e quindi dalla possibilità di recuperare eventuali locali seminterrati:

- gli edifici ricompresi nelle fasce fluviali PAI – sino al limite esterno della fascia C ricomprendente le aree classificate P2 e P3 del Piano di Gestione Rischio Alluvioni nel bacino del fiume Po (PGRA) e le Zone Classificate con Classe 4 - "Fattibilità con gravi limitazioni" della "Carta di Fattibilità per le azioni di Piano";
- gli edifici collocati internamente o in stretta adiacenza con le fasce di rispetto del reticolo idrico consortile e principale in quanto possono presentare e determinare situazioni di rischio nell'utilizzo di spazi seminterrati;

¹ L'art 4, comma 1 prevede che "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"

² Vedasi l'art 4, comma 2. "I comuni, anche successivamente al termine di cui al comma 1, aggiornano gli ambiti di esclusione a seguito di nuovi eventi alluvionali, nonché a seguito di specifiche analisi di rischio geologico e Idrogeologico locale"



- gli edifici posti in stretta vicinanza con ambiti interessati da situazioni di contaminazione ovvero da operazioni di bonifiche in corso o già effettuate.
- Sono altresì esclusi tutti gli ambiti assoggettati dal vigente strumento urbanistico a Pianificazione Attuativa e i Piani Attuativi in corso di attuazione, da un lato per non alterare le previsioni insediative potenziale date dal vigente PGT, dall'altro per evitare interventi parziali, ma in grado di limitare l'attuazione delle trasformazioni stesse.

Ogni ambito escluso è stato cartografato e localizzato con apposita simbologia nella Tavola 1 soprammenzionata.

6. Indicazioni del Gestore del Servizio Idrico integrato e Aspetti legati al Sistema delle Falde

Le indicazioni del Gestore del Servizio Idrico Integrato hanno fornito dati sulla minima soggiacenza della falda, l'oscillazione media.

Ha poi fornito prescrizioni e cautele per gli eventuali allacci alla fognatura che vengono riportate nel successivo paragrafo 7.

L'analisi degli studi geologici di dettaglio a livello comunale, in particolare l'ALLEGATO N. 3 - "CARTA IDROGEOLOGICA E DEL SISTEMA IDROGRAFICO SUPERFICIALE" - SCALA 1/10.000, si è ritenuto di approfondire la tematica acquisendo indicazioni dall'estensore della Componente Geologica del PGT, in merito alla piezometria di Besana.

Da ciò è risultato che l'acquifero principale, un tempo sfruttato per emungimento idropotabile, è quello intermedio, con soggiacenza di 30- 50 m da piano campagna e il cui andamento e profondità sono riportati alla tavola idrogeologica allegata al PGT, identificabile punto punto dalle relative isopieze che ne segnano la quota in m s.l.m. Questo acquifero non ha evidentemente interferenza con i seminterrati.

In corrispondenza dei depositi glaciali e fluvioglaciali, però, si rileva la presenza di un acquifero più superficiale, con soggiacenza media intorno ai 10 m di profondità, di tipo discontinuo e non sempre così trasmissivo. Vista la natura eterogenea dei depositi superficiali, inoltre, è possibile che localmente ci siano delle sacche o lenti isolate anche più superficiali che si saturano in acqua periodicamente e/o temporaneamente. In sintesi, l'attività idrogeologica di interesse per le pratiche edilizie di recupero seminterrati, è quella più discontinua e non riconducibile ad una mappatura di questi livelli superficiali.

7. PRESCRIZIONI

7.1 - CAUTELE PER LA PRESENZA DI FALDE

Per le motivazioni addotte al precedente paragrafo 6, i procedimenti edilizi per il singolo intervento di recupero gli interventi di recupero di vani seminterrati dovranno essere accompagnati da idonea attestazione della quota/soggiacenza del livello idrico più superficiale (attraverso l'indagine ritenuta più idonea).



7.2 – ADOZIONE ACCORGIMENTI TECNICI ANTIRIGURGITO

Negli ambiti non esclusi dalla possibilità di recupero dei vani seminterrati esistenti, nel caso di recupero degli stessi, si richiama l'attenzione relativamente agli accorgimenti tecnici che gli utenti devono adottare per evitare rigurgiti ed inconvenienti causati da sovrappressioni della rete fognaria, qualora gli apparecchi di scarico siano posti ad una quota inferiore rispetto a quella del piano stradale.

AREA GESTIONE del TERRITORIO
il Responsabile
arch Gianluca Della Mea

Firma autografa sostituita con l'indicazione a stampa
del nominativo del soggetto responsabile ai sensi del
Dlgs 39/1993, art.3 c.2