

**dr. arch. GIORGIO ROBERTO DE WOLF**  
21100 Varese, Via Ravasi 23

**COMUNE DI TERNATE**  
PROVINCIA DI VARESE

**RECUPERO DEI VANI E LOCALI SEMINTERRATI**

**L.R. 10 Marzo 2017 n. 7**

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

maggio 2017

## **Introduzione**

Il Comune di Ternate è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 27/05/2013, entrato in vigore con pubblicazione sul BURL in data 02/01/2014, e successive varianti approvate con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 28/10/2014 (emissioni elettromagnetiche) e n. 27 del 15/06/2016 (varianti al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi)

La Regione Lombardia, con propria legge in data 10 Marzo 2017 n. 7, ha promosso (art. 1 comma 1) 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 immissioni in atmosfera.

Il recupero di questi vani (art. 1 comma 3) è consentito a condizione che detti vani/locali siano stati legittimamente realizzati alla data di entrata in vigore della succitata L.R. 7/2017 e siano collocati in edifici serviti dalle opere di urbanizzazione primaria.

Il recupero deve conseguire (art. 1 comma 4) il rispetto di tutte le prescrizioni igienico-sanitarie. L'altezza netta interna dei locali destinati alla permanenza di persone non può essere inferiore a ml. 2,40

Il rispetto delle prescrizioni igienico-sanitarie ed in particolare quello dei parametri di aeroilluminazione può essere assicurato sia con opere edili sia mediante l'installazione di impianti e attrezzature tecnologiche.

Il recupero dei vani seminterrati può avvenire con o senza opere edilizie.

L'art. 2 della legge, cui si rimanda integralmente, ne disciplina gli interventi edilizi.

L'art. 3 della legge, cui si rimanda integralmente, disciplina le deroghe e i requisiti tecnici degli interventi.

L'art. 4 prevede che entro 120 giorni dalla data di entrata in vigore della L.R. 7/2017, i Comuni possano, con deliberazione del Consiglio Comunale debitamente motivata in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica o igienico-sanitaria, di difesa del suolo e di rischio idrogeologico, disporre l'esclusione di parti del territorio dall'applicazione delle disposizioni della L.R. 7/2017.

La presente Relazione e l'allegata Tav. AL 01 individuano e motivano l'esclusione di parte del territorio comunale dall'applicazione della succitata legge.

## **Individuazione delle parti del territorio in cui è ammesso il recupero dei vani e locali seminterrati**

L'allegata Tav. AL 01 individua le parti del territorio comunale in cui è ammesso il recupero dei vani e dei locali seminterrati esistenti, anche in deroga ai limiti e alle prescrizioni edilizie del PGT e del regolamento edilizio, a condizione che:

- rispettino tutte le indicazioni, le condizioni e le prescrizioni contenute nella L.R. 7/2017.
- le funzioni di cui è previsto l'insediamento non siano in contrasto con le destinazioni d'uso previste dall'articolato del Piano delle Regole nel tessuto in cui sono localizzati i vani/locali oggetto di recupero fatti salvi solo i fabbricati di cui all'art. 46 dell'articolato del Piano delle Regole (Fabbricati con destinazione d'uso difforme)
- nelle aree e comparti a carattere produttivo il recupero sia finalizzato esclusivamente all'individuazione della residenza del proprietario e/o del custode e comunque nei limiti complessivi di quanto previste dall'articolato del Piano delle Regole nel tessuto in cui sono localizzati i vani/locali oggetto di recupero
- nelle aree della produzione agricola il recupero sia finalizzato alla residenza dell'imprenditore agricolo e/o dei dipendenti dell'azienda
- siano rispettate tutte le indicazioni, le prescrizioni nonché siano allegate tutte le indagini preliminari prescritte per le singole zone, aree e classi di cui al Titolo VII "componente geologica, idrogeologica e sismica" dell'Articolato del Piano delle Regole del PGT vigente.

In caso di recupero di vani e/o locali seminterrati pertinenza di strutture ricettive alberghiere (di cui al comma 3 dell'art. 18 della L.R. 1/10/2015 n. 27) ai fini del calcolo della superficie lorda di pavimento (Slp) di cui al comma 9 dell'art. 2 della L.R. 7/2017, non sono computabili i locali tecnici, i vani ascensori, i vani scala, i corridoi ai piani delle camere, i portici e le logge.

## **Individuazione delle parti del territorio in cui non è ammesso il recupero dei vani e locali seminterrati**

L'allegata Tav. AL 01 individua le parti del territorio comunale in cui non è ammesso il recupero dei vani e dei locali seminterrati esistenti. Dette parti del territorio corrispondono:

1. con riferimento all'art. 33, punto b, dell'articolato del Piano delle Regole del PGT:
  - alle zone individuate come aree boschive
2. con riferimento all'art. 33, punto c e all'art. 38 dell'articolato del Piano delle Regole del PGT:
  - alle aree ricomprese in ambiti di interesse comunitario (SIC)
3. con riferimento all'art. 33, punti d/e e all'art. 40 dell'articolato del Piano delle Regole del PGT:
  - alle aree ricomprese nella sottoclasse **IIIId** (ambiti estrattivi)
4. con riferimento all'art. 34, punto a:
  - alle aree individuate "a verde di valenza paesaggistica" nell'areale del paesaggio lacuale
5. con riferimento all'art. 34, punto b:
  - alle aree individuate "agricole di valenza paesaggistica" nell'areale del paesaggio lacuale
6. con riferimento all'art. 34, punto c:
  - alle aree individuate "boschive di valenza paesaggistica" nell'areale del paesaggio lacuale
7. con riferimento all'art. 40 dell'articolato del Piano delle Regole del PGT:
  - alle aree ricomprese nella sottoclasse **IIIe** che prevede, in caso di realizzazione di comparti interrati, attente e approfondite valutazioni connesse alla necessità di realizzazione di opere di drenaggio e di impermeabilizzazione
8. con riferimento all'art. 40 dell'articolato del Piano delle Regole del PGT:
  - alle aree ricomprese nella classe **IV** (sottoclassi IVa, IVb, IVc e IVd) in cui è vietata la realizzazione di nuove costruzioni ad esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a causa di problemi di drenaggio e di dissesto idrogeologico
9. con riferimento all'art. 52 dell'articolato del Piano delle Regole del PGT:
  - le aree ricadenti in zona di rispetto cimiteriale
10. con riferimento all'art. 54 dell'articolato del Piano delle Regole del PGT:
  - le aree ricadenti nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua.

Sulle parti del territorio oggetto di esclusione sopra evidenziate a volte gravano parzialmente o totalmente anche altri vincoli di natura geologica, idrogeologica e sismica qui non menzionati in quanto il recupero dei vani seminterrati è già stato escluso per le motivazioni sopra esposte.

Varese Maggio 2017

Il Progettista