

Commissione Urbanistica

**Osservazioni alla proposta di Legge Regionale di iniziativa dei
Consiglieri Andrea Costa e Gabriele Pisani, avente ad oggetto:**

“Recupero dei vani accessori e/o pertinenziali e dei locali seminterrati esistenti”

In relazione alla proposta sopra emarginata, ci permettiamo di esprimere alcune nostre osservazioni in merito.

In premessa, si condivide lo spirito della proposta, che persegue l’ intento di rigenerazione urbana tramite il recupero ai fini abitativi di locali accessori e/o pertinenziali, spesso inutilizzati, che potrà auspicabilmente aiutare a risolvere problematiche spesso ricorrenti.

Art. 1 comma 2° (si evidenzia un errore nella numerazione dei commi)

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

Si ritiene che l’ esclusione dalla applicazione della norma per quegli edifici non serviti dalle opere di urbanizzazione primaria, debba essere eliminata.

Basti pensare a tutti quei piccoli fabbricati – a mero titolo di esempio - non serviti da “*strade residenziali*” come indicate nell’ art. 4 della Legge 847/1964.

Si propone pertanto la riformulazione di detto comma eliminando: “e siano collocati in edifici serviti dalle opere di urbanizzazione primaria.”

Art. 1 comma 3°

Le opere di recupero dei vani accessori e/o pertinenziali e dei 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. Qualora i locali presentino altezze interne irregolari, si considera l'altezza media;

Si propone, in analogia alla L.R. 24/2001 sul recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, di definire le altezze minime come segue:

Nel caso di altezze regolari

*L'altezza interna netta **minima**, da osservare per il recupero a fini abitativi dei vani accessori e/o pertinenziali e dei locali seminterrati esistenti è fissata in mt. 2,40¹.*

Nel caso di altezze irregolari

*Nel caso di locali aventi altezze irregolari, l'altezza interna netta **media**, da osservare per il recupero a fini abitativi dei vani accessori e/o pertinenziali e dei locali seminterrati dovrà essere pari a mt. 2,40² con un minimo di mt. 1,50.*

Relativamente al “rispetto di tutte le prescrizioni igienico-sanitarie vigenti”, si richiede l’inserimento della possibilità di applicare l’art. 11 della L.R. 16/2008.

Articolo 11 (Requisiti igienico – sanitari negli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi a singole unità immobiliari)

1. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi a singole unità immobiliari che incidano sugli aspetti igienico – sanitari si può prescindere dal rispetto dei relativi requisiti laddove l’immobile presenti caratteristiche tipologiche strutturali o architettoniche da salvaguardare oppure nel caso in cui la conformazione strutturale dell’unità immobiliare non consenta l’osservanza dei requisiti medesimi. A tal fine la dichiarazione del progettista deve documentare l’esistenza delle condizioni di cui sopra e comunque attestare il complessivo miglioramento delle condizioni igienico – sanitarie preesistenti.

¹ La L.R. 24/2001 indica mt. 2,30.

² Idem c.s.

Art. 1 comma 4°

Il rispetto delle prescrizioni igienico-sanitarie vigenti di cui al comma 4 e, in particolare, quello dei parametri di aeroilluminazione può sempre essere assicurato sia con opere edilizie sia mediante l'installazione di impianti e attrezzature tecnologiche, in particolare relativamente ai requisiti di aerazione e illuminazione.

Si propone, in analogia alla L.R. 24/2001 sul recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, quanto segue:

Il rapporto aeroilluminante dovrà essere pari o superiore ad un sedicesimo (1/16).

Nel caso in cui non si riesca a rispettare tale parametro, lo stesso potrà essere integrato mediante l'installazione di adeguati impianti e attrezzature tecnologiche.

Art. 2 comma 4°

Gli interventi di recupero dei vani accessori e/o pertinenziali e dei locali seminterrati, qualora comportino l'incremento del carico urbanistico esistente, sono assoggettati al reperimento di area parcheggio ai sensi dell'art. 19 comma 6 della L.R. 16/2008. Qualora sia dimostrata, per mancanza di spazi adeguati, l'impossibilità a ottemperare agli obblighi di cui al presente comma è consentita la monetizzazione.

Si osserva che gli interventi oggetto della PDL in oggetto, comportano sempre aumento del carico urbanistico esistente.

Si propone di limitare la dotazione di parcheggi, ovvero di ricorrere alla loro monetizzazione, solo nel caso di creazione di nuove unità immobiliari, in analogia alla già richiamata L.R. 24/2001.

Il testo del nuovo comma potrebbe essere il seguente:

Ove i suddetti interventi siano volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari residenziali, il rilascio del relativo titolo edilizio è subordinato all'obbligo di reperimento di un parcheggio pertinenziale di superficie non inferiore a 12,50 metri quadrati per ogni nuova unità immobiliare, ovvero all'obbligo di versamento al Comune di una somma equivalente al valore di mercato di un parcheggio pertinenziale di superficie pari a 12,50 metri quadrati quando sia dimostrata l'impossibilità per mancata disponibilità di spazi idonei ad assolvere a tale obbligo nell'area oggetto dell'intervento oppure in altre aree limitrofe.

In relazione a quanto sopra andrebbe riformulato il comma 7°.

Art. 2 comma 5°

I progetti di recupero dei vani accessori e/o pertinenziali e dei locali seminterrati, che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici non sottoposti a vincolo paesaggistico, non sono subordinati a procedura di esame di impatto paesaggistico da parte della commissione locale per il paesaggio. Restano ferme le altre prescrizioni in materia imposte da norme ambientali o paesaggistiche nazionali e regionali.

Si propone di eliminare l'intero comma attesa l'evidenza che in zona non soggetta a vincolo paesaggistico non si debba ottenere alcuna autorizzazione preventiva.

Art. 2 comma 3 sexies

Per il recupero ad uso abitativo, per il calcolo dei rapporti aeroilluminanti la distanza tra le luci del locale e il fabbricato prospiciente dovrà essere di almeno metri 2,5.

Premesso il probabile refuso nel testo con riferimento al calcolo dei rapporti aero illuminanti, si evidenzia quanto segue.

Le "luci", così come definite dall'articolo 901 del Codice Civile, non hanno alcuna limitazione in senso orizzontale di distanza rispetto al fabbricato prospiciente.

Diversa è la fattispecie delle "pareti finestrate" definite dall'art. 9, comma 2, del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, che essendo stato emanato su delega della L. 17 agosto 1942, n. 1150, art. 41-quinquies, aggiunto dalla L. 6 agosto 1967, n. 765, art. 17, ha efficacia di legge dello Stato, e pertanto le sue disposizioni prevalgono sulle previsioni dei regolamenti locali.

Art. 3 comma 1

Fatto salvo il disposto dell'articolo 1, comma 4, il recupero dei vani e dei locali seminterrati è sempre ammesso anche in deroga ai limiti e prescrizioni edilizie dei PUC, dei PRG e dei regolamenti edilizi.

L'art. 1 comma 4° prevede delle deroghe ai regolamenti edilizi – ad esempio le altezze.

Va quindi eliminato: "e dei regolamenti edilizi".

Art. 3 comma 3

Qualora il recupero dei locali seminterrati comporti la creazione di autonome unità ad uso abitativo, i comuni trasmettono alle AUSL (Azienda Unità Sanitaria Locale) territorialmente competenti copia della segnalazione certificata presentata ai sensi dell'articolo 24 del d.p.r. 380/2001.

Non è chiaro se viene trasmesso per l'espressione di un parere o per opportuna conoscenza.

Art. 4 comma 1

Entro il 31 dicembre 2019 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 Pg4 del Piano di Bacino per la tutela del rischio Idrogeologico e delle zone esondabili, possono disporre l'esclusione di parti del territorio dall'applicazione delle disposizioni della presente legge (omissis).

Nella relazione illustrativa alla presente PDL viene indicato: "Si chiarisce sino d'ora che la nuova legge non potrà applicarsi nelle zone inondabili o inserite negli ambiti Pg4 - frana attiva delle vigenti normative di Piano di Bacino".

Nel sopra richiamato comma pare invece che le esclusioni vengano demandate al Consiglio Comunale anche per le zone Pg4, fattispecie peraltro non ammissibile.