

Direzione Urbanistica
Area Pianificazione Urbanistica Generale
Area Sportello Unico per l'Edilizia

RECUPERO DEI VANI E LOCALI SEMINTERRATI ESISTENTI AI SENSI DELLA L.R. 7/2017 E S.M.I.

INDICAZIONI OPERATIVE

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 23/10/2017 il Comune di Milano ha dato attuazione a quanto previsto dalla Legge Regionale 7/2017 (BURL N. 11 del 13/03/2017) che promuove il recupero dei vani e locali seminterrati ad uso residenziale, terziario o commerciale – con esclusione del produttivo.

ASPETTI DI CARATTERE URBANISTICO

AMBITI ESCLUSI DALL'APPLICAZIONE

L'art. 4.1 della Legge Regionale, come modificata, consente alle Amministrazioni Comunali, con motivata deliberazione da assumersi entro il 31 ottobre 2017, di individuare le parti del loro territorio nelle quali le disposizioni indicate dalla Legge stessa non trovano applicazione, in relazione a:

- specifiche esigenze di tutela paesaggistica;
- specifiche esigenze di tutela igienico – sanitaria;
- di difesa del suolo e di rischio idrogeologico .

In attuazione a tale disposto normativo, la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 23/10/2017 **esclude** dall'applicazione della L.R.7/2017 e s.m.i., le aree e gli immobili ricadenti nelle seguenti casistiche:

- ambiti individuati nella Tav. G.06 "Carta della fattibilità geologica – Classificazione del territorio comunale" della Componente geologica, idrogeologica e sismica con la localizzazione delle diverse classi di fattibilità geologica F3 (fattibilità con consistenti limitazioni) e F4 (fattibilità con gravi limitazioni);
- aree di applicazione delle disposizioni regionali concernenti l'attuazione del Piano di Gestione del Rischio di Alluvione (PGRA) di cui alla D.g.r. 19 giugno 2017 – n. X/6738, individuate dalla Direttiva "Alluvioni" 2007/60/CE – D.Lgs. 49/2010, negli scenari di pericolosità P1, P2 e P3, come mappate dal Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni del distretto idrografico padano (PGRA) approvato con deliberazione n. 2 del 3 marzo 2016 dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del fiume Po, la cui cartografia è pubblicata sul geoportale di Regione Lombardia – Direttiva alluvioni 2007/60/CE- revisione;
- fasce di rispetto assoluto dei pozzi di captazione ad uso idropotabile, individuate nella Tav. R.05 "Vincoli amministrativi e di difesa del suolo" del Piano delle Regole;

- gli immobili sottoposti a vincolo di tutela diretta o indiretta ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, qualora non abbiano ottenuto il nullaosta dalle competenti Amministrazioni preposte alla gestione del vincolo;
- per la sola funzione residenziale, gli immobili inclusi nei NAF (Nuclei di Antica Formazione) e individuati con apposita perimetrazione nella Tav. R.03 "NAF Centro Storico: Analisi dei valori storico-morfologici" del Piano delle Regole, ad eccezione di locali seminterrati collegati a unità immobiliari residenziali direttamente soprastanti e che non possono essere funzionalmente disgiunte, purché di superficie non superiore all'unità immobiliare residenziale collegata.
- gli immobili disciplinati dal Piano dei Servizi del vigente Piano di Governo del Territorio.

Per gli immobili ricadenti nelle aree individuate con classe di fattibilità geologica F2 (fattibilità con modeste limitazioni) è richiesta la verifica, da parte di un tecnico abilitato, della non interazione con le acque sotterranee di prima falda.

Le cartografie sopra elencate sono consultabili, in particolare, ai seguenti indirizzi web:

<http://www.geoportale.regione.lombardia.it/> (Direttiva alluvioni 2007/60/CE - Revisione 2015)

<http://www.comune.milano.it/pgt> (Cartografia del Piano di Governo del Territorio vigente)

Per una immediata visualizzazione di carattere generale, riguardante gli ambiti di esclusione, sono anche consultabili le due cartografie allegate alla presente nota.

ASPETTI DI CARATTERE EDILIZIO

In attuazione della Legge Regionale sono definiti seminterrati i vani e locali situati su un piano con:

- il pavimento che si trova a una quota inferiore, anche solo in parte, a quella del terreno posto in aderenza all'edificio;
- il soffitto che si trova, anche solo in parte, a una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

Tali vani e locali possono essere recuperati a condizione che:

- siano stati legittimamente realizzati alla data di entrata in vigore della legge;
- siano collocati in edifici serviti dalle opere di urbanizzazione primaria.

Le disposizioni della 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 citata delibera del Consiglio Comunale. Agli immobili realizzati successivamente esse si applicano decorsi cinque anni dall'ultimazione dei lavori.

Il recupero non è qualificato come nuova costruzione ed esso può avvenire con o senza opere edilizie:

- se sono previste opere edilizie, è necessario ottenere preventivamente il titolo abilitativo edilizio imposto dalla legge, con riferimento alla specifica categoria d'intervento, da presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia;
- se non sono previste opere edilizie, il recupero è soggetto a preventiva comunicazione allo Sportello Unico per l'Edilizia, ai sensi dell'articolo 52, comma 2 della L.R. 12/2005.

Ai volumi dei vani e locali seminterrati recuperati non può essere mutata la destinazione d'uso nei dieci anni successivi al conseguimento dell'agibilità.

A condizione che vengano rispettate le prescrizioni igienico-sanitarie vigenti, il recupero dei vani e locali seminterrati è sempre ammesso anche in deroga ai limiti e prescrizioni edilizie dei PGT e dei regolamenti edilizi. L'altezza interna dei locali destinati alla permanenza delle persone non deve essere inferiore a 2,40 metri, ferme restando le altezze minime previste dalla normativa per le specifiche destinazioni d'uso dei vani e dei locali (es. per la residenza h minima 2,70 m.) e ferme restando le norme vigenti in materia di ambiente e paesaggio.

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

In sintesi, a seguito della approvazione della legge e della deliberazione del Consiglio Comunale, nei vani e locali seminterrati si potranno insediare funzioni residenziali e non residenziali, con esclusione di quelle produttive; l'insediamento di autonome unità residenziali non è tuttavia ammesso nel NAF, ad eccezione di locali seminterrati direttamente collegati alle soprastanti unità abitative.

Infine, come precisato all'art. 3 della Legge Regionale,

- 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 nazionali, regionali e nei regolamenti vigenti;
- qualora il recupero dei locali seminterrati comporti la creazione di autonome unità ad uso abitativo, verrà trasmesso alle Agenzie di tutela della salute (ATS) territorialmente competenti copia della segnalazione certificata presentata ai sensi dell'articolo 24 del DPR 380/2001, che deve essere corredata da attestazione sul rispetto dei limiti di esposizione al gas radon stabiliti dal regolamento edilizio;
- le pareti interrate dovranno essere protette mediante intercapedini aerate o con altre soluzioni tecniche della stessa efficacia;
- dovrà essere garantita la presenza di idoneo vespaio aerato su tutta la superficie dei locali o altra soluzione tecnica della stessa efficacia;
- per il recupero ad uso abitativo inteso come estensione di un'unità residenziale esistente e solo per locali accessori o di servizio è sempre ammesso il ricorso ad aeroilluminazione totalmente artificiale purché la parte recuperata non superi il 50 per cento della superficie utile complessiva dell'unità;
- per il recupero ad uso abitativo inteso come creazione di unità autonome, il raggiungimento degli indici di aeroilluminazione con impianti tecnologici non potrà superare il 50 per cento rispetto a quanto previsto dai regolamenti locali;
- per il recupero ad uso abitativo, per il calcolo dei rapporti aeroilluminanti la distanza tra le luci del locale e il fabbricato prospiciente dovrà essere di almeno metri 2,50.

DOVE PRESENTARE I PROGETTI E ASSUMERE INFORMAZIONI IN MERITO ALLA ATTUAZIONE DELLA LEGGE REGIONALE

I relativi progetti/comunicazioni vanno presentati con le consuete modalità, in funzione della qualifica di intervento, presso lo Sportello Unico per L'Edilizia in Via Bernina 12 utilizzando i moduli regionali usuali e indicando nella descrizione (al punto 1.6) che si tratta di intervento di recupero dei vani seminterrati ai sensi della legge 7/2017.

NORMATIVA DI RIFERIMENTO:

Legge regionale 10 marzo 2017, n.7 così come integrata dalla Legge Regionale 10 agosto 2017, n. 22
Norme di Attuazione del Piano delle regole pubblicate in data 21 novembre 2012.
Regolamento edilizio del Comune di Milano pubblicato in data 26 novembre 2014.
Regolamento regionale di Igiene tipo del 28 marzo 1985 e successive modifiche e integrazioni.

IL DIRETTORE
AREA PIANIFICAZIONE URBANISTICA GENERALE
arch. Simona Collarini

IL DIRETTORE
AREA SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA
arch. Giovanni Oggioni

Copia in formato aperto per pubblicazione su portale istituzionale