

Relazione tecnica

Individuazione degli ambiti esclusi dall'applicazione della Legge regionale n. 7/2017

Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti.

Campo di applicazione

Le disposizioni della Legge regionale n. 7/2017 promuovono il recupero ad uso residenziale, terziario o commerciale di vani e locali seminterrati a condizione che gli stessi:

- siano stati legittimamente realizzati (esistenti) alla data del 28/03/2017 di entrata in vigore della Legge 7/2017;
- siano collocati in edifici serviti dalle opere di urbanizzazione primaria;
- riguardino immobili per la cui costruzione sia già stato conseguito il titolo abilitativo edilizio alla data di approvazione della delibera di Consiglio comunale che individua gli ambiti esclusi dall'applicazione della Legge 7/2017;
- riguardo gli immobili realizzati successivamente alla delibera di Consiglio comunale di cui al punto precedente, siano decorsi cinque anni dall'ultimazione dei lavori.

Il recupero è sempre ammesso anche in deroga a limiti e prescrizioni dei PGT e dei regolamenti edilizi ferme restando le norme vigenti in materia di paesaggio e ambiente e purché siano rispettate tutte le prescrizioni igienico-sanitarie vigenti. Il rispetto dei parametri di aeroilluminazione può sempre essere assicurato sia con opere edilizie sia mediante installazione di impianti e attrezzature tecnologiche, in particolare relativamente ai requisiti di aereazione e illuminazione. L'altezza interna dei locali destinati alla permanenza di persone non può essere inferiore a metri 2,40.

Il recupero non è qualificato come nuova costruzione e può avvenire con o senza opere edilizie tenendo presente che se sono previste opere è necessario ottenere preventivamente il titolo abilitativo edilizio imposto dalla legge, in caso contrario il recupero è soggetto a preventiva comunicazione al comune.

Pertanto il campo applicativo della legge riguarda i vani e locali seminterrati a carattere accessorio (quali garage, taverne, cantine, ecc.) che in virtù della propria altezza inferiore a metri 2.70 non sono stati utilizzati, specie a scopo abitativo, a causa delle limitazioni imposte dal Regolamento Locale di Igiene. Infatti il Rli al punto 3.6.2 recita espressamente che: "Sia i locali seminterrati che sotterranei non possono essere destinati ad abitazione."

La disciplina edilizia degli interventi è contenuta all'art. 2 della legge, sia per quanto riguarda i titoli edilizi per realizzarli, i profili contributivi, il reperimento di servizi, l'aspetto esteriore dei luoghi,

L'art. 3 della legge tratta la disciplina delle deroghe, ammettendo il recupero in deroga ai limiti del PGT, dei regolamenti edilizi, mentre si devono applicare le normative in tema di contenimento dei consumi energetici.

Qualora il recupero dei locali seminterrati comporti la creazione di autonoma unità ad uso abitativo, i comuni devono trasmettere comunicazione dell'avvenuto rilascio del certificato di abitabilità alle Agenzie di tutela della salute (ATS) che predispongono obbligatoriamente controlli inerenti l'idoneità igienico-sanitaria dei locali, anche relativamente ai valori del gas radon, giusto le linee guida di cui al decreto del Direttore generale alla sanità 21 dicembre 2011, n. 12678 (Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor) almeno due volte nel triennio successivo al rilascio del titolo abitativo

Ambiti di esclusione

Ai sensi dell'art. 4 della legge, entro il termine perentorio di 120 giorni dall'entrata in vigore della legge stessa 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 derivanti dalle classificazioni P2 e P3 del Piano di Gestione del Rischio alluvioni del bacino del fiume Po (PGRA), possono disporre l'esclusione di parti del territorio dall'applicazione della legge.

Sulla base di quanto definito dalla componente geologica del PGT individuano 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 dalla legge 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, anche successivamente, aggiornano gli ambiti di esclusione a seguito di nuovi eventi alluvionali, nonché a seguito di specifiche analisi di rischio geologico e idrogeologico locale.

Ambiti esclusi per aspetti di carattere ambientale

La principale fonte inibizione per l'applicazione delle deroghe concesse dalla legge regionale riguarda senza dubbio le condizioni di rischio idrogeologico dovute ai possibili fenomeni esondativi dei corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico principale e secondario. In questi casi al rischio per la conservazione e salubrità dei beni immobili si aggiunge quello per la sicurezza delle persone che li frequentano o vi risiedono stabilmente.

L'analisi delle condizioni di esclusione ha riguardato pertanto alcune categorie della componente geologica del PGT e dello Studio sul reticolo idrico minore (RIM) quali le aree a bassa soggiacenza della falda e fasce di rispetto fluviali.

Per quanto riguarda le aree esondabili individuate dal PGRA si rimanda ad un necessario approfondimento alla scala locale.

Il PGRA approvato con DPCM 27 ottobre 2016 individua, all'interno del Bacino del fiume Po, aree con diverso grado di pericolosità in ragione dei fenomeni alluvionali riscontrabili con diversi tempi di ritorno. Le aree a pericolosità maggiore:

P3 – elevata (gli eventi frequenti H, con tempi di ritorno TR tra 10 e 50 anni)

P2 – media (gli eventi poco frequenti M, con tempi di ritorno fra 50 e 200 anni).

Regione Lombardia, con DGR 9/6738 del 19.06.2017, ha emanato le disposizioni per l'attuazione del PGRA in campo urbanistico che impongono da subito forti limitazioni alle trasformazioni edilizie nelle aree P2 e P3, in attesa che i comuni, entro i termini fissati per l'adeguamento dei PGT alla l.r. 31/2014 sul consumo di suolo, compiano valutazioni di dettaglio delle condizioni di pericolosità e rischio locali. (BURL S.O. n. 25 del 21/06/2017 la D.g.r. 19 giugno 2017 n. X/6738 "Disposizioni regionali concernenti l'attuazione del piano di gestione dei rischi di alluvione (PGRA) nel settore urbanistico e di pianificazione dell'emergenza, ai sensi dell'art. 58 delle norme di attuazione del piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI) del bacino del Fiume Po così come integrate dalla variante adottata in data 7 dicembre 2016 con deliberazione n. 5 dal comitato istituzionale dell'autorità di bacino del Fiume Po ")

Valutato l'elevato livello di rischio rappresentato dal recupero dei seminterrati che comportano la permanenza di persone sia a scopi abitativi che terziario-commerciali, sono da considerare escludenti rispetto all'applicazione della l.r. 7/2017 le aree a pericolosità P2 e P3 del PGRA .

Ai sensi dell'art. 4, comma 2, della l.r. 7/2017 tali limitazioni potranno comunque essere aggiornate in seguito alle analisi di rischio da condurre nell'ambito della variante di adeguamento al PGRA sopraccitata.

A seguito di un confronto tecnico con l'attuale Consorzio di Bonifica CHIESE si ritiene che le difformità tra le aree individuate dalla Studio geologico comunale e le aree individuate nella cartografia liberamente consultabile del PRGA siano riconducibili a dati di un documento pianificatorio precedente al PGT vigente, ovvero al "Programma Provvisorio Di Bonifica (l.r. 5/1995) approvato dal Consorzio di Bonifica Medio Chiese Comprensorio n. 13" nel 1998 e che vedrà la revisione generale entro il 2018.

Negli ultimi vent'anni il Consorzio ha eseguito interventi di risoluzione di alcune criticità idrauliche che nei documenti più recenti non sono più riportate.

Pertanto in questa sede, sulla base di una prima valutazione svolta in termini cautelativi, si ritiene che siano da escludere alcune zone individuate con precisione alla scala di dettaglio dallo Studio della Componente Geologica, Idrogeologica, e Sismica del Territorio Comunale allegato al Documento di Piano del PGT.

Per l'individuazione planimetrica delle zone da escludere si ritiene esaustivo rimandare alla "*Carta della Fattibilità per le azioni di piano sull'intero territorio comunale*" in scala 1:5.000, approvata da questo Ente con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 28 giugno 2013, liberamente consultabile sul portale regionale PGTWEB (<https://www.multipan.servizirl.it/pgtweb>), nella sezione Documenti nel fascicolo "Componente Geologica".

Le zone da escludere, dove non sono ammessi piani interrati o seminterrati, nell'applicazione della l.r. 7/2017 sono qui di seguito elencate:

Sottoclasse 4 C Fascia A del PAI

Sottoclasse 4 D Fascia di rispetto ad alto grado di tutela del reticolo idrografico principale di competenza Regionale

Sottoclasse 3 B Areali prossimi all'asta fluviale

Sottoclasse 3C Fascia C del PAI

Sottoclasse 3 D Fascia B del PAI

Sottoclasse 3 G "Lame dei Novagli", Areale soggetto a notevole escursione verticale della falda freatica

Sottoclasse 3 H Fascia di rispetto ad alto grado di tutela del reticolo idrografico minore di competenza del Consorzio Chiese

Sottoclasse 3 I Fascia di rispetto ad alto grado di tutela del reticolo idrografico minore di competenza Comunale;

Si valuterà l'eventuale aggiornamento a questa prima esclusione solo dopo la verifica puntuale alla scala di dettaglio locale le nuove aree individuate dal PRGA a cura del geologo già incaricato per l'aggiornamento della componente idrogeologica per la revisione generale del PGT .

In forza del regolamento di polizia idraulica sono da considerarsi escludenti anche le fasce di rispetto del reticolo idrico minore. In questo caso la limitazione riguarda eventuali fabbricati esistenti, per lo più di origine storica e loro pertinenze, parzialmente inclusi nelle fasce di rispetto di dimensione variabile fra 1 e 10 metri.

Sono comunque fatti salvi gli approfondimenti idrogeologici richiesti dalla Normativa geologica del PGT per la classe di fattibilità 2C.

Aspetti di carattere paesaggistico-urbanistico

Ai sensi dell'art. 2, comma 6, i progetti di recupero dei vani e locali seminterrati, che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici non sottoposti a vincolo paesaggistico, sono sottoposti a procedura di esame di impatto paesaggistico da parte della commissione per il paesaggio di cui all'art. 81 della l.r. 12/2005. Restano ferme le altre prescrizioni in materia imposte da norme ambientali o paesaggistiche nazionali e regionali.

Arch. Eva Semenzato

Arch. Alessandro Abeni