

Le possibilità nel capoluogo lombardo

In verde i semiinterrati recuperabili, in rosso quelli esclusi in giallo i casi che necessitano di interventi...

IL CASO

LA SOLUZIONE

PER IL NEGOZIO SERVE LA PERIZIA

Un seminterrato di altezza paria 2,50 metri si trova a Milano, in un'area indicata come bassa di fattibilità geologica F2 (fattibilità con modeste limitazioni). Il proprietario vuole ampliare il negozio di abbigliamento soprasopra, inserendo un nuovo reparto accessori al termine del seminterrato...

L'altezza minima è superiore a quella richiesta e la classe geologica A indica una pericolosità inferiore rispetto ai casi descritti ne previsti dalla delibera 29/2017. Ma un tecnico abilitato dovrà verificare la non interazione dell'intervento con fenomeni di risalita delle acque sotterranee di prima falda.

NUOVA UNITÀ FUORI DAL CENTRO

Nella zona di San Siro l'unico proprietario di uno stabile prevalentemente residenziale vuole ampliare il numero di unità abitative andando a recuperare gli spazi di seminterrati di altezza paria 2,70 metri. Direttamente sopra il seminterrato da recuperare sono insediati due piccoli esercizi divisi inato.

L'area di intervento non ricade nei Naf (nuclei di antica formazione) e pertanto non operano le limitazioni della delibera 29/2017 per la funzione residenziale. Quindi il seminterrato, che andrà a costituire un'autonoma unità abitativa, è perfettamente recuperabile. Non rilevanti fatti che il seminterrato non sia direttamente collegato con una unità abitativa soprastante.

SENZA COLLEGAMENTO STOP ALLO SPAZIO ABITATIVO

Il signor Rossi che abita secondo piano di uno stabile situato in via Torino a Milano, è proprietario anche dell'ampio seminterrato ora utilizzato come cantina. Data la centralità dell'immobile, il proprietario vuole cogliere l'occasione per realizzare una piccola dependance da affittare a turisti non suoi clienti.

Il seminterrato non è recuperabile. Si applica l'eccezione stabilita dalla delibera 29/2017 per i seminterrati ad uso residenziale incisi nei Naf: il seminterrato non è direttamente collegato con l'unità residenziale di proprietà del signor Rossi, per di più, tramite il recupero standrebbe a configurare uno spazio abitativo su scorrabile di autonoma utilizzazione.

VIETATO AUMENTARE IL VOLUME

Un proprietario ha già ottenuto nel febbraio 2017 il titolo abitativo per ris trutturare il fabbricato in cui la sua società ha la sede operativa. Il progetto prevede di recuperare il seminterrato di altezza paria 2,40 metri ad uso uffici ampliandone le superfici nel cortile con un nuovo volume.

L'altezza minima garantita dalla delibera 29/2017 in deroga alle altezze standard è concessa pure che i locali seminterrati vengano mantenuti all'interno dell'invilucro ed il luogo costituito dall'edificio preesistente». Per ciò, il proprietario in questo caso non può recuperare il seminterrato ad uso uffici risavando così della L.R.7/2017.

L'ALTEZZA SI PUÒ «SANARE»

Altro terreno di un'azienda che ha sede situata in zona Paolo Sarpi è presente un locale seminterrato di altezza paria 2,30 metri. Il proprietario dell'unità abitativa soprasopra vorrebbe recuperare tale spazio per creare una ulteriore camera per gli ospiti.

Nel caso di altezze inferiori alla minima consentita per la funzione residenziale il recupero non è impostato in assoluto, essendo però necessario, se tecnicamente possibile, innalzare prima l'altezza dei locali (ad esempio la soletta superiore al seminterrato oppure abbassando il pavimento, nel rispetto dell'invilucro dell'edificio preesistente).