



COMUNE DI ARESE

(CITTA' METROPOLITANA DI MILANO)

20020 Arese (MI) via Roma 2 / Tel. 02935271 / Fax 0293580465 / www.comune.arese.mi.it /
P.Iva 03366130155

ORIGINALE

Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale

Numero 57 del 27/06/2017

OGGETTO: APPLICAZIONE DELLA LEGGE REGIONALE N. 7 DEL 10.3.2017 - I.E.

L'anno duemiladiciassette il giorno ventisette del mese di giugno alle ore 21:20 in Arese, presso la sede comunale, in seguito a convocazione disposta ai sensi di legge, si e' riunito il Consiglio Comunale, in sessione straordinaria, seduta Pubblica di Prima convocazione sotto la presidenza del **SIG.RA VERONICA CERA**.

Fatto l'appello nominale risultano presenti:

Nominativo	Presente	Assente
PALESTRA MICHELA	SI	NO
NUVOLI LUCA	SI	NO
PANDOLFI PAOLA	SI	NO
TONIOLO PAOLA	SI	NO
VARRI CHIARA MARIA	SI	NO
PIOVESAN UMBERTO	SI	NO
BURONI EDOARDO	SI	NO
CERA VERONICA	SI	NO
BELLUNATO TITO FLAVIO	SI	NO
PERGOLI ILIA	SI	NO
CASTELLI ANTONIO	NO	SI
MURATORI LUIGI	NO	SI
MIRAGOLI ANDREA	NO	SI
BETTINARDI GIUSEPPE	SI	NO
GIUDICI CARLO	SI	NO
BALSAMO LORIS	SI	NO
CATTANEO SERGIO	SI	NO

Totale Presenti 14 Totale Assenti 3

Sono, altresì, presenti gli Assessori: IOLI ENRICO GASTONE, AUGURUSA GIUSEPPE ROBERTO, SCIFO BARBARA

Partecipa il SEGRETARIO GENERALE, Dott. Paolo Pepe

Constatato il numero legale degli intervenuti, il PRESIDENTE DEL CONSIGLIO COMUNALE espone gli oggetti iscritti all'ordine del giorno e su questi il Consiglio Comunale adotta la seguente deliberazione:

IL PRESIDENTE

Introduce l'argomento posto al punto 7 dell'ordine del giorno e passa la parola all'Assessore Ioli, per l'illustrazione della proposta, come risulta dalla trascrizione del verbale della seduta.

Successivamente, si apre il dibattito durante il quale intervengono i Consiglieri Giudici, Bellunato e Bettinardi ai quali seguono gli interventi dell'Assessore Ioli, del Consigliere Pandolfi e del Geometra Sergio Milani.

Tutti gli interventi risultano dalla trascrizione del verbale della seduta;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista l'allegata proposta di deliberazione n. 46 del 11.05.2017 avente ad oggetto: "Applicazione della Legge Regionale n. 7 del 10.3.2017 – I.E."

Visti gli allegati pareri favorevoli formulati ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 dai Responsabili dei servizi interessati.

Con n. 13 voti favorevoli e n. 1 astenuto (Balsamo), essendo presenti n. 14 Consiglieri, resi mediante sistema elettronico

D E L I B E R A

- 1) di approvare l'allegata proposta di deliberazione richiamata in premessa, che qui si intende integralmente riprodotta e trascritta.

Successivamente,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con voti unanimi e favorevoli, essendo presenti n. 14 Consiglieri, resi mediante sistema elettronico

D E L I B E R A

- a) di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi del comma 4 dell'art. 134 del T.U.E.L. approvato con D. Lgs. n. 267/2000, stante la necessità di dare immediata attuazione alle nuove disposizioni legislative introdotte dalla più volte citata Legge Regionale n. 7/2017.

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
Sig.ra Veronica Cerea
(atto sottoscritto digitalmente)

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Paolo Pepe
(atto sottoscritto digitalmente)



COMUNE DI ARESE

(CITTA' METROPOLITANA DI MILANO)

20020 Arese (MI) via Roma 2 / Tel. 02935271 / Fax 0293580465 / www.comune.arese.mi.it /
P.Iva 03366130155

**AREA TERRITORIO E SVILUPPO - SETTORE PROGRAMMAZIONE,
PIANIFICAZIONE, VERIFICA STRATEGICA - S.I.T. E PATRIMONIO
IMMOBILIARE**

**AREA TERRITORIO E SVILUPPO - SETTORE PROGRAMMAZIONE,
PIANIFICAZIONE, VERIFICA STRATEGICA - S.I.T. E PATRIMONIO
IMMOBILIARE**

Proposta di deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 11/05/2017 avente per oggetto:

APPLICAZIONE DELLA LEGGE REGIONALE N. 7 DEL 10.3.2017 - I.E.

Proponente: IOLI ENRICO GASTONE - VICE SINDACO

Proposta al Consiglio Comunale

OGGETTO: APPLICAZIONE DELLA LEGGE REGIONALE N. 7 DEL 10.3.2017 - I.E.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE PROGRAMMAZIONE, PIANIFICAZIONE E VERIFICA STRATEGICA – S.I.T. E PATRIMONIO IMMOBILIARE

Premesso che:

1. in data 13.3 us. è stata pubblicata sul BURL la nuova legge regionale n. 7/2017 avente per oggetto *“Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti”*;
2. la finalità di tale nuova disciplina edilizio-urbanistico è 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.”*;

Rilevato che l'art. 4, comma 1, della legge che stabilisce: *“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-sanitarie, di difesa del suolo e di rischio idrogeologico in particolare derivate dalla classificazione P2 e P3 del Piano di Gestione Rischio Alluvioni nel bacino del fiume Po (PGRA), possono disporre l'esclusione di parti del territorio dell'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 operazione 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.”*

Vista la nota in data 4.5.2017 prot. n. 4915, ns. prot. n. 10162, allegata al presente atto deliberativo, con cui il Consorzio Acqua Potabile (C.A.P.), in qualità di A.T.O. ha trasmesso la tavola della soggiacenza minima della falda;

Preso Atto che nella citata nota del 4.5.2017 prot. n. 4915, ns. prot. n. 10162, il Consorzio Acqua Potabile (C.A.P.), propone, in considerazione dei valori di oscillazione della falda registrati nel periodo temporale 2001-2016, di acquisire, nel caso di interventi di recupero abitativo degli interrati, da parte dei proponenti *ulteriori indagini particolareggiate per il sito specifico, di cui al D.M. 11.3.1988 e s.m.i. e alle Norme Tecniche Costruzioni D.M. 14.1.2008 – Capitoli n. 6.2.1, n. 6.2.2 e n. 8, pubblicate in G.U. n. 29 del 4.2.2008, 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;*

Preso Atto che sulla base degli interventi di monitoraggio in diversi punti della Città da parte dell'A.T.S. volti a verificare i livelli di radon ai piani interrati degli edifici, non sono emerse situazioni di superamento dei limiti ($< 400 \text{ Bq/m}^3$);

Vista l'allegata relazione del Settore Programmazione, Pianificazione e Verifica Strategica – SIT e Patrimonio Immobiliare in data 15.5.2017 prot. n. 10948, nella quale vengono posti in evidenza gli aspetti connessi all'applicazione della citata legge regionale sul territorio comunale e, in conclusione, si propone:

1. *che venga sottoposto all'esame del Consiglio Comunale un idoneo atto deliberativo ai sensi dell'art. 4, comma 1, delle L.R. n. 7/2017;*
2. *il recepimento delle risultanze rappresentate nei documenti messi a disposizione dal C.A.P. (in luogo dell'A.T.O.) con la nota del 4.5.2017 prot. n. 4915, ns. prot. n. 10162, circa le condizioni della falda presente nel territorio comunale ed eventuale presenza di effetti di risalita delle acque profonde tali da inibire la permanenze di persone nei piani sotto terra di cui alla nota ;*
3. *fatto salvo il recepimento delle indicazioni fornite dal C.A.P., di escludere dall'ambito di applicazione della citata legge le aree individuate:*
 - a) *nelle tav. 8a e 8b della componente geologica, idrogeologica e sismica del vigente PGT, relativamente agli immobili inseriti nei territori di cui alle classi di fattibilità geologica 4ri, 4va, 4co , 4m, 4sc, 4pi;*
 - b) *nella tav. 7 della componente geologica, idrogeologica e sismica del vigente PGT, riconducibili nella definizione posta in legenda come aree oggetto di intervento di bonifica o aree bonificate;**così come indicate nell'allegata planimetria in scala 1:5000;*
4. *che, in aggiunta a quanto indicato al precedente punto, inoltre, siano comunque escluse dall'applicazione della normativa in esame le eventuali parti di territorio per le quali si riscontrassero situazioni di contaminazione ovvero debbano essere assoggettate ad operazioni di bonifica, realizzate o da eseguirsi, e non censite in sede di definizione del P.G.T.;*
5. *nell'ambito di detta proposta deliberativa, venga stabilito che, ai sensi del disposto di cui all'art. 2, comma 4, della legge regionale, il recepimento delle aree e servizi si intende assolto, conformemente alle previsioni del vigente PGT, mediante l'applicazione delle disposizioni contenute agli articoli 18, 19, 21 e 22 delle N.A. del Piano dei Servizi;*
6. *ai fini dei valori dell'eventuale monetizzazione delle aree per servizi, devono essere assunti i parametri contenuti nel vigente Regolamento dei contributi di costruzione approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 86 del 22.12.2015 e succ. agg.;*
7. *l'atto deliberativo di cui al precedente punto 1, altresì attesti che, ai fini dell'applicabilità di interventi disciplinati dalla legge in trattazione, si debbano considerare anche i vani che rispondono alle caratteristiche di cui all'art. 3.3.29 del vigente Regolamento d'Igiene Locale ad integrazione della declaratoria contenuta al comma 2, dell'art.1, della medesima L.R. n. 7/2017;*
8. *in coerenza con quanto stabilito dal comma 1 dell'articolo 1 della legge n. 7/2017, che in sede deliberativa venga esplicitato che le disposizioni normative in trattazione si rendano applicabili nell'ambito dei seguenti Gruppi Funzionali così come definiti dall'articolo 10 N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T.:*
 - I. *Gruppo Funzionale GF I – Residenziale;*
 - II. *Gruppo Funzionale GF II d – Attività artigianale di servizio;*
 - III. *Gruppo Funzionale GF II e – Attività di commercio all'ingrosso;*
 - IV. *Gruppo Funzionale GF III – Attività terziarie di produzione di servizi;*

V. Gruppo Funzionale GF IV – Pubblici esercizi e locali di intrattenimento e svago;

VI. Gruppo Funzionale GF V – Commerciale;

VIII. Gruppo Funzionale GF VI – Attività di interesse collettivo e di pubblico interesse;

e che nei locali aventi tutte le suddette destinazioni l'applicazione della legge regionale avviene in deroga a tutti i limiti di destinazione e/o di utilizzo indicati nel vigente Regolamento Locale d'Igiene Comunale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 69 del 25.11.2004 e s.m.i..

Preso Atto che, in merito alle proposte formulate nella relazione del Settore Programmazione, Pianificazione e Verifica Strategica – SIT e Patrimonio Immobiliare in data 15.5.2017, la Commissione per il Paesaggio si è espressa favorevolmente con suggerimenti, così come risulta dal verbale n. 4 della seduta del 30.5.2017;

Rilevato che la Commissione per il Paesaggio ritiene però, che per le aree oggetto di bonifica già effettuate, di cui all'art. 4 comma 1 della legge in questione, possa essere consentita l'applicazione della legge previa acquisizione di specifica certificazione da parte di un tecnico abilitato che il terreno non sia contaminato o che le condizioni del terreno non limitino l'utilizzo dei piani interrati dal punto di vista igienico-sanitario;

Preso Atto inoltre che, anche la Commissione Urbanistica nella seduta del 30.5.2017, ha approvato con integrazioni le proposte formulate nella relazione del Settore Programmazione, Pianificazione e Verifica Strategica – SIT e Patrimonio Immobiliare in data 15.5.2017;

Rilevato che la Commissione Urbanistica ha richiesto le seguenti integrazioni rispetto a quanto proposto nella relazione del Settore Programmazione, Pianificazione e Verifica Strategica – SIT e Patrimonio Immobiliare:

1. *vengano inserite le prescrizioni contenute nella nota in data 4.5.2017 prot. n. 4915, ns. prot. n. 10162, allegata al presente atto deliberativo, del Consorzio Acqua Potabile (C.A.P.), in merito alle specifiche indagini relative ad eventuali situazioni locali di “falda sospesa”;*
2. per le aree oggetto di bonifica o che verranno bonificate deve essere prodotto uno specifico certificato di un tecnico abilitato che ne attesti la compatibilità con la normativa di cui alla L.R. n. 7/2017, così come proposto dalla Commissione per il Paesaggio;

Ricordato che con nota in data 15.5.2017 si ritenuto di richieste il contributo del Parco delle Groane in merito alla proposta in esame, ancorché non previsto dalla legge regionale;

Preso Atto che il Parco non ha dato riscontro alla richiesta del Comune;

Ritenuto necessario procedere nella definizione della tematica in trattazione in considerazione dell'approssimarsi della scadenza dei termini di legge per l'assunzione delle determinazioni consiliari, riservandosi di integrare, se necessario, il presente atto qualora pervengano successivamente suggerimenti da parte del Parco che rendano necessario un riesame della proposta ora in approvazione, fermo restando il rispetto della procedura prevista dalla legge;

Ritenuto di condividere le considerazioni ed argomentazioni e, conseguentemente, di recepire le proposte formulate dal Settore Programmazione, Pianificazione e Verifica Strategica – SIT e Patrimonio Immobiliare in data 15.5.2017 prot. n. 10948, integrate dalle condizioni e dalle proposte operate dalla Commissione per il Paesaggio e dalla Commissione Urbanistica;

Rilevato che al comma 8, dell'articolo 2, della citata L.R. n. 7/2017 stabilisce: *“i PGT prevedono che, per le strutture ricettive alberghiere di cui al comma 3 dell'articolo 18 della legge regionale 1 ottobre 2015 n. 27 (Politiche regionali in materia di turismo e attività del territorio lombardo), ai fini del calcolo della superficie lorda di pavimento (SLP) non sono computati i locali tecnici, i vani ascensori, i vani scala, i corridoi ai piani delle camere, i portici, e le logge. I comuni adeguano i propri PGT alla presente disposizione approvando apposito elaborato entro centoventi giorni dall'entrata in vigore della presente”*;

Visto il documento di modifica dell'articolo 9 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Piano delle Regole (P.diR.) del vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) elaborato dal Settore Programmazione, Pianificazione e Verifica Strategica – SIT e Patrimonio Immobiliare, unito alla relazione del 4.4.2017 prot. n. 7946, allagata al presente atto deliberativo;

Preso Atto inoltre che, in merito alla citata proposta di modifica dell'articolo 9 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Piano delle Regole (P.diR.) del vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) elaborata dal Settore Programmazione, Pianificazione e Verifica Strategica – SIT e Patrimonio Immobiliare, la Commissione Urbanistica si è espressa favorevolmente nella seduta del 30.5.2017;

Ritenuto di recepire la prescrizione stabilita da citato comma 8 dell'articolo 2 della legge in trattazione;

Visti i pareri favorevoli, espressi ai sensi dell'art. 49 del T.U.E.L., approvato con D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto, in ordine alla regolarità tecnica e contabile;

PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE DI DELIBERARE

- 1) di dare atto che le premesse costituiscono parte integrale e sostanziale del presente atto;
- 2) di approvare l'allegata relazione del Settore Programmazione, Pianificazione e Verifica Strategica – SIT e Patrimonio Immobiliare in data 15.5.2017 prot. n. 10948, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto deliberativo, integrata dalle condizioni e dalle proposte operate dalla Commissione per il Paesaggio e dalla Commissione Urbanistica nelle sedute del 30.5.2017, in premessa richiamate;
- 3) di escludere dall'applicazione delle disposizioni della legge regionale 10.3.2017 n. 7 le aree individuate nelle tav. 8a e 8b della componente geologica, idrogeologica e sismica del vigente PGT, relativamente agli immobili inseriti nei territori di cui alle classi di fattibilità geologica 4ri, 4va,4co , 4m, 4sc, 4pi così come indicate nell'allegata planimetria in scala 1:5000, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto deliberativo;

- 4) di stabilire che nelle aree individuate nella tav. 7 della componente geologica, idrogeologica e sismica del vigente PGT, riconducibili nella definizione posta in legenda come aree oggetto di intervento di bonifica o aree bonificate, così come indicate nell'allegata planimetria in scala 1:5000, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto deliberativo, l'applicazione delle previsioni di cui alla L.R. n. 7/2017 è subordinata alla presentazione da parte degli interessati di uno specifico certificato con cui un tecnico abilitato attesti che il terreno non presenti situazioni di contaminazione di inquinanti oltre i limiti di legge vigenti per la destinazione d'uso prevista e/o che le condizioni del terreno non limitino in alcun modo l'utilizzo dei piani interrati dal punto di vista igienico-sanitario;
- 5) di stabilire inoltre che le aree interessate da situazioni di contaminazione ovvero assoggettate ad operazioni di bonifica, realizzate o da eseguirsi, anche se non indicate nella tav. 7 della componente geologica, idrogeologica e sismica del vigente P.G.T. si dovrà procedere analogamente a quanto indicato al precedente punto 4);
- 6) di stabilire che le richieste di trasformazione ai sensi della legge regionale 10.3.2017 n. 7 dovranno essere corredate, oltre che dalla documentazione prevista dal vigente Regolamento Edilizio Comunale, anche da idonee indagini particolareggiate per il sito specifico di cui al D.M. 11.3.1988 e s.m.i. e alle Norme Tecniche Costruzioni D.M. 14.1.2008 – Capitoli n. 6.2.1, n. 6.2.2 e n. 8, pubblicate in G.U. n. 29 del 4.2.2008, che accertino l'assenza di fenomeni locali d'innalzamento della falda (es. falde sospese);
- 7) di dare atto che che, ai fini dell'applicabilità di interventi disciplinati dalla legge in trattazione, si considerano anche i vani ***posti ai piani seminterrati o ai piani parzialmente interrati*** che rispondono alle caratteristiche di cui all'art. 3.3.29 del vigente Regolamento d'Igiene Locale ad integrazione della declaratoria contenuta al comma 2 dell'art.1 della citata L.R. n. 7 /2017;
- 8) di determinare che:
 - a) ai sensi del disposto di cui all'art. 2, comma 4, della legge regionale, il recepimento delle aree e servizi si intende assolto, conformemente alle previsioni del vigente PGT, mediante l'integrale applicazione delle disposizioni contenute agli articoli 18, 19, 21 e 22 delle N.A. del Piano dei Servizi;
 - b) ai fini della determinazione dei valori dell'eventuale monetizzazione delle aree per servizi, devono essere assunti i parametri contenuti nel vigente Regolamento dei contributi di costruzione approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 86 del 22.12.2015 e succ. agg.;
- 9) di definire che le disposizioni normative in trattazione si rendano applicabili nell'ambito dei seguenti Gruppi Funzionali così come definiti dall'articolo 10 N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T.:
 - a) Gruppo Funzionale GF I – Residenziale;
 - b) Gruppo Funzionale GF II d – Attività artigianale di servizio;
 - c) Gruppo Funzionale GF II e – Attività di commercio all'ingrosso;
 - d) Gruppo Funzionale GF III – Attività terziarie di produzione di servizi;
 - e) Gruppo Funzionale GF IV – Pubblici esercizi e locali di intrattenimento e svago;
 - f) Gruppo Funzionale GF V – Commerciale;
 - g) Gruppo Funzionale GF VI – Attività di interesse collettivo e di pubblico interesse;

- 10) di stabilire, in forza delle disposizioni di cui alla legge regionale n. 7 del 10.3.2017, che nei locali aventi le destinazioni di cui al precedente punto 9), dalla lettera a) alla lettera g) compresa, il recupero dei vani e locali seminterrati avviene in deroga a tutti i limiti di destinazione e/o di utilizzo indicati nel vigente Regolamento Locale d'Igiene Comunale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 69 del 25.11.2004 e s.m.i..
- 11) di riservarsi di riesaminare quanto sopra deliberato qualora pervengano, successivamente alla data della presente deliberazione, suggerimenti da parte del Parco delle Groane volti a rivalutare alcuni elementi del presente dispositivo, fermo restando il rispetto della procedura e dei termini stabiliti dalla legge;
- 12) di approvare ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2, comma 8, della legge regionale 10.3.2017 n. 7 l'allegato documento di modifica dell'articolo 9 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Piano delle Regole (P.diR.) del vigente Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) elaborato dal Settore Programmazione, Pianificazione e Verifica Strategica – SIT e Patrimonio Immobiliare, unito alla relazione del 4.4.2017 prot. n. 7946, quali parti integranti e sostanziali del presente atto deliberativo;

Successivamente,

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE PROGRAMMAZIONE, PIANIFICAZIONE E
VERIFICA STRATEGICA – S.I.T. E PATRIMONIO IMMOBILIARE**

stante la necessità di dare immediata attuazione alle nuove disposizioni legislative introdotte dalla più volte citata legge regionale n. 7/2017,

PROPONE AL CONSIGLIO COMUNALE DI DELIBERARE

- 1) di dichiarare la presente deliberazione, immediatamente eseguibile, ai sensi del 4° comma, dell'art.134 del T.U.E.L. - D.Lgs. 267/2000.



COMUNE DI ARESE
(CITTA' METROPOLITANA DI MILANO)
20020 Arese (MI) via Roma 2 / Tel. 02935271 / Fax 0293580465 /
www.comune.arese.mi.it /
P.Iva 03366130155

**PARERI ESPRESSI AI SENSI DELL'ART. 49
del T.U. - D.Lgs. n. 267/2000**

In merito alla deliberazione avente per oggetto:

APPLICAZIONE DELLA LEGGE REGIONALE N. 7 DEL 10.3.2017 - I.E.

***AREA TERRITORIO E SVILUPPO - SETTORE PROGRAMMAZIONE,
PIANIFICAZIONE, VERIFICA STRATEGICA - S.I.T. E PATRIMONIO
IMMOBILIARE***

REGOLARITA' TECNICA:

Si esprime parere favorevole

Eventuali motivazioni:

Arese li, 19/06/2017

IL RESPONSABILE AREA TERRITORIO
E SVILUPPO - SETTORE
PROGRAMMAZIONE, PIANIFICAZIONE,
VERIFICA STRATEGICA - S.I.T. E
PATRIMONIO IMMOBILIARE
MILANI SERGIO
(atto sottoscritto digitalmente)



COMUNE DI ARESE

(CITTA' METROPOLITANA DI MILANO)

20020 Arese (MI) via Roma 2 / Tel. 02935271 / Fax 0293580465 / www.comune.arese.mi.it /
P.Iva 03366130155

PARERI ESPRESSI AI SENSI DELL'ART. 49

del T.U. - D.Lgs. n. 267/2000

In merito alla deliberazione avente per oggetto:

APPLICAZIONE DELLA LEGGE REGIONALE N. 7 DEL 10.3.2017 - I.E.

REGOLARITA' CONTABILE:

Si esprime parere favorevole

Eventuali motivazioni: PER PRESA VISIONE

Arese li, 20/06/2017

IL RESPONSABILE AREA FINANZIARIA
E PROGRAMMAZIONE
FALDETTA MARIA TERESA
(atto sottoscritto digitalmente)



COMUNE DI ARESE

(CITTA' METROPOLITANA DI MILANO)

20020 Arese (MI) via Roma 2 / Tel. 02935271 / Fax 0293580465 / www.comune.arese.mi.it /
P.Iva 03366130155

Deliberazione del Consiglio Comunale

Numero 57 del 27/06/2017

**OGGETTO: APPLICAZIONE DELLA LEGGE REGIONALE N. 7 DEL 10.3.2017 -
I.E.**

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE / ESECUTIVITA'

Il presente è stato pubblicato all'Albo Pretorio on line dal 07/07/2017 al 22/07/2017, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 124 – 1° comma del T.U. – D.Lgs. n. 267/2000.

La presente deliberazione è divenuta esecutiva, per decorrenza dei termini, ai sensi dell'art. 134, 3° comma del T.U. – D.Lgs. n. 267/2000.

Arese, 24/07/2017

IL RESPONSABILE DELLA PUBBLICAZIONE

Ceriani Carlo Maria

(sottoscritto digitalmente)



Arese, 15.5.2017

Al Sindaco
Ing. Michela Palestra
Sede

Al Vice Sindaco
Arch. Enrico Ioli
Sede

Al Segretario
Dott Paolo Pepe
Sede

Alla Responsabile
Settore Gestione Territorio,
Ambiente ed Attività Produttive
Arch. Elisabetta Ubezio
Sede

Alla
Commissione per il Paesaggio
Sede

Al Presidente
della Commissione Urbanistica
Sede

**OGGETTO: APPLICAZIONE DELLA LEGGE REGIONALE 10.3.2017 N. 7 “ RECUPERO
DEI VANI E LOCALI SEMINTERRATI ESISTENTI” - 1° PARTE**

In data 13.3 us. è stata pubblicata sul BURL la nuova legge regionale n. 7/2017 avente per
oggetto “*Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti*”

La finalità di tale nuova disciplina edilizio-urbanistico è 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.*”

Inoltre la legge regionale stabilisce che il “*recupero dei vani e locali seminterrati esistenti è
consentito a condizione che siano stati legittimamente realizzati alla data di entrata in vigore della
presente legge e siano collocati in edifici serviti dalle opere di urbanizzazione primaria.*” e che “*le
opere di recupero dei vani e locali seminterrati siano attuate nel rispetto di tutte le prescrizioni*”

Comune di Arese

Via Roma 2 - 20020 Arese MI
Codice fiscale e partita IVA 03366130155
tel. 02.935271 - fax 02.93580465
www.comune.arese.mi.it
p.e.c. protocollo@cert.comune.arese.mi.it

pag. n. 1/6



igienico-sanitarie vigenti e l'altezza interna dei locali destinati alla permanenza di persone non sia inferiore a metri 2,40"

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".

Gli interventi " di recupero dei vani e dei locali seminterrati, qualora comportino l'incremento del carico urbanistico esistente, sono assoggettati al reperimento di aree per servizi e attrezzature pubblici e di interesse pubblico o generale, secondo quanto disposto dai Piani di Governo del Territorio (PGT). Qualora sia dimostrato, per mancanza di spazi adeguati, l'impossibilità a ottemperare agli obblighi di cui al presente comma è consentita la monetizzazione".

Si pone in evidenza in particolare che il comma 2, dell'art. 1 della legge in esame esplicita la definizione di piano seminterrato e di vani e locali seminterrati e precisamente:

1. *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.*
2. *Vani e locali seminterrati: i vani e i locali situati in piani seminterrati.*

Tale definizione non risulta essere pienamente congruente con quanto definito del Regolamento Locale d'Igiene Comunale (R.L.I.) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 69 del 29.11.2004 che all'art. 3.3.29 " Piani al di sotto del piano di campagna", infatti ai fini del Regolamento, *i piani fabbricati che si trovano al di sotto del piano di campagna sono considerati interrati, seminterrati o parzialmente interrati secondo le seguenti definizioni:*

- *piani interrati: sono quelli che, prendendo a riferimento per ciascun lato il relativo piano di campagna, si trovano completamente al di sotto dello stesso,*
- *Piani seminterrati: sono quelli che, prendendo a riferimento per ciascun lato il relativo piano di campagna, si trovano al di sotto dello stesso per non meno della metà della loro altezza e del loro perimetro,*
- *Piani parzialmente interrati: sono quelli che, almeno metà del perimetro di base, sia completamente fuori terra.*

In considerazione dei principi enunciati al comma 1, del medesimo articolo 1, della Legge n. 7/2017 si ritiene che quanto descritto nel R.L.I. possa essere considerato integrativo della definizione contenuta nella legge regionale.

Sarebbe infatti paradossale che un piano interrato debba essere ricondotto alla stretta osservanza dell'art. 1, comma 1, della legge e poi, al fine dell'adeguamento, richiesto all'art. 1, comma 4 della medesimo L.R., ripristinato nelle condizioni ex ente per ottemperare al rispetto delle condizioni definite dal Manuale Tecnico, capitolo IV del R.L.I..

Per quanto riguarda l'onerosità delle trasformazioni in trattazione si osserva che, ancorchè



E
Copia cartacea ai sensi dell'art.3bis commi 4bis 4ter CAD di originale formato e prodotto secondo art.3bis comma 4ter CAD
Protocollo N. 0010948/2017 del 15/05/2017
Firmatario: STEFANIA GRASSI, SERGIO MILANI

comportanti incremento del carico urbanistico, una serie di interventi di recupero dei vani e locali seminterrati, non sono soggetti alla corresponsione del contributo di costruzione ai sensi dell'art. 43 della L.R. 12/2005 (e.e.p., ampliamenti fino al 20% , riuso immobili dismessi, edifici pubblici e/o di pubblico interesse) e non devono essere reperate le aree a servizi da cedere al Comune. Inoltre non è dovuta la quota di contributo commissionato al costo di costruzione di cui all'art. 16, comma 3, del D.P.R. 380/2001 per interventi residenziali fino a 200 mq e per altri , fino a 100 mq , di Slp.

Il recupero dei vani e locali seminterrati è sempre ammesso anche in deroga ai limiti e prescrizioni edilizie del PGT e dei regolamenti edilizi.

A conclusione, in considerazione di quanto sopra evidenziato, si pone l'accento sulla previsione dell'art. 4, comma 1, della legge che stabilisce: *“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-sanitarie, di difesa del suolo e di rischio idrogeologico in particolare derivate dalla classificazione P2 e P3 del Piano di Gestione Rischio Alluvioni nel bacino del fiume Po di (PGRA), possono disporre l'esclusione di parti del territorio dell'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 operazione 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.”*

A tal proposito, con nota in data 31.3.2017 prot. n. 7748 il Consorzio Acqua Potabile (C.A.P.), in qualità di A.T.O. ha comunicato a tutti i Comuni di riferimento che *“CAP Holding S.p.A. si è dotato di uno strumento informatico (P.I.A.), attraverso il quale sarà possibile fornire i dati di soggiacenza della falda di cui all'art. 4 – comma 1 della suddetta legge R.L. in oggetto. Per poter ottemperare a quanto richiesto, approfondirà nel corrente mese (“aprile”) a livello regionale la norma in questione al fine di mettere a disposizione delle amministrazioni sul portale WEBGIS, le carte della minima soggiacenza (profondità della falda dal p.c.) e dell'oscillazione media della falda, riferite ad ogni singolo Comune, in modo tale che ... l'Amministrazione possa effettuare le verifiche del caso.”*

Successivamente nota in data 4.5.2017 prot. n. 4915, ns. prot. n. 10162, con cui il Consorzio Acqua Potabile (C.A.P.), in qualità di A.T.O. ha trasmesso la tavola della soggiacenza minima della falda, allegata al presente relazione, da cui si evince che vi è un rischio basso e in un piccola parte del territorio, a sud della Città, un rischio medio; purtuttavia il C.A.P. propone, in considerazione dei valori di oscillazione della falda registrati nel periodo temporale 2001-2016, di acquisire da parte dei proponenti, nel caso di interventi di recupero abitativo degli interrati, *ulteriori indagini particolareggiate per il sito specifico, di cui al D.M. 11.3.1988 e s.m.i. e alle Norme Tecniche Costruzioni D.M. 14.1.2008 – Capitoli n. 6.2.1, n. 6.2.2 e n. 8 pubblicate in G.U. n. 29 del 4.2.2008 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.*

Comune di Arese

Via Roma 2 - 20020 Arese MI
Codice fiscale e partita IVA 03366130155
tel. 02.935271 - fax 02.93580465
www.comune.arese.mi.it
p.e.c. protocollo@cert.comune.arese.mi.it

pag. n. 3/6



Per quanto attiene l'applicazione a livello comunale di tale nuova disciplina si pongono in evidenza i seguenti aspetti:

- a) dal 1991, anno di adozione del P.R.G., il Comune di Arese ha previsto nell'ambito della disciplina urbanistica locale la possibilità di realizzare al piano interrato o seminterrato locali accessori (taverne, locali hobby, secondi servizi igienici, ecc...) non destinati alla permanenza di persone. Tale possibilità è stata riconfermata nel vigente P.G.T. disciplinando in modo analogo al PRG il concetto di "volume accessorio";
- b) nel recente passato sono stati eseguiti interventi di monitoraggio in diversi punti della Città da parte dell'A.T.S (vedesi nota del 2.12.2005 prot.16055 dell'ASL) volti a verificare i livelli di radon ai piani interrati degli edifici. Da tali indagini non sono emerse situazioni di superamento dei limiti ($< 400 \text{ Bq/m}^3$);
- c) lo studio idrogeologico, parte integrante del vigente PGT, individua ambiti del territorio comunale inseriti nella classe 4, ovvero le aree interessate dal Reticolo Idrogeologico e a rischio idraulico;
- d) l'articolo 4, comma 2, della L.R. n. 7/2017 prevede che "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". Pertanto solo se il Comune ha deliberato l'eventuale esclusione di ambiti entro i termini dell'art. 4 della Legge Regionale, può, anche successivamente, operare modifiche o integrazioni a tale identificazione, in caso contrario, il Comune non potrà, trascorsi i 120 giorni dall'entrata in vigore della legge, operare alcuna determinazione circa l'applicazione di detta disciplina;
- e) ai sensi del reperimento delle aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, secondo quanto disposto dei Piani di Governo del Territorio, si ritiene che, stante l'esplicito rinvio del legislatore alla disciplina del PGT, si debbano applicare integralmente tutte le disposizioni di cui agli articoli 18, 1° e 4° capoverso, 19, 21 e 22 delle N.A. del Piano dei vigenti Servizi;
- f) dall'esame degli ambiti ricompresi nelle zone soggette a vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. (aree Parco delle Groane, fascia torrenti Lura e Guisa) non si riscontrano elementi per cui eventuali interventi edilizi previsti dalla citata legge, data la particolare natura dell'intervento (piano interrato), possano compromettere l'aspetto paesaggistico. Per altro si osserva che nell'ambito del Parco delle Groane le zone edificate esistenti nel Comune di Arese sono per la maggior parte assoggettate a preventiva pianificazione, la cui disciplina regola nel dettaglio le modalità di trasformazione. Inoltre, per quanto riguarda gli interrati degli edifici esistenti in località "Valera", questi, per collocazione ed entità, non sono rilevanti al fine di determinare aprioristicamente l'esclusione di un tale ambito dall'applicazione della legge in esame. Da ultimo si sottolinea che in sede di eventuale trasformazione restano valide ed impregiudicate le procedure e le valutazioni connesse al necessario e preventivo rilascio dell'autorizzazione paesaggistica, che consentirà una puntuale ed attenta disamina dei singoli interventi proposti;
- g) come innanzi richiamato la legge si applica ai *locali seminterrati esistenti ad uso residenziale, terziario o commerciale* si ritiene a tal proposito un raccordo fra la norma legislativa e la puntuale definizione delle destinazioni operata dal vigente P.G.T. per gruppi funzionali (articolo 10 N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T.)

Alla luce di quanto sopra palesato, si ritiene di proporre:

E

Comune di Arese

Copia cartacea ai sensi dell'art.3bis commi 4bis 4ter CAD di originale formato e prodotto secondo art.3bis comma 4ter CAD

PROTOCOLLO N. 0010948/2017 del 15/05/2017

Firmatario: STEFANIA GRASSI, SERGIO MILANI

Comune di Arese

Via Roma 2 - 20020 Arese MI
Codice fiscale e partita IVA 03366130155
tel. 02.935271 - fax 02.93580465
www.comune.arese.mi.it
p.e.c. protocollo@cert.comune.arese.mi.it

pag. n. 4/6



CITTÀ DI ARESE

CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

Area Territorio e Sviluppo

Settore Programmazione, Pianificazione, Verifica
Strategica - S.I.T. e Patrimonio Immobiliare
Servizio Pianificazione e S.I.T.

1. che venga sottoposto all'esame del Consiglio Comunale un idoneo atto deliberativo ai sensi dell'art. 4, comma 1, delle L.R. n. 7/2017;
 2. il recepimento delle risultanze rappresentate nei documenti messi a disposizione dal C.A.P. (in luogo dell'A.T.O.) con la nota del 4.5.2017 prot. n. 4915, ns. prot. n. 10162, circa le condizioni della falda presente nel territorio comunale ed eventuale presenza di effetti di risalita delle acque profonde tali da inibire la permanenze di persone nei piani sotto terra di cui alla nota ;
 3. fatto salvo il recepimento delle indicazioni fornite dal C.A.P., di escludere dall'ambito di applicazione della citata legge le aree individuate:
 - a) nelle tav. 8a e 8b della componente geologica, idrogeologica e sismica del vigente PGT, relativamente agli immobili inseriti nei territori di cui alle classi di fattibilità geologica 4ri, 4va,4co , 4m, 4sc, 4pi;
 - b) nella tav. 7 della componente geologica, idrogeologica e sismica del vigente PGT, riconducibili nella definizione posta in legenda come aree oggetto di intervento di bonifica o aree bonificate;
così come indicate nell'allegata planimetria in scala 1:5000;
 4. in aggiunta a quanto indicato al precedente punto, inoltre, che debbano essere comunque escluse dall'applicazione della normativa in esame le eventuali parti di territorio per le quali si riscontrassero situazioni di contaminazione ovvero debbano essere assoggettate ad operazioni di bonifica, realizzate o da eseguirsi, e non censite in sede di definizione del P.G.T.;
 5. nell'ambito di detta proposta deliberativa, venga stabilito che, ai sensi del disposto di cui all'art. 2, comma 4, della legge regionale, il recepimento delle aree e servizi si intende assolto, conformemente alle previsioni del vigente PGT, mediante l'applicazione delle disposizioni contenute agli articoli 18, 19, 21 e 22 delle N.A. del Piano dei Servizi;
 6. ai fini dei valori dell'eventuale monetizzazione delle aree per servizi, devono essere assunti i parametri contenuti nel vigente Regolamento dei contributi di costruzione approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 86 del 22.12.2015 e succ. agg.;
 7. l'atto deliberativo di cui al precedente punto 1, altresì attesti che, ai fini dell'applicabilità di interventi disciplinati dalla legge in trattazione, si debbano considerare anche i vani che rispondono alle caratteristiche di cui all'art. 3.3.29 del vigente Regolamento d'Igiene Locale ad integrazione della declaratoria contenuta al comma 2, dell'art.1, della medesima L.R. n. 7/2017;
 8. in coerenza con quanto stabilito dal comma 1 dell'articolo 1 della legge n. 7/2017, che in sede deliberativa venga esplicitato che le disposizioni normative in trattazione si rendano applicabili nell'ambito dei seguenti Gruppi Funzionali così come definiti dall'articolo 10 N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T.:
 - I. Gruppo Funzionale GF I – Residenziale;
 - II. Gruppo Funzionale GF II d – Attività artigianale di servizio;
 - III. Gruppo Funzionale GF II e – Attività di commercio all'ingrosso;
 - IV. Gruppo Funzionale GF III – Attività terziarie di produzione di servizi;
 - V. Gruppo Funzionale GF IV – Pubblici esercizi e locali di intrattenimento e svago;
 - VI. Gruppo Funzionale GF V – Commerciale;
 - VII. Gruppo Funzionale GF VI – Attività di interesse collettivo e di pubblico interesse;
- e che nei locali aventi tutte le suddette destinazioni l'applicazione della legge regionale avviene

Comune di Arese

E
Copia cartacea ai sensi dell'art.3bis commi 4bis 4ter CAD di originale formato e prodotto secondo art.3bis comma 4ter CAD

Protocollo N.0010948/2017 del 15/05/2017

Firmatario: STEFANIA GRASSI, SERGIO MILANI

Comune di Arese

Via Roma 2 - 20020 Arese MI
Codice fiscale e partita IVA 03366130155
tel. 02.935271 - fax 02.93580465
www.comune.aresse.mi.it
p.e.c. protocollo@cert.comune.aresse.mi.it

pag. n. 5/6



CITTÀ DI ARESE

CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

Area Territorio e Sviluppo

Settore Programmazione, Pianificazione, Verifica
Strategica - S.I.T. e Patrimonio Immobiliare
Servizio Pianificazione e S.I.T.

in deroga a tutti i limiti di destinazione e/o di utilizzo indicati nel vigente Regolamento Locale d'Igiene Comunale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 69 del 25.11.2004 e s.m.i..

In considerazione delle valutazioni paesaggistiche che la scelta comunale deve operare si ritiene necessario, nell'ambito del procedimento, acquisire il parere del Parco delle Groane e della Commissione per il Paesaggio Comunale.

Si suggerisce che in seno alla procedura venga acquisito anche il definitivo parere della competente Commissione Urbanistica comunale.

Da ultimo si evidenzia che il termine ultimo per l'assunzione dell'eventuale delibera consigliare ai sensi del citato articolo 4, è il giorno 26.7.2017.

A disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimenti e contributi è gradita l'occasione di porgere cordiali saluti.

Il Responsabile
Area Territorio e Sviluppo
(Geom. Sergio Milani)

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate.

Responsabile del Procedimento:	Geom. Sergio Milani
Pratica trattata da:	Arch. Stefania Grassi tel 0293527.243 fax 02.93580465 stefania_grassi@comune.arese.mi.it
Funzionario con potere sostitutivo in caso di inerzia del Comune ai sensi dell'art. 2, comma 9-bis L. 241/1990:	Dott. Paolo Pepe – Segretario Generale dell'Ente

Allegato:

1. copia L.R. n. 7/2017;
2. parere CAP;
3. planimetria ambiti di esclusione sc. 1:5000;
4. proposta di deliberazione.

Comune di Arese

Via Roma 2 - 20020 Arese MI
Codice fiscale e partita IVA 03366130155
tel. 02.935271 - fax 02.93580465
www.comune.arese.mi.it
p.e.c. protocollo@cert.comune.arese.mi.it

pag. n. 6/6

E

Comune di Arese
Copia cartacea ai sensi dell'art.3bis commi 4bis 4ter CAD di originale formato e prodotto secondo art.3bis comma 4ter CAD

PROTOCOLLO N. 0010948/2017 del 15/05/2017

Firmatario: STEFANIA GRASSI, SERGIO MILANI

Supplemento n. 11 - Lunedì 13 marzo 2017

Legge regionale 10 marzo 2017 - n. 7
Recupero dei vani e locali seminterrati esistentiIL CONSIGLIO REGIONALE
ha approvatoIL PRESIDENTE DELLA REGIONE
promulga

la seguente legge regionale:

Art. 1
(Finalità e presupposti)

1. La Regione 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.

2. Si definiscono:

- 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.

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

4. 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.

5. Il rispetto delle prescrizioni igienico-sanitarie vigenti di cui al comma 4 e, in particolare, quello dei parametri di aerilluminazione 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.

Art. 2
(Disciplina edilizia degli interventi)

1. 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.

2. Se conseguito con opere edilizie, il recupero comporta il preventivo ottenimento del titolo abilitativo edilizio imposto dalla legge, con riferimento alla specifica categoria d'intervento, ed è assoggettato al corrispondente regime economico-amministrativo. Dopo il recupero di vani e locali seminterrati ogni successivo cambio di destinazione d'uso è soggetto al corrispondente regime economico-amministrativo previsto dall'articolo 52 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio).

3. Se conseguito senza opere edilizie, il recupero è soggetto a preventiva comunicazione al comune, ai sensi dell'articolo 52, comma 2 della l.r. 12/2005. Sono fatte salve le previsioni dell'articolo 20, comma 1, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 aprile 2002, n. 13) in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

4. Gli interventi di recupero dei vani e locali seminterrati, qualora comportino l'incremento del carico urbanistico esistente, sono assoggettati al reperimento di aree per servizi e attrezzature pubblici e di interesse pubblico o generale, secondo quanto disposto dai Piani di Governo del Territorio (PGT). Qualora sia dimostrata, per mancanza di spazi adeguati, l'impossibilità o l'opportunità agli obblighi di cui al presente comma è consentita la monetizzazione.

5. Anche se comportanti incremento del carico urbanistico, sono esenti dal contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 43 della l.r. 12/2005 e dagli obblighi di cui al comma 4 gli interventi di recupero dei vani e locali seminterrati:

- di cui all'articolo 42 della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 (Disciplina regionale dei servizi abitativi);
- di cui all'articolo 43, comma 2 ter, della l.r. 12/2005;

c) di cui all'articolo 17, commi 1, 2, 3, lettere b) e c), e 4 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia);

d) promossi o eseguiti su edifici del patrimonio di edilizia residenziale pubblica o sociale o, comunque, di competenza dei comuni o delle Aziende lombarde per l'edilizia residenziale (ALER).

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'articolo 81 della l.r. 12/2005. Restano ferme le altre prescrizioni in materia imposte da norme ambientali o paesaggistiche nazionali e regionali.

7. I volumi dei vani e locali seminterrati recuperati in applicazione della disciplina di cui alla presente legge, non possono essere oggetto di mutamento di destinazione d'uso nei dieci anni successivi al conseguimento dell'agibilità.

8. I PGT prevedono che, per le strutture ricettive alberghiere di cui al comma 3 dell'articolo 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 tecnici, i vani ascensori, i vani scala, i corridoi ai piani delle camere, i portici e le logge. I comuni adeguano i propri PGT alla presente disposizione approvando apposito elaborato entro centoventi giorni dall'entrata in vigore della presente legge.

9. Il recupero di vani e locali seminterrati con superficie lorda di pavimento fino a duecento metri quadrati per uso residenziale e cento metri quadrati per altri usi, costituenti in base al titolo di proprietà una pertinenza di unità immobiliari collegata direttamente a essi, è esente dalla quota di contributo commisurato al costo di costruzione di cui all'articolo 16, comma 3, del d.p.r. 380/2001.

Art. 3
(Disciplina delle deroghe e requisiti tecnici degli interventi)

1. Fatto salvo il disposto dell'articolo 1, comma 4, il recupero dei vani e locali seminterrati è sempre ammesso anche in deroga ai limiti e prescrizioni edilizie dei PGT e dei regolamenti edilizi, restando valide le norme dell'articolo 72 della l.r. 12/2005.

2. 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.

3. 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, giuste 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.

Art. 4
(Ambiti di esclusione, adeguamento comunale e disposizione transitoria)

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.

Art. 5

(Monitoraggio e clausola valutativa)

1. I comuni entro il 31 dicembre di ogni anno comunicano alla Direzione generale Territorio i dati relativi al numero di vani e locali seminterrati oggetto di recupero in applicazione della presente legge, le relative superfici e le corrispondenti destinazioni d'uso insediata.

2. Il Consiglio regionale controlla periodicamente l'attuazione della presente legge e valuta i risultati ottenuti per il recupero dei vani e locali seminterrati esistenti.

3. A partire dal 31 dicembre 2018 e con cadenza annuale, la Giunta regionale presenta al Consiglio regionale un rapporto contenente:

- a) il numero complessivo e la principale distribuzione geografica degli interventi di recupero dei vani e locali seminterrati;
- b) l'indicazione delle principali caratteristiche edilizie e funzionali degli edifici interessati da questi interventi;
- c) le principali esclusioni previste dai comuni ai sensi dell'articolo 4.

4. Il Comitato Partitico di Controllo e Valutazione del Consiglio regionale e la competente commissione consiliare possono segnalare all'assessore regionale competente specifiche esigenze informative.

5. La Giunta regionale rende accessibili i dati e le informazioni raccolte per le attività valutative previste dalla presente legge. Il Consiglio regionale rende pubblici i documenti che concludono l'esame svolto, unitamente alla relazione che ne è stata oggetto.

La presente legge regionale è pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione.

È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e farla osservare come legge della Regione Lombardia.

Milano, 10 marzo 2017

Roberto Maroni

(Approvata con deliberazione del Consiglio regionale n. X/1463 del 28 febbraio 2017)

E

Copia cartacea ai sensi dell'art.3bis commi 4bis 4ter CAD di originale formato e prodotto secondo art.3bis comma 4ter CAD
Protocollo N. 0010162/2017 del 04/05/2017
Firmatario: CECILIA SALUZZI

Assago, 04/05/2017
Prot. n. 4915

Cod. Progetto:

Da indicare in caso di risposta

Spett.le
Comune di Arese
Via Roma, 2
20020 – ARESE (MI)
Ufficio Tecnico – Urbanistica
protocollo@cert.comune.aresse.mi.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);**

sviluppata 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 2,5 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.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

CAP Holding spa

Via del Mulino 2 - Edificio U10 - 20090 Assago (MI)
Tel 02 825021 - Fax 02 82502.281

PEC: capholding@legalmil.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.

E

Comune di Arese
Copia cartacea ai sensi dell'art.3bis commi 4bis 4ter CAD di originale formato e prodotto secondo art.3bis comma 4ter CAD
PROTOCOLLO N. 0010162/2017 del 04/05/2017
Firmatario: CECILIA SALUZZI

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
Dott.ssa Cecilia Saluzzi

Referente per la pratica:

Settore Unico Gestione Patrimonio - 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 spa

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.

E

CAD

Copia cartacea ai sensi dell'art.3bis commi 4bis 4ter CAD di originale formato e prodotto secondo art.3bis comma 4ter CAD

Assago, 04/05/2017

Prot. n. 4915

Cod. Progetto:

Da indicare in caso di risposta

Spett.le
Comune di Arese
Via Roma, 2
20020 – ARESE (MI)
Ufficio Tecnico – Urbanistica
protocollo@cert.comune.aresse.mi.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.L., trasmette in allegato alla presente:

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

sviluppata 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 2,5 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.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa

CAP Holding spa

Via del Mulino 2 - Edificio U10 - 20090 Assago (MI)
Tel 02 825021 - Fax 02 82502.281

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.

E
Comune di Arese
Copia cartacea ai sensi dell'art.3bis commi 4bis 4ter CAD di originale formato e prodotto secondo art.3bis comma 4ter CAD
PROTOCOLLO N.0010162/2017 del 04/05/2017
Firmatario: CECILIA SALUZZI

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
Dott.ssa Cecilia Saluzzi

Referente per la pratica:
Settore Unico Gestione Patrimonio - 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 spa

Via del Mulino 2 - Edificio U10 - 20090 Assago (MI)
Tel 02 825021 - Fax 02 82502.281

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.

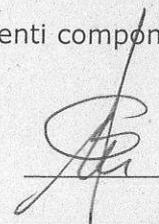
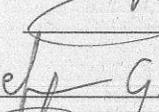
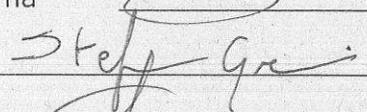


Verbale della Commissione per il Paesaggio

Seduta n. 04 del 30 maggio 2017

LA COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

Riunitasi oggi 30.05.2017 alle ore 17.30 con la partecipazione dei seguenti componenti:

Aquino Arch. Antonio Mario	presente	firma	
Landrò Arch. Alessandra	ASSENTE	firma	//
Martin Arch. Massimo Maria	ASSENTE	firma	//
Montieri Arch. Valerio	presente	firma	
Tortorelli Arch. Davide	presente	firma	
Segretario:	Arch. Stefania Grassi		
Presidente:	Arch. Aquino Antonio Mario		

1. *Regolamento comunale per la determinazione delle sanzioni amministrative pecuniarie e oblazioni per gli abusi edilizi*

Verbale – La Commissione per il Paesaggio, esprime parere favorevole al regolamento proposto.

2. *Applicazione della LR 7/10.3.2017 "Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti"-1° parte*

Verbale – La Commissione per il Paesaggio, esprime parere favorevole alla proposta del Settore. Ritiene però, che per le aree oggetto di bonifiche già effettuate, di cui all'art. 4 c. 1 della legge in questione, possa essere consentita l'applicazione della legge previa acquisizione di specifica certificazione da parte di un tecnico abilitato che il terreno non sia contaminato o che le condizioni del terreno non limitino l'utilizzo dei piani interrati dal punto di vista igienico sanitari.



CITTÀ DI ARESE
CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

Area Territorio e Sviluppo

Settore Programmazione, Pianificazione, Verifica
Strategica - S.I.T. e Patrimonio Immobiliare
Servizio Pianificazione e S.I.T.

Arese, 4.4.2017

Al Sindaco
Ing. Michela Palestra
Sede

Al Vice Sindaco
Arch. Enrico Ioli
Sede

Al Segretario
Dott Paolo Pepe
Sede

Alla Responsabile
Settore Gestione Territorio,
Ambiente ed Attività Produttive
Arch. Elisabetta Ubezio
Sede

**OGGETTO: APPLICAZIONE DELLA LEGGE REGIONALE 10.3.2017 N. 7 “ RECUPERO
DEI VANI E LOCALI SEMINTERRATI ESISTENTI” - 2° PARTE**

Nell'ambito della Legge Regionale 10.3.2017 n. 7 avente per oggetto “*Recupero locali e seminterrati esistenti*” si prevede al comma 8, dell'articolo 2, che “ *i PGT prevedono che, per le strutture ricettive alberghiere di cui al comma 3 dell'articolo 18 della legge regionale 1 ottobre 2015 n. 27 (Politiche regionali in materia di turismo e attività del territorio lombardo), ai fini del calcolo della superficie lorda di pavimento (SLP) non sono computati i locali tecnici, i vani ascensori, i vani scala, i corridoi ai piani delle camere, i portici, e le logge. I comuni adeguano i propri PGT alla presente disposizione approvando apposito elaborato entro centoventi giorni dall'entrata in vigore della presente*”.

Ai fini di dare attuazione a quanto stabilito dalla nuova disciplina regionale si è proceduto a predisporre proposte di modifiche all'art. 9 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Piano delle Regole (P.d.R.) del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) come da allegato documento.

Se la proposta di modifica verrà condivisa il recepimento si concretizzerà mediante “ semplice” delibera da parte del Consiglio Comunale, previo esame da parte della Commissione Urbanistica Comunale.

Da ultimo si evidenzia che il termine ultimo per l'assunzione dell'eventuale delibera consigliare

Comune di Arese

Via Roma 2 - 20020 Arese MI
Codice fiscale e partita IVA 03366130155
tel. 02.935271 - fax 02.93580465
www.comune.arese.mi.it
p.e.c. protocollo@cert.comune.arese.mi.it

E

Comune di Arese

Copia cartacea ai sensi dell'art.3bis commi 4bis 4ter CAD di originale formato e prodotto secondo art.3bis comma 4ter CAD

Protocollo N.0007936/2017 del 04/04/2017

Firmatario: STEFANIA GRASSI, SERGIO MILANI



CITTÀ DI ARESE

CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

Area Territorio e Sviluppo

Settore Programmazione, Pianificazione, Verifica
Strategica - S.I.T. e Patrimonio Immobiliare
Servizio Pianificazione e S.I.T.

ai sensi del citato articolo 2, è il giorno 26.7.2017.

A disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimenti e contributi è gradita l'occasione di porgere cordiali saluti.

Il Responsabile
Area Territorio e Sviluppo
(Geom. Sergio Milani)

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate.

Responsabile del Procedimento:	Geom. Sergio Milani
Pratica trattata da:	Arch. Stefania Grassi tel 0293527.243 fax 02.93580465 stefania_grassi@comune.arese.mi.it
Funzionario con potere sostitutivo in caso di inerzia del Comune ai sensi dell'art. 2, comma 9-bis L. 241/1990:	Dott. Paolo Pepe – Segretario Generale dell'Ente

Allegati:

- copia L.R. n. 7/2017;
- ipotesi modifica articolo art. 9 NTA.

Comune di Arese

Copia cartacea ai sensi dell'art.3bis commi 4bis 4ter CAD di originale formato e prodotto secondo art.3bis comma 4ter CAD

Protocollo N.0007936/2017 del 04/04/2017

Firmatario: STEFANIA GRASSI, SERGIO MILANI

Comune di Arese

Via Roma 2 - 20020 Arese MI
Codice fiscale e partita IVA 03366130155
tel. 02.935271 - fax 02.93580465
www.comune.arese.mi.it
p.e.c. protocollo@cert.comune.arese.mi.it

Supplemento n. 11 - Lunedì 13 marzo 2017

Legge regionale 10 marzo 2017 - n. 7
Recupero dei vani e locali seminterrati esistentiIL CONSIGLIO REGIONALE
ha approvatoIL PRESIDENTE DELLA REGIONE
promulga

la seguente legge regionale:

Art. 1
(Finalità e presupposti)

1. La Regione 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.

2. Si definiscono:

- a) 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;
- b) vani e locali seminterrati: i vani e i locali situati in piani seminterrati.

3. Il recupero dei vani e locali seminterrati è consentita a condizione che siano stati legittimamente realizzati alla data di entrata in vigore della presente legge e siano collocati in edifici serviti dalle opere di urbanizzazione primaria.

4. 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.

5. Il rispetto delle prescrizioni igienico-sanitarie vigenti di cui al comma 4 e, in particolare, quello dei parametri di aerilluminazione 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.

Art. 2
(Disciplina edilizia degli interventi)

1. 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.

2. Se conseguito con opere edilizie, il recupero comporta il preventivo ottenimento del titolo abilitativo edilizio imposto dalla legge, con riferimento alla specifica categoria d'intervento, ed è assoggettato al corrispondente regime economico-amministrativo. Dopo il recupero di vani e locali seminterrati ogni successivo cambio di destinazione d'uso è soggetto al corrispondente regime economico-amministrativo previsto dall'articolo 52 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio).

3. Se conseguito senza opere edilizie, il recupero è soggetto a preventiva comunicazione al comune, ai sensi dell'articolo 52, comma 2 della l.r. 12/2005. Sono fatte salve le previsioni dell'articolo 20, comma 1, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 aprile 2002, n. 13) in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

4. Gli interventi di recupero dei vani e locali seminterrati, qualora comportino l'incremento del carico urbanistico esistente, sono assoggettati al reperimento di aree per servizi e attrezzature pubblici e di interesse pubblico o generale, secondo quanto disposto dai Piani di Governo del Territorio (PGT). Qualora sia dimostrata, per mancanza di spazi adeguati, l'impossibilità a ottemperare agli obblighi di cui al presente comma è consentita la monetizzazione.

5. Anche se comportanti incremento del carico urbanistico, sono esenti dal contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 43 della l.r. 12/2005 e dagli obblighi di cui al comma 4 gli interventi di recupero dei vani e locali seminterrati:

- a) di cui all'articolo 42 della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 (Disciplina regionale dei servizi abitativi);
- b) di cui all'articolo 43, comma 2 ter, della l.r. 12/2005;

c) di cui all'articolo 17, commi 1, 2, 3, lettere b) e c), e 4 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia);

d) promossi o eseguiti su edifici del patrimonio di edilizia residenziale pubblica o sociale o, comunque, di competenza dei comuni o delle Aziende lombarde per l'edilizia residenziale (ALER).

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'articolo 81 della l.r. 12/2005. Restano ferme le altre prescrizioni in materia imposte da norme ambientali o paesaggistiche nazionali e regionali.

7. I volumi dei vani e locali seminterrati recuperati in applicazione della disciplina di cui alla presente legge, non possono essere oggetto di mutamento di destinazione d'uso nei dieci anni successivi al conseguimento dell'agibilità.

8. I PGT prevedono che, per le strutture ricettive alberghiere di cui al comma 3 dell'articolo 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 tecnici, i vani ascensori, i vani scala, i corridoi ai piani delle camere, i portici e le logge. I comuni adeguano i propri PGT alla presente disposizione approvando apposito elaborato entro centoventi giorni dall'entrata in vigore della presente legge.

9. Il recupero di vani e locali seminterrati con superficie lorda di pavimento fino a duecento metri quadrati per uso residenziale e cento metri quadrati per altri usi, costituenti in base al titolo di proprietà una pertinenza di unità immobiliari collegata direttamente a essi, è esente dalla quota di contributo commisurato al costo di costruzione di cui all'articolo 16, comma 3, del d.p.r. 380/2001.

Art. 3
(Disciplina delle deroghe e requisiti tecnici degli interventi)

1. Fatto salvo il disposto dell'articolo 1, comma 4, il recupero dei vani e locali seminterrati è sempre ammesso anche in deroga ai limiti e prescrizioni edilizie dei PGT e dei regolamenti edilizi, restando valide le norme dell'articolo 72 della l.r. 12/2005.

2. 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.

3. 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, giusta le linee guida di cui al decreto del Direttore generale alla sanità 21 dicembre 2011, n. 12678 (Linee guida per la prevenzione delle esposizioni ai gas radon in ambienti indoor) almeno due volte nel triennio successivo al rilascio del titolo abitativo.

Art. 4
(Ambiti di esclusione, adeguamento comunale e disposizione transitoria)

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.

Art. 5

(Monitoraggio e clausola valutativa)

1. I comuni entro il 31 dicembre di ogni anno comunicano alla Direzione generale Territorio i dati relativi al numero di vani e locali seminterrati oggetto di recupero in applicazione della presente legge, le relative superfici e le corrispondenti destinazioni d'uso insediate.

2. Il Consiglio regionale controlla periodicamente l'attuazione della presente legge e valuta i risultati ottenuti per il recupero dei vani e locali seminterrati esistenti.

3. A partire dal 31 dicembre 2018 e con cadenza annuale, la Giunta regionale presenta al Consiglio regionale un rapporto contenente:

- a) il numero complessivo e la principale distribuzione geografica degli interventi di recupero dei vani e locali seminterrati;
- b) l'indicazione delle principali caratteristiche edilizie e funzionali degli edifici interessati da questi interventi;
- c) le principali esclusioni previste dai comuni ai sensi dell'articolo 4.

4. Il Comitato Paritetico di Controllo e Valutazione del Consiglio regionale e la competente commissione consiliare possono segnalare all'assessore regionale competente specifiche esigenze informative.

5. La Giunta regionale rende accessibili i dati e le informazioni raccolte per le attività valutative previste dalla presente legge. Il Consiglio regionale rende pubblici i documenti che concludono l'esame svolto, unitamente alla relazione che ne è stata oggetto.

La presente legge regionale è pubblicata nel Bollettino Ufficiale della Regione.

È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e farla osservare come legge della Regione Lombardia.

Milano, 10 marzo 2017

Roberto Maroni

(Approvata con deliberazione del Consiglio regionale n. X/1463 del 28 febbraio 2017)



PGT

Piano di Governo del Territorio

Piano delle Regole

Norme Tecniche di Attuazione

Data: Marzo.2014

Aggiornamenti: Giugno.2014

Adottato con Delibera di C.C. n. 29/27.03.2014

Approvato con Delibera di C.C. n.

**Assessorato Lavori Pubblici -
Urbanistica - Edilizia privata e
pubblica - Ambiente - Viabilità**

Ufficio di Piano (UdP):

Responsabile del Procedimento: SERGIO MILANI

Progettisti: ELISABETTA UBEZIO

SERGIO MILANI

Collaboratori dei progettisti: STEFANIA GRASSI

Città di Arese



Comune di Arese

Variante all'articolo 9 ai sensi della L.R. n. 7/2017

Approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. del



Art. 9 – Parametri urbanistici

Il presente Piano utilizza le seguenti definizioni al fine di delineare i parametri delle trasformazioni territoriali. L'applicazione di detti parametri, salvo esplicita locuzione nei paragrafi seguenti, è subordinata allo specifico riferimento all'interno dei seguenti articoli che regolamentano i singoli ambiti o zone determinate dal P.d.R..

St= Superficie territoriale (mq)

E' la superficie complessiva dell'area interessata dagli interventi pubblici e privati di attuazione del P.G.T.; essa comprende pertanto tutte le aree incluse nei perimetri di pianificazione urbanistica indicati dal P.G.T. e precisamente include le aree fondiari destinate alla edificazione, nonché quelle per le urbanizzazioni primarie e secondarie, individuate o non specificamente individuate, sulle tavole di P.G.T..

It= Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)

E' il massimo volume edificabile per unità di superficie territoriale come sopra definita.

Si suddivide in:

- Indice di fabbricabilità territoriale minimo, ovvero il parametro di *base* assegnato all'ambito dal P.d.R.;
- Indice di fabbricabilità territoriale massimo, ovvero il parametro *obiettivo* costituito dalla sommatoria dell'indice minimo e da volumetrie derivanti dalla perequazione urbanistica o da altri incrementi *qualitativi*.

Ut = Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)

E' la massima superficie lorda di pavimento edificabile per unità di superficie territoriale come sopra definita.

Si suddivide in:

- Indice di utilizzazione territoriale minimo, ovvero il parametro di *base* assegnato all'ambito dal P.d.R.;
- Indice di utilizzazione territoriale massimo, ovvero il parametro *obiettivo* costituito dalla sommatoria dell'indice minimo e da superfici lorde derivanti dalla perequazione urbanistica o da altri incrementi *qualitativi*.

Sf= Superficie fondiaria (mq)

E' la superficie di pertinenza dei singoli edifici, cioè il lotto catastalmente individuato al netto delle superfici destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie, alle sedi stradali od alle cessioni a qualsiasi titolo.

If= Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)

E' il massimo volume edificabile per unità di superficie fondiaria come sopra definita.

Si suddivide in:

- Indice di fabbricabilità fondiaria di zona, ovvero il parametro di *base* assegnato all'ambito dal P.d.R.;
- Indice di fabbricabilità fondiaria massimo, ovvero il parametro *obiettivo* costituito dalla sommatoria dell'indice di zona e da volumetrie derivanti dalla perequazione urbanistica o da altri incrementi *qualitativi*.

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)

E' la massima superficie lorda di pavimento edificabile per unità di superficie fondiaria come sopra definita.

Si suddivide in:

- Indice di utilizzazione fondiaria di zona, ovvero il parametro di *base* assegnato all'ambito dal P.d.R.;
- Indice di utilizzazione fondiaria massimo, ovvero il parametro *obiettivo* costituito dalla sommatoria dell'indice di zona e da superfici lorde derivanti dalla perequazione urbanistica o da altri incrementi *qualitativi*.

Slp = Superficie lorda di pavimento (mq)

E' la somma delle superfici di tutti i piani agibili, inclusi gli eventuali soppalchi, (entro e fuori terra), misurate al lordo delle pareti perimetrali, dei muri interni e dei servizi tecnologici interni (scale, ascensori, montacarichi, ecc...).

Sono esclusi dal computo della SIp i porticati (pubblici e privati), le pensiline, le logge, i terrazzi, i ballatoi ed i collegamenti verticali aperti, le autorimesse (con le relative rampe e spazi di manovra), i sottotetti e i seminterrati non agibili, i vani senza permanenza di persone, le superfici occupate dai volumi tecnici e tecnologici così come definiti punto **V = volume (mc)**ⁱ, le scale di sicurezza aperte e scoperte ed inoltre gli androni, le scale principali ed i vani ascensore condominiali di edifici plurifamiliari.

Relativamente ai soli immobili con destinazione di cui al Gruppo Funzionale GF IIIc Attività ricettive ai fini del calcolo della SIp non sono computati i locali tecnici, i vani ascensori, i vani scala, i corridoi ai piani delle camere, i portici e le logge, secondo la definizione dell'articolo 2, comma 8, della L.R. n. 7/2017.

Nell'Ambito di cui al successivo Art. 36 - Ambito di trasformazione extraurbana (ATE): "Accordo di Programma Alfa Romeo 2015" viene definita **slp – superficie lorda di piano**.

Sua = Superficie utile agibile (mq)

E' la superficie di pavimento misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porta o finestra, scale interne, logge, balconi e di quanto indicato al 2° comma nella definizione della SIp.

Sun = Superficie utile non agibile – senza permanenza di persone – s.p.p. - (mq)

E' la superficie di pavimento, misurata come la Sua, ma inerente spazi chiusi e coperti ma non agibili, e comunque non destinati a presenza permanente di persone, quali: cantine, soffitte, ecc.

Sc = Superficie coperta (mq)

E' la superficie risultante dalla proiezione ortogonale sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle murature perimetrali esterne, con l'esclusione di tutte le parti aggettanti (aperte o chiuse) e non poggianti sul terreno, quali balconi, pensiline, gronde, bowindows, ecc..., le scale di sicurezza aperte e scoperte, nonché delle autorimesse ed i vani s.p.p. con le caratteristiche di cui ai punti 6 e 9 del 2° capoverso della definizione di volume.

Rc = Rapporto di copertura (n/n)

E' il rapporto, misurato in quota frazionaria, tra la superficie coperta Sc e la superficie fondiaria Sf.

V = Volume (mc)ⁱⁱ

E' il volume della costruzione misurato vuoto per pieno, che si ottiene moltiplicando la SIp di ciascun piano agibile, con presenza permanente di persone, fuori od entro terra, per 3,10 ml (ridotti a 2,80 ml nel caso di recupero abitativo dei sottotetti di cui al successivo articolo 50) di altezza virtuale, cui si deve aggiungere il volume della parte seminterrata sporgente dalla quota 0,00 (zero teorico o di marciapiede) all'intradosso della prima soletta agibile.

Si devono escludere dal computo del volume V:

1. i volumi accessori Va secondo le definizioni ed i limiti del successivo capoverso;
2. i volumi tecnici a prescindere dalla loro collocazione nell'edificio o nella relativa area di pertinenza, necessari alla collocazione degli impianti tecnologici: le cabine di trasformazione dell'energia elettrica di uso pubblico o privato, i vani e gli spazi necessari a contenere le apparecchiature degli impianti idrici, delle centrali termiche, delle centrali di condizionamento dell'aria, delle centraline e dei contatori dell'energia elettrica o del gas, i locali macchine degli ascensori, i locali per la raccolta delle immondizie, compresi i relativi ed esclusivi spazi di accesso. Le superfici dei vani per passaggio di canalizzazioni, tubazioni e condotte in genere, in corrispondenza agli attraversamenti di piani la cui superficie viene computata nella SIp o nel volume, non possono essere detratte;
3. le logge, i portici (pubblici o privati), le tettoie e le pensiline;
4. gli oggetti ornamentali e strutturali;
5. gli spazi non agibili di altezza interna inferiore a ml 2,20 e per autorimesse sporgenti dalla quota 0,00 teorica o di marciapiede fino a quota +0,40 ml;
6. le autorimesse private (boxes) dei fabbricati esistenti alla data di adozione del P.R.G. separate dal corpo casa purché, non occupino più del 15% della superficie scoperta e abbiano estradosso di copertura al colmo non superiore a 2,40 ml dalla quota 0,00 teorica o di marciapiede;
7. i soppalchi, così come definiti dal R.L.I., senza permanenza di persone (s.p.p.)ⁱⁱⁱ;
8. i vani senza permanenza di persone;
9. gli androni, i vani scala principali ed i vani ascensore condominiali di edifici plurifamiliari.

Va = Volume locali accessori (mc)^{iv}

E' il volume, misurato vuoto per pieno, di una costruzione o di una sua parte di cui ne costituisce pertinenza, posto fuori e/o entro terra, destinato a funzioni non agibili ma integrative (quali ad esempio: locali

“studio”, locali “gioco”, sale di lettura ed assimilabili, locali lavanderia, guardaroba e “secondi” bagni), che si ottiene moltiplicando la Slp per l'altezza di 2,80 ml, fermo restando, nel caso di copertura a falde, che l'altezza netta massima non dovrà comunque superare ml. 2,60.

Il Volume accessorio V_a comprende:

1. le serre poste sui terrazzi, purché non occupino più del 10% della superficie del terrazzo, abbiano pareti interamente vetrate ed altezza media non superiore a ml 2,40;
2. le serre poste nei giardini purché non occupino più del 4% della superficie scoperta ed abbiano pareti e coperture interamente vetrate ed altezza media non superiori a ml 2,40;
3. verande che abbiano pareti laterali vetrate su almeno il 50% della superficie laterale sviluppata ed altezza media di 2,40 ml;
4. i sottotetti o mansarde non agibili che rispettino i seguenti requisiti:
 - siano di pertinenza di unità immobiliari sottostanti ed aventi superficie utile (determinata come la Sun) non superiore al 60% della Sua dell'alloggio di cui sono pertinenza,
 - abbiano altezza media (volume geometrico/superficie netta interna) di 2,40 ml;
 - i locali abbiano rapporti aeroilluminanti inferiore ad 1/8;
5. le lavanderie e taverne poste al piano seminterrato, che abbiano altezza interna di 2,40 ml e rapporto aeroilluminante dei locali inferiore ad 1/8;

A condizione che non vi sia la compresenza al medesimo piano dell'edificio di locali agibili.

Ai fini del presente paragrafo (V_a =Volume locali accessori), nel caso di solai inclinati, nelle verifiche dell'altezza media è consentita una tolleranza del 5% rispetto all'altezza massima stabilita.

Gli spazi di cui ai punti 1 e 2 non concorrono alla determinazione dei parametri di V_a indicati nelle specifiche zone di Piano, risultando sufficiente il rispetto dei requisiti indicati nei predetti punti.

Nei locali di cui ai precedenti punti 4 e 5 è consentita la realizzazione di 2° servizi igienici a condizione che l'alloggio principale sia dotato di idonei servizi igienici di un numero di servizi idoneo sulla base della Sua dell'alloggio stesso e di cui almeno uno pienamente rispondenti a tutti i requisiti richiesti dal Regolamento Locale d'Igiene, ovvero:

- I. superficie utile non inferiore a mq 4,00;
- II. dotazione di non meno di 4 sanitari (vaso, lavabo, bidè, piatto doccia o vasca);
- III. rapporto areoilluminante non inferiore a 1/8 e comunque con superficie finestrata di almeno 0,50 mq;
- IV. regolarmente disimpegnato da tutti i locali di abitazione.

Salvo specifica e diversa disciplina di zona di cui alle presenti Norme:

- a) non è consentita la realizzazione di volumi accessori ai piani agibili, con la sola eccezione delle Serre;
- b) Sono vietati i collegamenti diretti fra i locali accessori ed i vani senza permanenza di persone con la sola esclusione dei vani tecnologici e delle soffitte prive di impianti tecnologici e di areoilluminazione naturale.

La realizzazione di volumi accessori è subordinata alla costituzione di un atto di vincolo pertinenziale all'unità principale soggetta a trascrizione obbligatoria nei pubblici registri immobiliari a cura e spese dei proprietari o degli eventuali aventi titolo, da produrre in sede di presentazione della richiesta di agibilità, previa impegnativa registrata da allegare alla richiesta di titolo abilitativo (permesso di costruire o denuncia di inizio attività ovvero segnalazione certificata dell'inizio di attività).

Df = Distanza tra i fabbricati (ml)

E' la distanza tra le pareti, ortogonalmente prospettantesi, misurata senza considerare i corpi aggettanti aperti (gronde, pensiline, balconi, ecc.) se di oggetto inferiore a ml. 1,50 né i fabbricati accessori (boxes, serre, ecc.), i volumi tecnologici (cabine secondarie di trasformazione elettrica) ed volumi riferiti a spazi senza permanenza di persone, aventi un'altezza massima al colmo non superiore a ml 3,00.

Le distanze che debbono essere rispettate tra gli edifici previsti da piani e programmi attuativi corredati da piani volumetrici sono quelle definite con gli stessi.

Per tutti i restanti interventi, salvo diversa prescrizione di zona, la Df minima tra pareti finestrate è pari all'altezza del fabbricato più alto, con un limite minimo di ml 10; la prescrizione si applica anche se una sola delle due pareti è finestrata. Per pareti, o porzioni di pareti, non finestrate la Df minima è pari alla metà dell'altezza dell'edificio più alto e, comunque, dell'altezza massima degli edifici consentita nella zona, fatte salve comunque le distanze tra edifici nei casi previsti dal D.l. 2 Aprile 1968 n. 1444.

Nel caso di recupero abitativo dei sottotetti ai sensi dell'art.63 e segg. della L.R. 12/2005 deve essere comunque rispettata la distanza tra i fabbricati prevista per gli interventi di nuova edificazione.

Dc = Distanza dei fabbricati dai confini di proprietà (ml)

E' la distanza tra la parte più avanzata del fabbricato posta fuori terra e il confine di proprietà; per la determinazione della Dc non si considerano i corpi aggettanti aperti (gronde, pensiline, balconi, ecc.), se di oggetto inferiore a ml. 1,50, nonché, i volumi tecnologici (cabine secondarie di trasformazione elettrica).

Per gli interventi edificatori nei Piani/programmi attuativi con previsione planivolumetrica la Dc (tra i soli fabbricati interni ed i confini interni all'area oggetto di Piano) è definita dall'azzonamento o dalle norme degli stessi Piani.

Nel caso di recupero abitativo dei sottotetti ai sensi dell'art. 63 e segg. della L.R. 12/2005 deve essere comunque rispettata la distanza di zona dai confini di proprietà.

Per tutti i restanti interventi di nuova edificazione, salvo diversa disposizione di zona e il rispetto della Df, è prescritta una Dc minima pari alla metà dell'altezza dell'edificio oggetto di titolo abilitativo e, comunque, dell'altezza massima degli edifici consentita nella zona, con un minimo assoluto di ml 5,00.

In deroga all'obbligo di rispettare la disposizione di zona il limite della Dc può essere ridotto al minimo assoluto di ml 5,00, nel rispetto della Df ed in assenza di edifici aventi altezza superiore a 10,00 ml, previo vincolo congiunto di tutti i frontisti interessati a non edificare sui rispettivi lotti fabbricati aventi altezza superiore a 10,00 ml. Tale vincolo dovrà costituirsi a mezzo di atto soggetto a trascrizione obbligatoria nei pubblici registri immobiliari a cura e spese dei proprietari o degli eventuali aventi titolo'.

La prescrizione del precedente comma potrà essere derogata, fermo restando il rispetto della Df, in caso di reciproco assenso tra proprietari confinanti risultante da vincolo di servitù, da costituirsi a mezzo di atto soggetto a trascrizione obbligatoria nei pubblici registri immobiliari a cura e spese dei proprietari o degli eventuali aventi titolo.

Fermo restando l'obbligo di rispettare le distanze minime prescritte dal Codice Civile tra i fabbricati, la Dc può essere ridotta a zero in caso di:

- nuove costruzioni in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti;
- nuove costruzioni, anche di maggiore estensione sia verticale che orizzontale, in aderenza a muri nudi di fabbricati esistenti così da realizzare un corretto inserimento edilizio e paesaggistico;
- costruzione contemporanea di due edifici a confine;
- nuove costruzioni pubbliche o di interesse pubblico;
- nuove costruzioni a servizio di attività industriali ed artigianali (GF II - Produttiva) da adibire a servizi speciali, limitatamente a un'altezza di 3 ml, sulle aree a ciò destinate esclusivamente dal P.G.T. ed a condizione che si trovino a confine con aree omogenee (aventi la stessa destinazione urbanistica) a quella del lotto oggetto d'intervento;
- autorimesse private pertinenziali, di altezza al colmo non superiore a 2,40 ml, previo semplice assenso scritto delle proprietà finitime;
- fabbricati accessori (serre, ecc..), i vani senza permanenza di persone di cui al punto 2. della seguente definizione S.p.p., con altezza al colmo non superiore a ml 2,40, previo semplice assenso scritto delle proprietà finitime;
- recinzioni di altezza non superiore a 3 ml;
- ad esclusione delle zone "A", cabine per impianti tecnologici e similari, purché non venga compromesso l'ambiente circostante e ostacolata la visibilità dei conducenti dei veicoli e dei pedoni e nel rispetto della vigente normativa in materia di campi elettromagnetici.

Il parametro della distanza dai confini deve essere verificato anche rispetto alle destinazioni di zona/ambito non omogenee (residenziale, produttivo, terziario, agricolo, ecc).

Ds = Distanza dei fabbricati da vie e piazze (ml)

E' la distanza tra la parte più avanzata del fabbricato posta fuori terra e il ciglio stradale, inteso come limite delle sedi viarie (veicolari e pedonali), inclusi marciapiedi, banchine, fossi e scoli, ecc... ; per la determinazione della Ds non si considerano i corpi aggettanti aperti (gronde, pensiline, balconi, ecc.), se di oggetto inferiore a ml.1,50.

Per gli interventi edificatori nei Piani/programmi attuativi con previsione planivolumetrica la Ds (tra i soli fabbricati interni e le vie o piazze interne all'area oggetto di Piano/programma) è definita dall'azzonamento o dalle norme degli stessi Piani/programmi.

Per tutti i restanti interventi di nuova edificazione, ad esclusione della viabilità a fondo cieco, delle aree interessate dalle linee di arretramento stradale di cui al successivo articolo 22 – Viabilità e zone di rispetto stradale, dall'articolo 17 delle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi e salvo diversa disposizione di zona è prescritta una Ds minima di:

- ml 5,00 per lato, per strade con sede fino a oolt 7,00 ml
- ml 7,50 " " " " " " da ml 7,00 a 15,00 ml
- ml 10,00 " " " " " " e 15,00 ml

In caso di sopraelevazione di edifici esistenti può essere mantenuto l'allineamento del fabbricato sottostante purché sia rispettato il rapporto 1/1 tra l'altezza finale dell'edificio e la larghezza stradale aumentata dell'eventuale arretramento.

Nel caso di recupero abitativo dei sottotetti ai sensi dell'art. 63 e segg. della L.R. 12/2005 deve essere comunque rispettata la distanza dai vie e piazze indicata dal presente paragrafo per la nuova edificazione.

H = Altezza dei fabbricati (ml)

Negli edifici residenziali e terziari l'altezza è misurata a partire dalla quota 0,00 (zero teorico) di riferimento fino all'intradosso dell'ultimo piano abitabile o agibile ovvero alla quota media ponderale dell'intradosso della sagoma di copertura (tenendo conto degli eventuali abbaini) in caso di solaio abitabile inclinato.^{vi}

Nei fabbricati industriali ed in quelli non assimilabili agli edifici del primo comma l'altezza è misurata alla quota di gronda o, se più alto, al coronamento del tamponamento perimetrale.

Nel caso di impianti tecnologici o manufatti non riconducibili ad edifici l'altezza si determina dalla base al punto più alto della struttura.

Lo zero teorico è dato dal marciapiede o, in mancanza, dalla quota stradale aumentata di ml 0,20.

In caso di terreni inclinati, con pendenze medie maggiori del 3% o di dimensioni superiori a 1 00 00 ha, le quote sono date dal valore medio al perimetro del lotto e del fabbricato.

Ai sensi del presente paragrafo sono considerati fabbricati anche gli impianti per la teleradiodiffusione e la telefonia.

Hi = Altezza d'imposta dei fabbricati (ml)

Negli edifici residenziali e terziari l'altezza è misurata a partire dalla quota 0,00 (zero teorico) di riferimento fino all'imposta di gronda del fabbricato.

Lo zero teorico è dato dal marciapiede o, in mancanza, dalla quota stradale aumentata di ml 0,20.

In caso di terreni inclinati, con pendenze medie maggiori del 3% o di dimensioni superiori a 1 00 00 ha, le quote sono date dal valore medio al perimetro del lotto e del fabbricato.

S.p.p. = Senza permanenza di persone

Sono gli spazi che, in considerazione delle proprie caratteristiche morfologiche, funzionali, impiantistiche e di destinazione d'uso, non permettono la presenza, anche saltuaria, di persone. Tali spazi comprendono esclusivamente:

- a) le superfici degli spazi condominiali di edifici plurifamiliari con altezze interne nette non superiori a ml 2,20 e rapporti areoilluminanti non superiori a 1/30 destinati a ricovero di biciclette, carrozzine per bambini e mezzi di trasporto per persone fisicamente impedite, compresi i relativi spazi d'accesso, le superfici degli spazi per attività comuni di pertinenza del fabbricato (depositi, locali rifiuti, ecc.);
- b) le costruzioni poste nei giardini pertinenziali di edifici a prevalenza residenziale (GF I - Residenziale) non strutturalmente ancorate al suolo, destinate al ricovero di attrezzi o materiale da giardinaggio, aventi superficie coperta non superiore a mq. 10,00, altezza al colmo non superiore a ml 3,00, non collegati in modo stabile alle reti degli impianti tecnologici e con rapporti areoilluminanti inferiori ad 1/8. E' consentita la realizzazione di una sola costruzione per ogni lotto;
- c) le superfici poste ai piani interrati o seminterrati destinate a cantina di pertinenza di edifici residenziali (GF I - Residenziale) (la cui altezza interna netta non superi 2,20 ml e rapporto aeroilluminante secondo i parametri definiti per detta tipologia di vani dal Regolamento Locale d'Igiene);
- d) le superfici dei piani sottotetto destinate a ripostiglio o deposito di pertinenza di edifici residenziali (GF I - Residenziale) (la cui altezza media netta non superi 1,80 ml e rapporto aeroilluminante secondo i parametri definiti per detta tipologia di vani dal Regolamento Locale d'Igiene);
- e) le superfici poste ai piani interrati e/o sotto la copertura dell'edificio o parte dello stesso destinate a ripostigli e/o depositi e/o impianti connessi al ciclo produttivo di attività diverse dalla residenza, che non prevedono la presenza, nemmeno discontinua, di personale (la cui altezza interna netta ovvero, nel caso di sottotetti, l'altezza media netta non superi 2,20 ml e rapporto aeroilluminante secondo i parametri definiti per detta tipologia di vani dal Regolamento Locale d'Igiene).

Non è consentita la coesistenza al medesimo piano dell'edificio o parte dello stesso dei suddetti vani s.p.p. e di locali agibili.

S.v. = Superficie di vendita (attività commerciali)

E' la superficie di pavimento liberamente accessibile al pubblico misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porta o finestra, scale interne, logge, balconi.

In tale superficie è ricompresa quella:

- occupata da banchi e scaffalature;
- mobili cassa;

- camerini prova;
- espositori e similari.

Sono invece esclusi dal computo delle superfici:

- i servizi igienici;
- i locali di qualunque natura ove non sia consentito liberamente l'accesso al pubblico quali magazzini, depositi, uffici, locali di lavorazione e confezionamenti merci, spogliatoi, mense, ecc..

Per quanto riguarda gli esercizi di vicinato (V a - esercizi di vicinato), la superficie non accessibile al pubblico non potrà superare l'80% della superficie di vendita così come sopra definita. Qualora la superficie non accessibile al pubblico superi l'80% della superficie di vendita, ne dovrà essere documentata la necessità in relazione alla tipologia commerciale dell'attività esercitata.

Per ciò che concerne le medie strutture di vendita V b - medie strutture di vendita e centri commerciali con superficie di vendita inferiore o uguale a 2.500 mq., si rimanda al Regolamento approvato con deliberazione del consiglio Comunale n. 101 del 29.11.2001 e succ. agg..

S.p. = Superficie a parcheggio privato^{vii}

E' la superficie di pavimento di autorimesse, boxes o aree di parcheggio entro e fuori terra, misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porta o finestra, scale interne. Salvo diversa disposizione di zona, è' consentito ai fini della verifica prevista ai sensi dell'articolo 41 sexies della L.U. approvata con la L. 1150/1942 e s.m.i., computare, nella quota massima del 50% della superficie prescritta, gli spazi di manovra.

Salvo ogni diversa previsione legislativa e specifica previsione di zona di cui ai successivi articoli e dall'articolo 92 del vigente Regolamento edilizio comunale, la superficie minima prescritta è pari a:

destinazione residenziale	1 mq. di sup. di parcheggio ogni 10,00 mc. di V;
destinazione non residenziale	1 mq. di sup. di parcheggio ogni 3,33 mq. di Slp.

Fermo restando quanto sopra, nella nuova edificazione dovrà in ogni caso essere rispettato il seguente rapporto fra area di sosta e unità abitative:

- posto auto (pari ad almeno 12.50 mq di superficie netta) per ogni appartamento monolocale;
- due posti auto (per un totale di almeno 20,00 mq di superficie netta) per gli altri tipi di alloggi, con la deroga a 1,5 posti auto per alloggio relativamente agli interventi di edilizia sociale di cui al successivo articolo 51.

S.d. = Superficie drenante

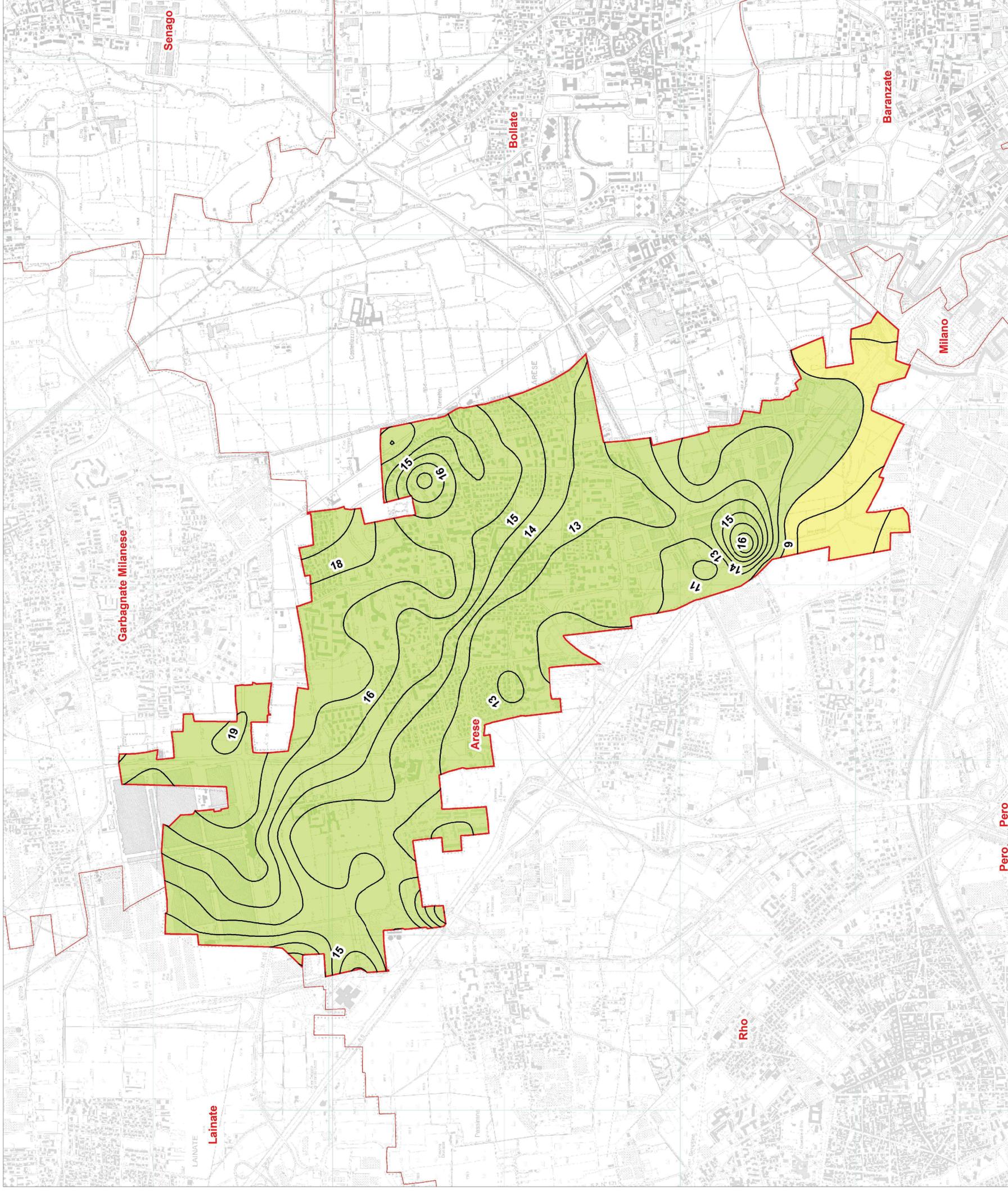
E' la superficie scoperta, drenante e piantumabile di terreno libero di qualsivoglia costruzione sottostante, non sottoposta ad alcuna opera edilizia e/o intervento che possa modificarne le caratteristiche naturali di permeabilità e di filtrazione, atte a garantire la naturale depurazione ed il conseguente percolamento (drenaggio) delle acque meteoriche nel sottosuolo senza opere di raccolta e smaltimento.

Tale superficie ha lo scopo esclusivo di essere destinata alla messa a dimora di essenze arboree.

D.e. = Distanza dagli elettrodotti

E' la distanza minima da rispettare tra la parte più avanzata del fabbricato posta fuori terra e la proiezione a terra del cavo dell'elettrodotto più vicino all'edificio.

- i Modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 18 con le correzioni deliberate dal Consiglio Comunale;
- ii Modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 18 con le correzioni deliberate dal Consiglio Comunale;
- iii Modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 33 con le correzioni deliberate dal Consiglio Comunale;
- iv Modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 29 con le correzioni deliberate dal Consiglio Comunale;
- v Modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 3 con le correzioni deliberate dal Consiglio Comunale;
- vi Modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 39 con le correzioni deliberate dal Consiglio Comunale;
- vii Modifica a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n. 29 con le correzioni deliberate dal Consiglio Comunale;



Comune di ARESE



Carta della soggiacenza minima
della falda freatica
(2001 - 2016)

Legenda

- Isolinee di soggiacenza
- Confini comunali

Soggiacenza minima falda freatica (valori minimi 2001-2016)

- metri da piano campagna
- < 5 - rischio alto
 - 5 - 10 - rischio medio
 - > 10 - rischio basso

A	Maggio 2017	Dott. M. Corla	Prima emissione
Rev	Data	Progettato	Autorizzato
FILE	Codice ISTAT Comune	Tipo Intervento	Descrizione
	015009	Progetto/Preventivo	Anno
		Numero	17
			001
			A
		Scala	Tavola N°
		1:15.000	1

Direzione Tecnica - Settore IT - Ufficio SIT e Supporto Progetti
supporto.progetti@capholding.gruppocap.it

Scala 1:15.000

Tavola N° 1

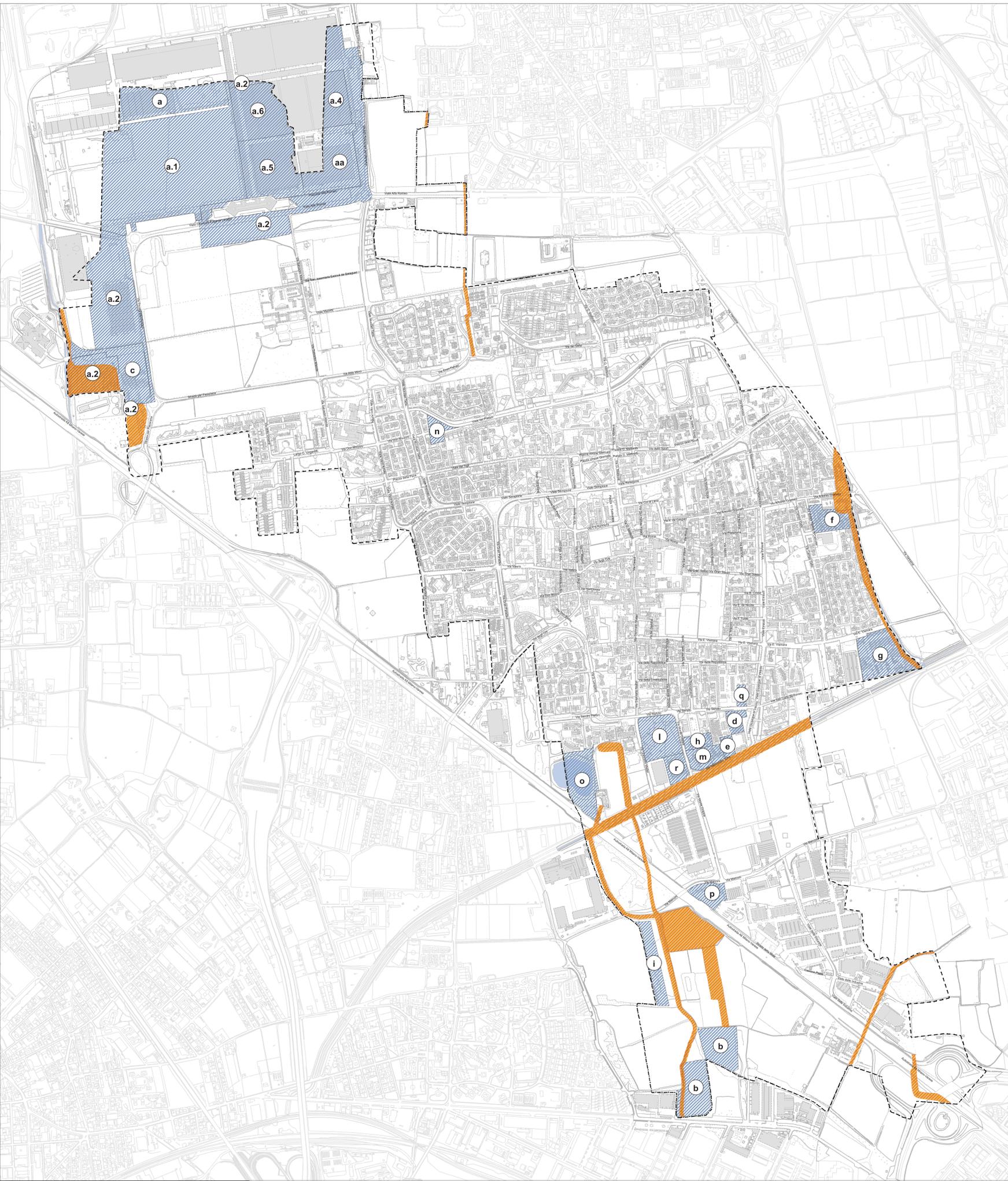
Rev. 001

Descrizione



CAP Holding spa - Viale del Mulino, 2 - Edificio U10 - 20090 Assago (MI)
Tel. 02 825021 - info@capholding.gruppocap.it

Questo disegno è di nostra proprietà esclusiva ed è posto sotto tutela della legge, ne è proibita la riproduzione anche parziale. È vietata la ristampa senza autorizzazione scritta.



COMUNE DI ARESE
Città Metropolitana di Milano

Città di Arese

L.R. 7/2017
Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti

Scala: 1:5.000
Data: Maggio 2017

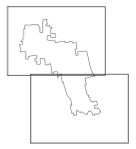
Aggiornamenti:
Settore Programmazione, Pianificazione, Verifica Strategica-S.I.T. e Patrimonio Immobiliare

AMBITI DI ESCLUSIONE e/o DI LIMITAZIONE
(art. 4 L.R. 7/2017)

Comune di Arese Responsabile: SERGIO MILANI
File Elaborato da: STEFANIA GRASSI

LEGENDA

- COMUNE
 - ambiti art. 4, c 1_fattibilità geologica 4ri, 4va, 4co, 4m, 4sc,4pi
 - ambiti art. 4, c 1_situazioni contaminate
- a. Area bonificata ai sensi della D.G.R. 6/17252/1996
 aa. In fase di programmazione indagini di caratterizzazione integrativa
 a.1 Area bonificata certificazione Provincia di Milano n. 108/04.04.08 RG 6263/2008
 a.2 Area bonificata certificazione Provincia di Milano n. 162069/06.09.10 RG 9837/2010
 a.4 Area bonificata certificazione Provincia di Milano n. 207/04.06.09 RG 9320/2009
 a.5 Area bonificata certificazione Provincia di Milano n. 228/22.06.09 RG 10356/2009
 a.6 Area bonificata certificazione Provincia di Milano n. 272/23.07.09 RG 11892/2009
 b. Area oggetto di indagine ambientali previste, progetti/interventi di bonifica in itinere
 c. Area oggetto di indagine ambientali previste, progetti/interventi di bonifica in itinere
 d. Area oggetto di indagine ambientali previste, progetti/interventi di bonifica in itinere
 e. Area oggetto di indagine ambientali previste, progetti/interventi di bonifica in itinere
 f. Area bonificate ai sensi del D.M. 47/199
 g. Area bonificata ai sensi della D.G.R. 6/17252/1996
 h. Area bonificata ai sensi della D.G.R. 6/17252/1996
 i. Area oggetto di indagine ambientali previste, progetti/interventi di bonifica in itinere
 l. Area bonificate ai sensi del D.M. 47/199
 m. Area bonificata ai sensi della D.G.R. 6/17252/1996
 n. Area di cava ritornata messa sicurezza (84-85)
 o. Area di ex cava recuperata
 p. Area bonificata con raggiungimento obiettivi di bonifica (D.lgs. 152/06)
 q. Area bonificata certificazione Provincia di Milano
 r. Area oggetto di indagine ambientali previste, progetti/interventi di bonifica in itinere





CITTÀ DI ARESE
CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO

Area Territorio e Sviluppo

Settore Programmazione, Pianificazione, Verifica
Strategica - S.I.T. e Patrimonio Immobiliare
Servizio Pianificazione e S.I.T.

Arese, 15.5.2017

Pec: protocolloparcogroane@promopec.it
Al Presidente
del Parco delle Groane
Roberto dalla Rovere
via Polveriera n. 2
20020 Solaro
Milano

OGGETTO: APPLICAZIONE L.R N.7 DEL 7/2017

Al fine di procedere all'istruttoria della proposta di attuazione a livello comunale della legge regionale n. 7 del 10.3.2017 avente per oggetto "Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti" si richiede un parere per quanto di Vs. competenza in merito alle soluzioni applicative contenute nell'allegata relazione tecnica.

Ringraziando anticipatamente per la Vs. collaborazione è gradita l'occasione per porgere cordiali saluti.

Il Responsabile
Area Territorio e Sviluppo
(Geom. Sergio Milani)

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs. 82/2005 e rispettive norme collegate.

Allegati: n.1

Responsabile del Procedimento:	Geom. Sergio Milani
Pratica trattata da:	Arch. Stefania Grassi tel 0293527.243 fax 02.93580465 urbanistica@comune.arese.mi.it
Funzionario con potere sostitutivo in caso di inerzia del Comune ai sensi dell'art. 2, comma 9-bis L. 241/1990:	Dott. Paolo Pepe – Segretario Generale dell'Ente

Comune di Arese

Via Roma 2 - 20020 Arese MI
Codice fiscale e partita IVA 03366130155
tel. 02.935271 - fax 02.93580465
www.comune.arese.mi.it
p.e.c. protocollo@cert.comune.arese.mi.it

U
 Comune di Arese
 Copia cartacea ai sensi dell'art.3bis commi 4bis 4ter CAD di originale formato e prodotto secondo art.3bis comma 4ter CAD
 PROTOCOLLO N.0010958/2017 del 15/05/2017
 Firmatario: SERGIO MILANI