



# Comune di Villanuova sul Clisi

Provincia di Brescia

AREA TECNICA

## AMBITI DEL TERRITORIO ESCLUSI DALL'APPLICAZIONE DELLA LEGGE DEL 10 MARZO 2017, N. 7 "RECUPERO DEI VANI E LOCALI SEMINTERRATI ESISTENTI"

### RELAZIONE TECNICA

La Regione Lombardia, con propria legge del 10 marzo 2017, n. 7 "*Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti*", pubblicata sul B.U.R.L. n. 11 Supplemento - lunedì 13 marzo 2017, ha promosso il recupero dei vani e locali seminterrati esistenti 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.

Per l'individuazione degli ambiti di esclusione di parti del territorio comunale dall'applicazione delle disposizioni della legge citata, la Regione Lombardia, ai sensi dell'art. 4 della stessa legge, ha disposto il termine di 120 giorni dalla sua entrata in vigore, per l'approvazione da parte del Consiglio Comunale di motivata deliberazione. Considerato quanto successivamente comunicato da Regione Lombardia attraverso "*Infocomuni*" anno 11 - giugno 2017 n.18, la deliberazione del Consiglio comunale di esclusione deve essere approvata entro il 25 luglio 2017.

Allo scopo di meglio comprendere la natura degli interventi previsti dalla legge regionale e conseguentemente gli effetti e l'opportunità di individuare esclusioni e limiti alla sua applicazione sul territorio comunale, di seguito si illustrano sommariamente i contenuti principali della legge.

Per "*piano seminterrato*" si deve intendere: 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.

Per "*vani*" e "*locali seminterrati*" si intendono: i vani e i locali situati in piani seminterrati. Il recupero dei vani e locali seminterrati è consentito a condizione che siano stati legittimamente realizzati alla data di entrata in vigore della 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. L'altezza interna dei locali destinati alla permanenza di persone non può essere inferiore a metri 2,40.

Il rispetto delle prescrizioni igienico-sanitarie vigenti, in particolare, quello dei parametri di aeroilluminazione può sempre essere assicurato sia con opere edilizie sia mediante l'installazione di impianti e attrezzature tecnologiche, in particolare relativamente ai requisiti di aerazione e illuminazione.

Il Comune di Villanuova sul Clisi è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato dal Consiglio Comunale n. 5 del 04/02/2010 efficace dalla pubblicazione di avviso sul BURL n. 23 del 09/06/2010 e fino al 30.07.2013 ed accompagnato dall'aggiornamento dello studio geologico comunale a firma dei geologi dott. Marco Carraro e dott. Marella Massimo;

Successivamente all'approvazione del PGT originario sono intercorse sino alla data odierna le seguenti

varianti:

- La Variante n. 1 al Piano di Governo del Territorio (solo Piano dei Servizi e Piano delle Regole) approvato dal Consiglio Comunale n. 8 del 02/05/2013 ed efficace dalla pubblicazione di avviso sul BURL n. 31 del 31/07/2013 e fino al 30.12.2014;
- La Variante n. 2 al Piano di Governo del Territorio approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 23 del 25/09/2014 ed efficace dalla pubblicazione di avviso sul BURL n. 53 del 31/12/2014;
- La Variante n. 3 al Piano di Governo del Territorio approvata dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 15 del 26/04/2016 ed efficace dalla pubblicazione di avviso sul BURL n. 25 del 22/06/2016;

L'art. 4 "Ambiti di esclusione, adeguamento comunale e disposizione transitoria" della legge regionale legge n. 7 del 10 marzo 2017 recita:

*"1- Entro il termine perentorio di centoventi 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 presenti disposizioni di legge si applicano direttamente dopo la delibera del Consiglio comunale ivi prevista e comunque non oltre il termine di centoventi giorni dall'entrata in vigore della legge. 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."*

Visto il contenuto delle disposizioni regionali l'Amministrazione comunale ha ritenuto necessario verificare l'opportunità di individuare le aree di esclusione predette dall'applicazione della legge, con il precipuo scopo di tutelare la sicurezza e la salute dei cittadini, nonché evitare danni a beni privati previa:

- verifica delle criticità idrogeologiche indicate all'interno dello Studio Geologico allegato al PGT vigente;
- verifica dei contenuti del reticolo idrico minore, ove la fascia di maggiore tutela è fissata a 10,00 mt;
- rispetto della "Direttiva Alluvioni 2007, Revisione 2015".

L'assetto idrogeologico del territorio comunale di Villanuova sul Clisi come risultante dall'aggiornamento dello studio geologico comunale redato dai geologi dott. Marco Carraro e dott. Marella Massimo, con particolare riferimento alle CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA di cui alla tavola denominata "Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano" (**vedi ALLEGATO**), pone particolari attenzioni e limitazioni recepite integralmente nelle NTA del vigente PGT.

Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene opportuno proporre i seguenti livelli di tutela per l'applicazione della citata Legge Regionale:

#### **LIVELLO DI TUTELA 1)**

sono **escluse** dall'applicazione della LR 7/2012 le aree interessate dalle seguenti classificazioni, come declinate dalla normativa regionale e dalla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT:

- P2 e P3 del Piano di Gestione Rischio Alluvioni nel bacino del fiume Po (PGRA);
- Classe 4 – fattibilità con gravi limitazioni di cui alla tavola dello studio geologico allegato al PGT denominata "Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano".

#### **LIVELLO DI TUTELA 2)**

l'applicazione della LR 7/2012 è **subordinata** alla redazione di un'indagine geologica di dettaglio che dimostri l'assenza di rischi per le destinazioni residenziale, terziario o commerciale nelle aree interessate dalle seguenti classificazioni, come declinate dalla normativa regionale e dalla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT:

- Classe 3: Fattibilità con consistenti limitazioni di cui alla tavola dello studio geologico allegato al PGT denominata "Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano";

### **LIVELLO DI TUTELA 3)**

l'applicazione della LR 7/2012 è **subordinata** alla redazione di un'indagine geologica di dettaglio che dimostri l'assenza di rischi per le destinazioni residenziale, terziario o commerciale nelle aree interessate dalle seguenti classificazioni, come declinate dalla normativa regionale e dalla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT:

- Classe 2 – fattibilità con modeste limitazioni di cui alla tavola dello studio geologico allegato al PGT denominata "*Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano*" per le sole proprietà poste a distanza inferiore a 10 m dalle sponde dei corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico minore.

### **LIVELLO DI TUTELA 4)**

Sull'intero territorio comunale il Responsabile dell'Area Tecnica può in ogni caso subordinare l'applicazione della LR 7/2017 ad approfondimenti di dettaglio di natura idrogeologica a fronte dell'accadimento di fenomeni idrogeologici puntuali che potrebbero comportare rischi per l'incolumità delle persone abitanti gli spazi seminterrati.

### **ALLEGATO:**

tavola dello studio geologico allegato al PGT "*Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano*"

**IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA**  
**Fontana ing. Donato**

