



# COMUNE DI COSTA MASNAGA

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 31 DEL 24/07/2017

OGGETTO: L.R.n. 7/2017 - art. 4 Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti: definizione degli ambiti di esclusione e recepimento disposizioni attuative.

L'anno duemiladiciassette addì ventiquattro del mese di Luglio alle ore 20:10, SALA DEL CONSIGLIO, dietro regolare avviso di convocazione, contenente anche l'elenco degli affari da trattare, si è riunito in sessione ordinaria pubblica di prima convocazione, il Consiglio Comunale, del quale all'appello risultano:

<b>COGNOME E NOME</b>	<b>PRESENTE</b>
PANZERI SABINA	SI
BONACINA UMBERTO PRIMO	SI
POZZI CRISTIAN	SI
REDAELLI GIAELE	SI
ANZANI BRUNO	--
DONGHI CHIARA	SI
PIROVANO CHIARA	SI
CAZZANIGA ANNA	SI
ROSSINI GIOVANNI PAOLO	--
PANZUTI BISANTI ENRICO	SI
LORENZON LUCA	SI
PIROLA PAOLA	SI
BERETTA ELISA	SI

Presenti n° 11 Assenti n° 2

E' altresì presente l'Assessore esterno:

CORBETTA MAURIZIO

Partecipa il Segretario Generale COSCARELLI FRANCESCO,

Assume la presidenza, PANZERI SABINA.

Il Presidente, constatato che il numero legale degli intervenuti rende legalmente valida la seduta, la dichiara aperta ed invita i presenti alla trattazione dell'oggetto sopra indicato e posto all'ordine del giorno.

## **Deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 24.7.2017**

**Oggetto: L.R. n. 7/2017 - art. 4 Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti: definizione degli ambiti di esclusione e recepimento disposizioni attuative.**

### **IL CONSIGLIO COMUNALE**

VISTA la proposta di deliberazione relativa all'oggetto;

RILEVATO che sono stati espressi i pareri di cui all'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000, allegati;

VISTO il parere della Commissione Consiliare Ambiente e Territorio, Lavori Pubblici, espresso nella seduta del 22.7.2017;

UDITO, su invito del Sindaco, l'Assessore all'Edilizia e urbanistica, dott. arch. Maurizio Corbetta, il quale relaziona in merito;

CON VOTI favorevoli n. 11 e contrari n. 0, essendo n. 12 i presenti e votanti, espressi con le modalità e le forme di legge

### **DELIBERA**

1. di approvare la proposta in oggetto indicata, nel testo allegato alla presente deliberazione.

## Registro Proposte al Consiglio Comunale del 24.7.2017

### IL SINDACO

porta all'approvazione del Consiglio Comunale la proposta di deliberazione, depositata agli atti nei termini di legge, avente per oggetto: **"L.R.n. 7/2017 - art. 4 Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti: definizione degli ambiti di esclusione e recepimento disposizioni attuative.."**, nel testo che segue:

### IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che la Regione Lombardia con la legge n° 7 del 10 marzo 2017 "Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti" pubblicata su BURL n°11, serie "supplemento" del 13 marzo 2017, promuove il recupero dei vani e locali seminterrati ad uso residenziale, terziario o commerciale, con la finalità di incentivare la rigenerazione urbana, contenere il consumo di suolo e favorire l'installazione di impianti tecnologici di contenimento dei consumi energetici e delle emissioni in atmosfera;

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

- Piano seminterrato: il piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore, anche solo in parte, a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova, anche solo in parte, a una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio;
- Vani e locali seminterrati: i vani e i locali situati in piani seminterrati;

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

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

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

- entro il termine perentorio di 120 giorni dall'entrata in vigore della presente legge i comuni, con deliberazione del Consiglio Comunale, motivata in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica o igienico-sanitaria, di difesa del suolo e di rischio idrogeologico in particolare derivante dalle classificazioni P2 e P3 del Piano di Gestione Rischio Alluvioni nel bacino del fiume Po (PGRA), possono disporre l'esclusione di parti del territorio dall'applicazione delle disposizioni della presente legge;
- le disposizioni della legge si applicano agli immobili esistenti o per la cui costruzione sia già stato conseguito il titolo abilitativo edilizio per la realizzazione dell'edificio, o l'approvazione

dell'eventuale programma integrato di intervento richiesto alla data di approvazione della presente deliberazione di Consiglio Comunale. Agli immobili realizzati successivamente esse si applicano decorsi cinque anni dall'ultimazione dei lavori;

Precisato che :

- Il recupero dei vani e locali seminterrati può avvenire con o senza opere edilizie, non è mai soggetto alla preventiva adozione e approvazione di piano attuativo o di permesso di costruire convenzionato e non è qualificato come nuova costruzione;
- L'applicazione è comunque esclusa per le parti di territorio per le quali sussistono limitazioni derivanti da situazioni di contaminazione ovvero da operazioni di bonifiche in corso o già effettuate. I comuni, sulla base di quanto definito nella componente geologica del PGT e di indicazioni dei gestori del servizio idrico integrato, individuano specifici ambiti di esclusione in presenza di fenomeni di risalita della falda che possono determinare situazioni di rischio nell'utilizzo di spazi seminterrati;

Visti:

- il Piano di Governo del Territorio (Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole) e la relativa VAS sono stati approvati con deliberazione di C.C. n. 23 del 19/06/2012, esecutiva ai sensi di legge, e pubblicati sul BURL - Serie avvisi e concorsi n. 38 del 19/09/2012;
- con deliberazione di C.C. n. 29 del 11/10/2013, esecutiva ai sensi di legge, e pubblicata sul BURL - serie avvisi e concorsi n. 46 del 13/11/2013, è stata approvata la variante alla scheda norma del Piano delle Regole relativa al PR 11/A;
- con deliberazione di C.C. n. 5 del 08/04/2014, esecutiva ai sensi di legge, e pubblicata sul BURL - Serie avvisi e concorsi n. 21 del 21/05/2014, è stata approvata la 1° variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio;
- con deliberazione di C.C. n. 6 del 13/04/2015, esecutiva ai sensi di legge, e pubblicata sul BURL – Serie avvisi a concorsi n. 22 del 27/05/2015 è stata approvata la 2° variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio;
- con deliberazione di C.C. n. 33 del 30/08/2016, esecutiva ai sensi di legge, e pubblicata sul BURL – Serie Avvisi e Concorsi n. 43 del 26/10/2016, è stata approvata un'ulteriore variante al Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio;
  - lo studio geologico comunale, redatto dallo Studio Viger s.r.l. di Villa Guardia, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 19.06.2012 pubblicata sul B.U.R.L. n. 38 del 19.09.2012 , costituente parte integrante del vigente P.G.T. nel quale sono state identificate nella **Tav. n° 3 Carta dei vincoli**: i vincoli di polizia idraulica, i vincoli PAI e delle fasce fluviali (Limite tra la fascia A e la fascia B, Limite tra la fascia B e la fascia C, limite esterno della fascia C, Area di laminazione controllata), Vincoli PAI: quadro dissesti aggiornato (Ee - Aree coinvolgibili da fenomeni di esondazione con pericolosità molto elevata), Ambiti di prevalente valore naturale da PTCP Provincia di Lecco, Tavola Q2-S Valori paesistici e ambientali (Geosito); nella **Tav. n° 4 Carta di Sintesi**: Aree pericolose dal punto di vista dell'instabilità dei versanti (Aree acclivi con pendenza mediamente > 20°, Area estrattiva (licenza Decreto distretto Minerario 7/1996), Aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico (Aree ad elevata vulnerabilità dell'acquifero), Aree vulnerabili dal punto di vista idraulico (Area di laminazione controllata); nella **Tav. n° 5 Carta di fattibilità delle azioni di Piano**: Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni, (Sottoclasse 4a -Fascia di rispetto principale del reticolo idrografico - Fascia A del PAI, fascia principale reticolo idrico principale e minore e aree allagate in occasione di precedenti eventi alluvionali), Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni (**Sottoclasse 3a** - Aree caratterizzate da superfici a

morfologia accidentata o con pendenze moderatamente elevate (maggiore di 20°) a rischio di innesco di instabilità dei versanti; **Sottoclasse 3b** - Aree ad elevata vulnerabilità dell'acquifero sfruttato ad uso idropotabile e/o del primo acquifero; Sottoclasse 3c - Fascia di rispetto secondaria del reticolo idrico minore (aree comprese nelle fasce B e C del PAI); **Sottoclasse 3c\*** - Fascia di rispetto secondaria del reticolo idrografico (aree comprese nell'area Ee esterna alle fasce B e C del PAI)

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

- Le aree edificate e/o edificabili con criticità di natura idrogeologica, come meglio sopra precisate, nella classificazione riportata nello studio geologico comunale approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 19.06.2012 pubblicata sul B.U.R.L. n. 38 del 19.09.2012 e costituente parte integrante del vigente P.G.T.

Visto l'elaborato grafico redatto dal tecnico incarico della Variante Generale al vigente Piano del Governo del Territorio arch. Marielena Sgroi pervenuto al protocollo di questo Ente in data 18.7.2017 prot. n° 5703 ove sono stati rappresentati gli ambiti territoriali oggetto di esclusione dell'applicazione della L.R. n° 7 del 10.03.2017, come descritti al punto precedente e costituente parte integrante della presente deliberazione.

Visto:

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

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

### **DELIBERA**

1. le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. di prendere atto dei dettami normativi contenuti nella L.R. n° 7/2017 "Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti" approvata nella seduta del 28 febbraio 2017 BURL n.11, suppl. del 13 marzo 2017;

3. di escludere dall' applicazione della Legge Regionale n. 7/2017 gli ambiti territoriali meglio individuati nell'elaborato l'elaborato grafico redatto dal tecnico incarico della Variante Generale al vigente Piano del Governo del Territorio arch. Marielena Sgroi pervenuto al protocollo di questo Ente in data 18.7.2017 prot. n° 5703 , per le motivazioni di seguito indicate:
- Le aree edificate e/o edificabili con criticità di natura idrogeologica nella classificazione riportata nella Tavola **Tav. n° 3 Carta dei vincoli**: i vincoli di polizia idraulica, i vincoli PAI e delle fasce fluviali (Limite tra la fascia A e la fascia B, Limite tra la fascia B e la fascia C, limite esterno della fascia C, Area di laminazione controllata), Vincoli PAI: quadro dissesti aggiornato (Ee - Aree coinvolgibili da fenomeni di esondazione con pericolosità molto elevata), Ambiti di prevalente valore naturale da PTCP Provincia di Lecco, Tavola Q2-S Valori paesistici e ambientali (Geosito); nella **Tav. n° 4 Carta di Sintesi**: Aree pericolose dal punto di vista dell'instabilità dei versanti (Aree acclivi con pendenza mediamente > 20°, Area estrattiva (licenza Decreto distretto Minerario 7/1996), Aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico (Aree ad elevata vulnerabilità dell'acquifero), Aree vulnerabili dal punto di vista idraulico (Area di laminazione controllata); nella **Tav. n° 5 Carta di fattibilità delle azioni di Piano**: Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni, (Sottoclasse 4a -Fascia di rispetto principale del reticolo idrografico - Fascia A del PAI, fascia principale reticolo idrico principale e minore e aree allagate in occasione di precedenti eventi alluvionali), Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni (**Sottoclasse 3a** - Aree caratterizzate da superfici a morfologia accidentata o con pendenze moderatamente elevate (maggiori di 20°) a rischio di innesco di instabilità dei versanti; **Sottoclasse 3b** - Aree ad elevata vulnerabilità dell'acquifero sfruttato ad uso idropotabile e/o del primo acquifero; Sottoclasse 3c - Fascia di rispetto secondaria del reticolo idrico minore (aree comprese nelle fasce B e C del PAI); **Sottoclasse 3c\*** - Fascia di rispetto secondaria del reticolo idrografico (aree comprese nell'area Ee esterna alle fasce B e C del PAI), nello studio geologico comunale approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 19.06.2012 pubblicata sul B.U.R.L. n. 38 del 19.09.2012 e costituente parte integrante del vigente P.G.T.  
Il recupero dei vani seminterrati nei suddetti ambiti territoriali definirebbe delle significative problematiche di allagamento dei vani abitativi, nonché criticità di natura igienico- sanitaria.
4. di escludere altresì dall' applicazione della Legge Regionale n. 7/2017 , come previsto dal disposto regionale, le parti del territorio per il quale sussistono delle limitazioni derivanti da situazioni di contaminazione ovvero da operazioni di bonifiche in corso o già effettuate, nonché in ambiti territoriali che presentano le medesime fattispecie e saranno oggetto di futuri accertamenti.
5. di prevedere nella prossima variante alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano del Governo del Territorio, per le strutture ricettive alberghiere di cui al comma 3 dell'articolo 18 della legge regionale 1 ottobre 2015, n° 27, che ai fini del calcolo della superficie lorda di pavimento (S.L.P.) non vengano computati i locali tecnici, i vani ascensori, i vani scala, i corridoi ai piani delle camere, i portici e le logge, in recepimento ai contenuti della L.R. n°7/2017 e della presente deliberazione.

6. di dare mandato al Responsabile dell'Settore Urbanistica, affinché adotti tutti gli atti necessari e consequenziali alla presente deliberazione

L'Assessore all'Urbanistica

Arch. Maurizio Corbetta

**PARERE DI REGOLARITA' TECNICA**

Il Responsabile del Servizio ai sensi dell'art. 49 c.1 del T.U.E.L. il Dirigente/P.O. **TAVOLA ENRICA** in data **24/07/2017** ha espresso parere **FAVOREVOLE**

---

---





# COMUNE DI COSTA MASNAGA

Letto approvato e sottoscritto

Presidente  
PANZERI SABINA

Segretario Generale  
COSCARELLI FRANCESCO

## NOTA DI PUBBLICAZIONE N. \fqDatiAlbo:PROGRESSIVO\

Ai sensi dell'art. 124 del T.U. 267/2000 il Responsabile della Pubblicazione **GIUDICI BEATRICE** attesta che in data 01/08/2017 si è proceduto alla pubblicazione sull'Albo Pretorio.

La delibera diviene esecutiva trascorsi dieci giorni dalla pubblicazione.