

OGGETTO:

DETERMINAZIONI DI COMPETENZA COMUNALE IN MERITO ALL'APPLICAZIONE DELLA L.R. 7 DEL 10.03.2017 "RECUPERO DEI VANI E LOCALI SEMINTERRATI" - AMBITI DI ESCLUSIONE - I.E.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Richiamata la Legge Regionale 10 marzo 2017 n. 7 che promuove il recupero dei vani e locali seminterrati ad uso residenziale, terziario o commerciale, con gli obiettivi di 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;

Considerato che il comma 8 dell'art. 2 della Legge Regionale 10 marzo 2017 n. 7 dispone che i comuni adeguino i propri PGT entro centoventi giorni dall'approvazione della legge prevedendo che: "per le strutture ricettive alberghiere di cui al comma 3 dell'art. 18 della legge regionale 1 ottobre 2015 n. 27 (Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo), ai fini del calcolo della superficie lorda di pavimento (slp) non sono computati i locali tecnologici, i vani ascensori, i vani scala, i corridoi ai piani delle camere, i portici e le logge.";

Preso atto:

- che il Comune, ai sensi dell'art. 4 comma 1 della Legge summenzionata, ha la facoltà di approvare delibera di Consiglio Comunale di esclusione di parti del territorio dall'applicazione delle disposizioni della legge per ragioni di tutela paesaggistica o igienico sanitaria, di difesa del suolo e per rischio idrogeologico derivante in particolare dalla classificazione P2 e P3 del Piano di Gestione Rischio Alluvioni del bacino del fiume Po (PGRA);
- che l'art. 4 prevede inoltre che l'applicazione è comunque esclusa per le parti del territorio per le quali sussistano limitazioni derivanti da situazioni di contaminazione ovvero da operazioni di bonifiche in corso già effettuate;
- che 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 degli spazi seminterrati;

Considerato:

- che il Comune di Noviglio si è dotato del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) previsto dalla L.R. 12/2005 e s.m.i., approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 in data 23.03.2013 - pubblicata sul BURL S.I. e concorsi n. 27 del 03.07.2013, attualmente vigente;
- che a supporto del PGT è stato approvato lo Studio geologico del territorio comunale, redatto dal Dott. Geologo Claudio Franzosi, a disposizione sul sito istituzionale del Comune di Noviglio;
- che in data 03.07.2017 si è provveduto ad acquisire agli atti comunali prot. n. 0004131, la documentazione elaborata dalla società CAP HOLDING spa, gestore del servizio idrico integrato, e in base al quale la totalità del territorio è caratterizzato da una soggiacenza minima di falda freatica inferiore a 5 m., equivalente a "rischio alto";
- che nella medesima comunicazione di cui sopra, elaborata in base ai dati disponibili riferiti all'arco temporale 2001-2016, si precisa che nel medesimo periodo temporale, la falda freatica ha mostrato un'oscillazione massima superiore a 1,5 m.;

- che alla luce delle caratteristiche del territorio, nelle conclusioni, CAP HOLDING Spa ritiene utile consigliare di acquisire *"dal privato proponente ulteriori indagini particolareggiate per il sito specifico, di cui al D.M. 11.03.1988 s.m.i. e alle Norme Tecniche Costruzioni D.M. 14.01.2008 – Capitoli n. 6.2.1, n. 6.2.2 e n. 8, pubblicate in Gazzetta Ufficiale n. 29 del 04.02.2008 al fine di individuare eventuali fenomeni di innalzamento della falda (es. falde sospese), riscontrabili solo a livello di dettaglio sub comunale ovvero a livello di singole zone o porzioni di territorio"*;

Considerato, altresì, che:

A – in relazione all'art. 2, comma 8 della L.R. 7/2017:

- il vigente P.G.T. nel Piano delle Regole – **Norme del Piano delle Regole – art. 8 "Definizioni degli indici e parametri urbanistici"** così dispone:

"8.9 S_{lp} = Superficie Lorda di pavimento

La superficie lorda di pavimento (S_{lp}) è data dalla somma di tutte le superfici dei fabbricati e di loro porzioni, chiuse e coperte – anche con soletta inclinata -, poste ai diversi livelli fuori terra e misurate al lordo delle pareti perimetrali; sono inoltre ricomprese nella S_{lp} quelle poste ai livelli interrati e/o seminterrati, che abbiano le condizioni di abitabilità e/o agibilità previste dai Regolamenti Comunali"

Sono comunque escluse dal computo della S_{lp}:

- a) Le superfici dei vani ascensore e scala, con i relativi pianerottoli e androni d'ingresso, solo qualora costituiscano parti comuni degli edifici, al servizio comune di più unità immobiliari; le superfici escluse siano misurate al netto dei muri perimetrali che delimitano le unità immobiliari;*
- b) Le superfici dei porticati gravati da servitù di uso pubblico, dei loggiati fino ad una profondità di ml 2,50, degli androni di accesso ai fabbricati se aperti almeno su due lati, dei porticati privati al piano terreno o rialzato fino ad una profondità di ml 1,50 e dei cavedii;*
- c) Le tettoie aperte almeno su due lati ed aventi altezza media interna non superiore a ml 2,50;*
- d) Le superfici degli spazi e vani aventi altezza interna non superiore a ml 2,40, posti al piano sottostante le unità immobiliari (terreno, interrato o seminterrato) purchè destinanti ad impianti o vani tecnici (quali locali caldaia o autoclave), a locali accessori ed integrativi o di servizio ex art. 3.4.3 lettere b) e c) del RLd'I, o al ricovero e sosta delle autovetture, compresi i relativi spazi per l'accesso e la manovra dei veicoli;*
- e) Le superfici dei fabbricati accessori posti a confine di proprietà, anche destinati al ricovero delle autovetture, collocati all'esterno della Sc degli edifici principali, a condizione che la superficie coperta della somma di tutti i locali accessori sia contenuta nel limite del 20% della Sf non occupata dalla Sc dell'edificio principale e che l'altezza esterna dei fabbricati, misurata nel punto più alto dell'estradosso di copertura, non superi mo 2,50 dalla quota del terreno posto al livello inferiore tra i due confinanti,*
- f) Le superfici dei locali tecnici posti in copertura nella misura strettamente necessaria per l'alloggiamento degli impianti tecnologici;*
- g) Le superfici dei locali posti al livello sottotetto, accessibili e non accessibili, che abbiano altezza media interna non superiore a ml 2,00, a condizione che l'altezza interna all'imposta della gronda su almeno due intere pareti di facciata non sia*

superiore a ml 0,80, che l'altezza interna massima non sia superiore a ml 3,40; il rispetto dei limiti di altezza non potrà essere conseguito utilizzando strutture smontabili o provvisorie quali controsoffittature o simili.

B – in relazione all'art. 4, comma 1 della L.R. 7/2017:

- la componente geologica, idrogeologica e sismica di supporto al P.G.T., con riferimento alle classi di fattibilità geologica, individua la maggior parte del territorio in Zona 3.1 Classe 3 "Aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico – Aree che presentano scadenti caratteristiche geotecniche" e in misura circoscritta in Zona 3.2 classe 3 "Aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico – Aree che presentano scadenti caratteristiche geotecniche" e in Zona 3.3 Classe 3 "Aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico – Aree che presentano scadenti caratteristiche geotecniche e potenziali rischi ambientali", di cui alla tav. 8.0 CTC, farebbe ritenere non compatibile l'applicazione della normativa relativa al recupero dei vani e locali seminterrati esistenti;
- all'interno del territorio comunale si riscontrano fenomeni di allagamento di locali seminterrati, sia in occasione di forti precipitazioni che in relazione ad oscillazioni del livello della falda;
- come suggerito dalla società CAP HOLDING Spa, solo l'avvio di adeguate indagini particolareggiate per il sito/edificio specifico, eseguite ai sensi del D.M. 11.03.1988 s.m.i. e alle Norme Tecniche Costruzioni D.M. 14.01.2008 – Capitoli n. 6.2.1, n. 6.2.2 e n. 8, pubblicate in Gazzetta Ufficiale n. 29 del 04.02.2008 consentirebbe di individuare puntualmente eventuali fenomeni di innalzamento della falda (es. falde sospese);

Richiamata inoltre la Direttiva Europea 2007/60/CE, recepita nel diritto italiano con D.Lgs. 49/2010 che ha dato avvio ad una nuova fase della politica nazionale per la gestione del rischio alluvioni e che il Piano di gestione del rischio alluvioni (PGRA) deve attuare nel modo più efficace.

Il PGRA, introdotto dalla Direttiva per ogni distretto idrografico, dirige l'azione sulle aree a rischio più significativo, organizzate e gerarchizzate rispetto all'insieme di tutte le aree a rischio e definisce gli obiettivi di sicurezza e le priorità di intervento a scala distrettuale, in modo concertato fra tutte le Amministrazioni e gli Enti gestori, con la partecipazione dei portatori di interesse e il coinvolgimento del pubblico in generale;

Dato atto:

- che l'Autorità di Bacino del fiume Po in attuazione della Direttiva Europea 2007/60/CE ha proceduto nell'anno 2014 alla pubblicazione delle mappe della pericolosità e del rischio alluvioni e dello schema di Progetto di Piano di Gestione del rischio di alluvioni ai fini dell'informazione e consultazione del pubblico ed indirizzi per l'utilizzo delle mappe;
- che la medesima Autorità, nella nota trasmessa in data 12.08.2014, ha evidenziato che le mappe medesime tengano debitamente conto, secondo le comuni regole di prudenza, cautela e prevenzione ed indipendentemente dai contenuti della pianificazione urbanistica vigente, anche in attuazione del principio di precauzione di cui all'art. 301, commi 1 e 2 del D.Lgs. 152/2006, dei dati messi a disposizione;

Ritenuto:

- in coerenza con quanto sopra esposto, per quanto richiamato nella citata legge regionale, di proporre che l'esclusione dall'applicazione delle disposizioni della L.R. n. 7/2017 operi in tutto il territorio comunale con la specifica che qualora il proprietario voglia recuperare i seminterrati secondo la Legge Regionale n. 7/2017 provveda, prima della presentazione del progetto di recupero, ad *"ulteriori indagini particolareggiate per il sito specifico, di cui al D.M. 11.03.1988 s.m.i. e alle Norme Tecniche Costruzioni D.M. 14.01.2008 – Capitoli n. 6.2.1, n. 6.2.2 e n. 8, pubblicate in Gazzetta Ufficiale n. 29 del 04.02.2008 al fine di individuare eventuali fenomeni di innalzamento della falda (es. falde sospese), che escludano rischio di alluvioni/esondazioni;*
- di escludere comunque e in ogni caso le aree per le quali sussistono limitazioni derivanti da situazioni di contaminazione ovvero da operazioni di bonifica in corso o già effettuate;
- di integrare il contenuto dell'art. 8.9 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, prevedendo il recepimento del comma 9 dell'art. 2 della legge regionale 10.03.2017, n. 7, e aggiungendo in calce l'aggiunta del seguente testo:

h) Nelle strutture ricettive alberghiere di cui al comma 3 dell'art. 18 della legge regionale 1 ottobre 2015 n. 27 le superfici occupate da locali tecnici, vani ascensori, i vani scala, i corridoi ai piani delle camere, i portici e le logge;

Dato atto che ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33 del 2013 lo schema della presente proposta di deliberazione è pubblicata in "Amministrazione trasparente – Pianificazione e Governo del Territorio" sul sito web del Comune : www.comune.noviglio.mi.it, preliminarmente alla sua approvazione;

Uditi gli interventi dei vari Consiglieri Comunali;

Acquisito il parere favorevole della Commissione Urbanistica in data 18.07.2017 verbale n. 01, trattenuto in atti;

Visti i pareri qui uniti espressi ai sensi dell'art. 49 – 1[^] comma – del Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali – Decreto Legislativo 18 Agosto 2000, n. 267;

Visti:

- la legge 09.08.2013, n. 98;
- il DPR 380/2001 nel testo vigente;
- la L.R. n. 12/2005 nel testo vigente;
- la L.R. N. 7 del 10.03.2017;
- il D.Lgs. 267/2000 nel testo vigente;

Con voti espressi per alzata di mano,

favorevoli n. _____;

astenuti n. _____ (Consiglieri Sigg.ri _____)

contrari n. _____ (Consiglieri Sigg.ri _____)

Consiglieri presenti e votanti n. _____;

DELIBERA

Per le motivazioni di cui in premessa che qui si intendono integralmente riportate:

1. Di escludere in linea generale dall'applicazione della Legge Regionale 10 marzo 2017 n. 7 "Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti" tutto il territorio comunale, con la precisazione che, qualora il proprietario voglia recuperare i seminterrati secondo la L.R. n. 7/2017 provveda, prima della presentazione del progetto di recupero ad *"ulteriori indagini particolareggiate per il sito specifico, di cui al D.M. 11.03.1988 s.m.i. e alle Norme Tecniche Costruzioni D.M. 14.01.2008 - Capitoli n. 6.2.1, n. 6.2.2 e n. 8, pubblicate in Gazzetta Ufficiale n. 29 del 04.02.2008 al fine di individuare eventuali fenomeni di innalzamento della falda (es. falde sospese),* che escludano rischio di alluvioni/esondazioni;
2. Di richiamare integralmente i contenuti della comunicazione a.c. 0004131 del 03.07.2017 di CAP HOLDING Spa, qui allegata;
3. Di escludere comunque e in ogni caso le aree per le quali sussistono limitazioni derivanti da situazioni di contaminazione ovvero da operazioni di bonifica in corso o già effettuate;
4. Di adeguare, come disposto dall'art. 2, comma 8 dalla citata Legge Regionale 10 marzo 2017 n. 7, la definizione di SIp prevista l'art. 8.9 delle Norme del Piano delle Regole del P.G.T. vigente aggiungendo al secondo comma, dopo la lett. g), il seguente capoverso:

h) Nelle strutture ricettive alberghiere di cui al comma 3 dell'art. 18 della legge regionale 1 ottobre 2015 n. 27 le superfici occupate da locali tecnici, vani ascensori, i vani scala, i corridoi ai piani delle camere, i portici e le logge;

e che la specificazione di cui sopra per dette strutture, potrà trovare luogo nel prossimo adeguamento del P.G.T.;
5. Di dare atto che rimangono fatte salve in particolare le disposizioni della legge regionale n. 7/2017 ove per contenuti della medesima non sia qui diversamente disciplinato;
6. Di comunicare copia della presente deliberazione agli uffici interessati per gli adempimenti di competenza.

Successivamente,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Stante l'urgente necessità di provvedere;

Visto l'art.134, comma IV, del D.L.vo 267/2000;

Con voti espressi per alzata di mano,

favorevoli n. ____;
astenuti n. ____ (Consiglieri Sigg.ri _____)
contrari n. ____ (Consiglieri Sigg.ri _____)

Consiglieri presenti e votanti n. _____;

DELIBERA

Di rendere il presente atto immediatamente eseguibile.

COMUNE DI NOVIGLIO
CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

PARERI ALLA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 33 DEL 07/07/2017

Deliberazione nr. _____ del _____

OGGETTO: DETERMINAZIONI DI COMPETENZA COMUNALE IN MERITO ALL'APPLICAZIONE DELLA L.R. 7 DEL 10.03.2017 "RECUPERO DEI VANI E LOCALI SEMINTERRATI" - AMBITI DI ESCLUSIONE - I.E.

Pareri resi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.lvo. 267/2000

AREA TECNICA SERVIZIO URBANISTICA - ECOLOGIA

Sulla proposta di deliberazione in oggetto si esprime parere FAVOREVOLE di regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49, comma I, del D.Lvo 267/2000;

Noviglio, 20/07/2017

IL RESPONSABILE AREA SERVIZIO ECOLOGIA E
SERVIZIO URBANISTICA
F.to Geom. Bonfadini Giuliana

AREA FINANZIARIA

Sulla proposta di deliberazione in oggetto si esprime parere FAVOREVOLE di regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49, comma I, del D.Lvo 267/2000;

Noviglio, 20/07/2017

IL RESPONSABILE SERVIZI FINANZIARI
F.to Rag. Belloni Ernestina

PROT. 0004131
DEL 03.07.2017



Assago, 29/06/2017
Prot. n. 7169

Cod. Progetto:

Da indicare in caso di risposta

Spett.le
Comune di Noviglio
Piazza Roma, 1
20082 – NOVIGLIO (MI)
Ufficio Tecnico – Urbanistica
protocollo.noviglio@cert.demosdata.it

Inviato tramite PEC

Oggetto: Legge Regionale del 10 marzo 2017, n.7 – Recupero dei Vani e Locali Seminterrati Esistenti.

Con riferimento all'Art.4 comma 1 della normativa di cui all'oggetto, in ottemperanza a quanto richiesto, la Scrivente, in qualità di Gestore del S.I.I., trasmette in allegato alla presente:

- **Tavola della Soggiacenza Minima della Falda (All.1);**

svilupata tramite un'analisi geostatistica dei dati disponibili, riguardanti le serie storiche complete per l'intervallo temporale 2001 – 2016.

Nel merito, la Tavola della Soggiacenza Minima della Falda individua il valore minimo di profondità dell'acqua raggiunto nell'intervallo temporale 2001 – 2016 dalla falda freatica. Si ricorda che con il termine soggiacenza s'intende la profondità del livello della falda misurato dal piano campagna.

La tavola sopramenzionata è stata scelta secondo un approccio al "Worst Case Scenario", ovvero indicano la peggiore ipotesi possibile per l'intero territorio in esame.

Si fa inoltre presente che, nello stesso intervallo temporale (2001 – 2016), analizzato nell'ambito di codesto Comune, la falda freatica ha mostrato una oscillazione massima superiore ai 1,5 m. Si ricorda che con il termine oscillazione s'intende la fluttuazione, espressa in metri, a cui è sottoposto il livello della falda freatica.

Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.l. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

CAPI HOLDING

Via del Mulino 2 - Edificio U10 - 20090 Assago (MI)
Tel 02 825021 - Fax 02 82502281

PEC: capholding@legalmail.it
www.gruppocap.it

Partita Iva, Codice Fiscale e Iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano n.13187590156 - R.E.A. di Milano n.1622889 - Capitale Sociale 571.381.786 euro i.v.

Alla luce di quanto sopra, in relazione al Vs specifico territorio Comunale, si ritiene pertanto utile consigliare a codesto Ente di acquisire dal privato proponente ulteriori indagini particolareggiate per il sito specifico, di cui al D.M.11/03/88 s.m.i e alle Norme Tecniche Costruzioni D.M. 14/01/2008 – Capitoli n.6.2.1, n.6.2.2 e n.8, pubblicate in Gazzetta Ufficiale n.29 del 04/02/08 al fine di individuare eventuali fenomeni d'innalzamento della falda (es. falde sospese), riscontrabili solo a livello di dettaglio sub-comunale ovvero a livello di singole zone o porzioni di territorio.

Per ogni ulteriore informazione è possibile contattare i referenti in calce alla presente.

Nel ringraziarVi, l'occasione è gradita per porgerVi i miei più cordiali saluti.

La Responsabile
Settore Unico Gestione Patrimonio e Assicurazioni
Dott.ssa Cecilia Saluzzi

Referente per la pratica:

Settore Unico Gestione Patrimonio e Assicurazioni – Ufficio Pareri e Collaudi
Dott. Geol. Fulvio Rebolini - tel. 02 82 502 310

E-mail fulvio.rebolini@capholding.gruppocap.it.

Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

CAP HOLDING S.p.A.

Via del Mulino 2 - Edificio U10 - 20090 Assago (MI)
Tel 02 825021 - Fax 02 82502281

PEC: capholding@legalmail.it
www.gruppocap.it

Partita Iva, Codice Fiscale e Iscrizione nel Registro delle Imprese di Milano n.13187590156 - R.E.A. di Milano n.1622889 - Capitale Sociale 571.381.786 euro i.v.