**OGGETTO: LEGGE REGIONALE N. 7 DEL 10.3.2017 - ART. 4. RECUPERO DEI VANI E LOCALI SEMINTERRATI ESISTENTI: DEFINIZIONE DEGLI AMBITI DI ESCLUSIONE E RECEPIMENTO DISPOSIZIONI ATTUATIVE.**

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

Premesso che la Regione Lombardia con la legge n° 7 del 10 marzo 2017 “Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti” pubblicata su BURL n°11, serie “supplemento” del 13 marzo 2017, promuove il recupero dei vani e locali seminterrati ad uso residenziale, terziario o commerciale, con la finalità 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.

Atteso che l’ambito di applicazione della suddetta norma si riferisce alle sottoelencate fattispecie:

* 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 i locali situati in piani seminterrati.

Precisato che il recupero dei vani e locali seminterrati è consentito a condizione che gli stessi siano stati legittimamente realizzati alla data di entrata in vigore della presente legge e siano collocati in edifici serviti dalle opere di urbanizzazione primaria.

Le opere di recupero dei vani e locali seminterrati devono conseguire il rispetto di tutte le prescrizioni igienico-sanitarie vigenti.

Dato attoche l’articolo n°4, comma 1 della Legge Regionale 7/2017 stabilisce che :

* entro il termine perentorio di 120 giorni dall'entrata in vigore della presente legge 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 disposizioni della legge si applicano agli immobili esistenti o per la cui costruzione sia già stato conseguito il titolo abilitativo edilizio per la realizzazione dell’edificio, o l’approvazione dell’eventuale programma integrato di intervento richiesto alla data di approvazione della presente deliberazione di Consiglio Comunale. Agli immobili realizzati successivamente esse si applicano decorsi cinque anni dall'ultimazione dei lavori.

Precisato che :

* Il recupero dei vani e locali seminterrati può avvenire con o senza opere edilizie, non è mai soggetto alla preventiva adozione e approvazione di piano attuativo o di permesso di costruire convenzionato e non è qualificato come nuova costruzione.
* 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.

Visto:

* Il vigente Piano del Governo del Territorio Piano di Governo del Territorio approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 14 del 20.05.2013 e pubblicato su BURL n° 45 del 06.11.2013
* Lo studio geologico comunale, redatto dallo Bruzzi e Corno, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 14 del 20.05.2013 e pubblicato su BURL n° 45 del 06.11.2013 in riferimento alle **Classi di fattibilità geologica** di Piano: Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni comprensiva delle **Fasce di rispetto del reticolo idrico** principale (10 mt) ex R.D. 523 / 1904, Fasce di rispetto del reticolo idrico minore (4 mt), Classe 3c - Fattibilità con consistenti limitazioni. Sottoclasse 3d - Aree ad elevata vulnerabilità dell'acquifero sfruttato ad uso idropotabile e/o del primo acquifero Sottoclasse 3e - Aree allagate in occasione di eventi meteorici eccezionali o allagabili con minore frequenza (indicativamente con Tr superiori a 100 anni);
* Lo studio di dettaglio **sull’evento alluvionale del 27 maggio 2002** redatto dallo studio Co Geo dott. Geo. Castiglioni Flavio e dott. Geo. Lucini Mario

Valutate le possibilità di esclusione di applicazione della norma in porzioni del territorio comunale, a fronte di determinate caratterizzazioni del territorio strettamente connesse all’aspetto idrogeologico ed idraulico e di tutela paesaggistica ed ambientale, sono state individuate quali porzioni del territorio comunale da escludere dall’applicazione della legge ed in particolare:

* Le aree edificate e/o edificabili con criticità di natura idrogeologica, come meglio sopra precisate, nella classificazione riportata nello studio geologico comunale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 14 del 20.05.2013 e pubblicato su BURL n° 45 del 06.11.2013 e costituente parte integrante del vigente P.G.T., nonché gli ambiti territoriali alluvionati e/o alluvionabili a seguito dell’evento alluvionale del 27.07.2002.

Visto l’elaborato grafico redatto dal tecnico incarico della Variante Generale al vigente Piano del Governo del Territorio arch. Marielena Sgroi ove sono stati rappresentati gli ambiti territoriali oggetto di esclusione dell’applicazione della L.R. n° 7 del 10.03.2017, come descritti al punto precedente e costituente parte integrante della presente deliberazione.

Dato atto cheai sensi del D.lgs n° 33 del 14.03.2013 si è proceduto alla pubblicazione sul sito ufficiale dell’Ente- Amministrazione Trasparente voce Pianificazione e Governo del Territorio la documentazione afferente la presente deliberazione.

Visto:

* la L.R. n.12 del 11.03.2005 e s.m.i.
* la L.R. 31/2014
* la L.R. 7/2017
* il D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000

Visto il parere favorevole reso dal Responsabile del Settore Urbanistica Edilizia Privata e Ambiente in ordine alla regolarità tecnica.

Con voti n. ……. favorevoli e n. ……. contrari essendo n. …….. i Consiglieri Comunali presenti di cui n. …… i votanti, voti espressi nelle forme di legge,

**DELIBERA**

1. le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto**;**
2. di prendere atto dei dettami normativi contenuti nella L.R. n° 7/2017 “Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti” approvata nella seduta del 28 febbraio 2017 BURL n.11, suppl. del 13 marzo 2017;
3. di escludere dall’ applicazione della Legge Regionale n. 7/2017 gli ambiti territoriali meglio individuati nell’elaborato l’elaborato grafico redatto dal tecnico incarico della Variante Generale al vigente Piano del Governo del Territorio arch. Marielena Sgroi, per le motivazioni di seguito indicate:

* Le aree edificate e/o edificabili con criticità di natura idrogeologica, come meglio sopra precisate, nella classificazione riportata nello studio geologico comunale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n° 14 del 20.05.2013 e pubblicato su BURL n° 45 del 06.11.2013 e costituente parte integrante del vigente P.G.T., nonché gli ambiti territoriali alluvionati e/o alluvionabili a seguito dell’evento alluvionale del 27.07.2002.

Il recupero dei vani seminterrati nei suddetti ambiti territoriali definirebbe delle significative problematiche di allagamento dei vani abitativi, nonché criticità di natura igienico- sanitaria.

1. di escludere altresì dall’ applicazione della Legge Regionale n. 7/2017 , come previsto dal disposto regionale, le parti del territorio per il quale sussistono delle limitazioni derivanti da situazioni di contaminazione ovvero da operazioni di bonifiche in corso o già effettuate, nonché in ambiti territoriali che presentano le medesime fattispecie e saranno oggetto di futuri accertamenti.
2. di prevedere nella prossima variante alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano del Governo del Territorio, per le strutture ricettive alberghiere di cui al comma 3 dell’articolo 18 della legge regionale 1 ottobre 2015, n° 27, che ai fini del calcolo della superficie lorda di pavimento (S.L.P.) non vengano computati i locali tecnici, i vani ascensori, i vani scala, i corridoi ai piani delle camere, i portici e le logge, in recepimento ai contenuti della L.R. n°7/2017 e della presente deliberazione.
3. di dare mandato al Responsabile dell’Settore Urbanistica, affinché adotti tutti gli atti necessari e consequenziali alla presente deliberazione

Successivamente,

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

Con votazione ….. favorevoli e …..astenuti (………….), essendo ……. i Consiglieri Comunali presenti e votanti, voti espressi nelle forme di legge, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 del D. Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.

Allegati:

* + Parere regolarità tecnica