

TIT. 3.1.5

SCHEDA TECNICA SUPERFICIE DRENANTE E PAVIMENTAZIONI SUPERFICI SCOPERTE

Raccogliendo le numerose richieste di chiarimenti sulla definizione di superficie drenante e applicazione dello standard minimo di cui all'art. 3.2.3 del RLI e sulle caratteristiche delle pavimentazioni esterne in relazione alle diverse destinazioni d'uso, fanno seguito le specifiche tecniche necessarie per una corretta ed univoca interpretazione delle disposizioni normative vigenti in materia distinguendo le principali casistiche.

SUPERFICIE DRENANTE

La necessità di garantire per ciascun intervento una percentuale di superficie "scoperta e drenante" nasce dall'esigenza di mantenere l'equilibrio idrogeologico del territorio e contenere l'impatto sull'ambiente dovuto alla progressiva impermeabilizzazione di aree libere.

L'art. 3.2.3 RLI richiede che negli interventi di nuova edificazione e riqualificazione sia garantito il mantenimento di una porzione di terreno drenante.

La percentuale richiesta dalla norma è quella minima, definita "*non inferiore*" al 30% o al 15% dell'area di pertinenza a seconda delle destinazioni d'uso dei fabbricati.

Caratteristica fondamentale per la tutela del suolo e sottosuolo e, conseguentemente, della falda acquifera, è che le aree filtranti non siano adibite a "*posto macchina o a qualsiasi tipo di deposito*". Va da se che i parcheggi, ancorché realizzati al di fuori dalla superficie drenante minima, non possono avere pavimentazione drenante.

L'art. 3.2.3 RLI, infatti, norma la superficie drenante, anche la eventuale quota eccedente alla minima. E' inoltre evidente che le ricadute ambientali dovute all'uso improprio del suolo rimangono le medesime.

Come sopra evidenziato, il secondo comma dell'art. 3.2.3 RLI descrive le caratteristiche e il dimensionamento minimo delle superfici scoperte e drenanti.

Per area di pertinenza si deve intendere la differenza tra la superficie fondiaria e la superficie coperta nei casi di interventi soggetti a Permesso di Costruire e DIA.

./.

Il terzo comma dell'art. 3.2.3 RLI indica per i piani attuativi che la "superficie scoperta e drenante deve essere calcolata come riferimento all'intera area interessata".

Per "intera area interessata", si deve intendere la superficie territoriale, ovvero, la superficie fondiaria più le aree in cessione e a standard.

Nel caso di Programmi Integrati di Intervento che comprendono aree non contigue tra loro e in alcuni casi dislocate in zone diverse del territorio, la superficie drenante minima di cui all'art. 3.2.3 del RLI deve essere verificata separatamente per ciascun ambito di intervento perimetrato (area).

Al fine della corretta applicazione del disposto di cui all'art. 3.2.3 del RLI, si precisa quanto segue:

- le sistemazioni a verde soprastanti strutture interrato (giardini pensili, coperture boxes, etc...) non sono assimilabili alle superfici drenanti, quindi, non concorrono al raggiungimento dello standard minimo di cui all'art. 3.2.3 del RLI;
- la dispersione sul suolo e negli strati superficiali del sottosuolo delle acque meteoriche di dilavamento di superfici coperte e impermeabili non sopperisce in alcuna misura alla superficie drenante richiesta;
- le disposizioni del RLI, quale strumento regionale, superano le disposizioni degli strumenti locali. Nel caso in cui localmente fossero state adottate disposizioni diverse dallo standard di cui all'art. 3.2.3 del RLI, dovranno essere verificate entrambe le prescrizioni assolvendo le condizioni più restrittive.

Da ultimo si sottolinea che, poiché campo applicazione del RLI all'art. 3.0.0. è esteso anche a ristrutturazioni, ampliamenti etc, lo standard di cui all'art. 3.2.3 deve essere assolto in tutti i casi in cui il Regolamento è applicabile, non solo per i fabbricati di nuova realizzazione.

A tal fine si precisa che gli interventi di recupero di aree già edificate sono ugualmente soggetti al disposto dell'art. 3.2.3 del RLI.

Eventuali deroghe allo standard minimo di cui all'art. 3.2.3 del RLI vengono valutate per caso specifico qualora sussistano una o più delle seguenti condizioni:

- la superficie drenante è stata utilizzata per assolvere lo standard minimo di cui alla L. 122/89 per le superfici a parcheggio o, comunque, per reperire almeno un posto/box auto per unità immobiliare. Dalla soluzione di progetto deve però risultare che la distribuzione degli spazi al piano interrato e quelli in superficie sia stata ottimizzata in funzione sia del reperimento della superficie drenante minima che dei posti auto richiesti;
- qualora la superficie drenante risultasse inferiore al minimo disposto dall'art. 3.2.3 del RLI perché utilizzata per ricavare una superficie a parcheggio superiore allo standard minimo di cui alla L. 122/89 e alla dotazione di un posto/box auto per unità immobiliare, la richiesta di deroga sarà considerata esclusivamente se supportata dalla motivata richiesta dell'Amministrazione Comunale di reperire una dotazione di posti auto da destinare ad uso pubblico o da riservare alle residenze vicine prive di parcheggi interni. Tali condizioni devono risultare nell'atto di Convenzione;
- sull'intervento oggetto di recupero edilizio gravano vincoli di interesse artistico-storico che determinano un uso diverso delle superfici scoperte e di quelle interrate.

./.

PAVIMENTAZIONI SUPERFICI SCOPERTE

SUPERFICI SCOPERTE ADIBITE A PARCHEGGIO

Ai sensi dell'art. 3.2.3 del RLI le superfici scoperte adibite a parcheggio devono essere impermeabili.

Tale prescrizione deriva dalla necessità di intercettare le acque meteoriche di dilavamento e trattarle al fine di renderle qualitativamente compatibili al recapito finale dello scarico.

Si tenga in considerazione che nelle zone servite da rete pubblica di tipo unitario non è ammesso il recapito nella rete unitaria pubblica delle acque meteoriche di dilavamento.

Come specificatamente disposto dal PRRA e indicato nelle Linee Guida di questo Dipartimento trasmesse ai Comuni nel documento intitolato "Scheda tecnica Fognature", le acque meteoriche di dilavamento a basso livello di contaminazione devono essere smaltite in via prioritaria negli strati superficiali del sottosuolo e in sub -ordine in corso d'acqua superficiale.

Al fine di garantire il rispetto dei limiti di accettabilità di cui al D.Lgs. 152/99 per lo scarico negli strati superficiali del sottosuolo o in corso d'acqua viene richiesto il trattamento in loco delle acque attraverso trappole per oli, i così detti "disoleatori".

Le **pavimentazioni compatibili** per la sistemazione delle superfici adibite a parcheggio devono garantire il requisito di impermeabilità, oppure, essere posate su sottofondo impermeabile.

Nello specifico si considera compatibile il manto di usura in asfalto e qualsiasi altro tipo di pavimentazione da esterno non porosa (lastricati, pietre naturali,etc...) sigillata con malta impermeabile.

L'uso di autobloccanti è compatibile se di tipo chiuso e se posati su sottofondo adeguatamente compattato e guaina di protezione impermeabile e resistente ai carichi. Le caratteristiche della guaina devono essere comprovate da specifiche schede tecniche del prodotto escludendo a priori l'uso di guaine in tessuto non tessuto.

Non è ammesso l'uso di autobloccanti aperti (green block), peraltro incompatibile con le disposizioni della normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, poiché, in questo caso il sottofondo richiede caratteristiche tali da consentire la crescita spontanea della vegetazione a discapito delle caratteristiche di compattezza necessarie al fine di consentire lo sbarramento delle acque di dilavamento nel sottosuolo.

Le superfici adibite esclusivamente a parcheggio devono essere realizzate secondo le caratteristiche di cui sopra indipendentemente dalla destinazione urbanistica della zona alla quale risultano annesse e a prescindere che siano aree private o pubbliche.

SUPERFICI SCOPERTE DI PERTINENZA DI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Negli insediamenti residenziali ed assimilabili per destinazione d'uso (strutture ricettive, ricreative, sportive, direzionali) le uniche superfici scoperte di pertinenza esposte a contaminazione sono quelle adibite a parcheggio per le quali valgono le specifiche di cui sopra.

Per le superfici scoperte pedonali non carrabili non deve essere garantito il requisito di impermeabilità.

./.

SUPERFICI SCOPERTE DI PERTINENZA DI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E COMMERCIALI

Le superfici scoperte di pertinenza di insediamenti produttivi e commerciali sono normalmente identificate come la superficie scoperta annessa all'insediamento e delimitata dalla recinzione dell'area di proprietà dove vengono effettuate le operazioni di carico/scarico merci, transito dei mezzi pesanti e in generale qualsiasi operazione annesse all'attività.

Le superfici scoperte di pertinenza delle attività produttive devono essere delimitate rispetto alle superfici scoperte adibite al parcheggio dei veicoli leggeri.

Le superfici scoperte di pertinenza di insediamenti produttivi devono essere sempre impermeabili.

Tale prescrizione deriva dal fatto che le superfici di pertinenza delle attività produttive vengono genericamente considerate esposte a rischio medio-alto di contaminazione e, in ogni caso, è necessario tutelare il recapito finale (suolo e/o corpo idrico superficiale) da eventuali sversamenti accidentali.

Analogamente negli insediamenti commerciali della grande distribuzione, le superfici di pertinenza adibite al carico/scarico e movimentazione delle merci vengono assimilate alle superfici di pertinenza delle attività produttive.

Le ***pavimentazioni compatibili*** per la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza degli insediamenti produttivi e commerciali devono garantire il requisito di impermeabilità e resistenza ai carichi pesanti.

Si considera in generale compatibile il manto di usura in asfalto e qualsiasi tipo di pavimentazione prefabbricata di tipo industriale sigillata con malta impermeabile.

Nel caso di aree esterne in cui si svolgono attività particolarmente impattanti, il manto di usura in asfalto non è idoneo in quanto non sufficientemente resistente alle sostanze pericolose. In tali situazioni è opportuno che vengano svolte valutazioni per caso specifico.

L'uso dei autobloccanti pieni è ammesso solo se posati su massetto in cls.

Non è ammesso l'uso di autobloccanti aperti (green block e simili).

Per le superfici scoperte adibite a parcheggio annesse agli insediamenti industriali e commerciali valgono le caratteristiche indicate nel precedente paragrafo "superfici scoperte adibite a parcheggio", a condizione che siano delimitate rispetto ai piazzali di pertinenza dell'attività e che siano esclusivamente riservate alla sosta dei veicoli leggeri (parcheggio dipendenti, visitatori, ect...).

Qualora le superfici scoperte adibite a parcheggio si sovrapponevano ai piazzali adibiti alla movimentazione delle merci e dei macchinari, le caratteristiche della pavimentazione devono assolvere ai requisiti richiesti per le superfici di pertinenza delle attività produttive.

AREE DI INTERSCAMBIO

Le aree di interscambio ed in generale le superfici scoperte adibite alla sosta dei veicoli pesanti sono considerate a medio-alto livello di contaminazione e, pertanto, devono essere realizzate secondo quanto indicato per le superfici di pertinenza degli insediamenti produttivi.

./.

Per esemplificazione di quanto sopra esposto si allega la seguente tabella di sintesi:

DESTINAZIONE D'USO INSEDIAMENTO	TIPOLOGIA PAVIMENTAZIONE AMMESSE	
	PARCHEGGI	AREE DI PERTINENZA
Residenziale e destinazioni assimilabili (strutture ricettive, sportive, ricreative, direzionali, etc...)	Asfalto Autobloccanti pieni su sottofondo compattato e guaina Pavimentazioni non porose sigillate	Asfalto Autobloccanti Qualsiasi pavimentazione da esterno
Produttivo (industriale, artigianale, commerciale con esclusione della piccola e media distribuzione di servizio alla residenza, raccolta e trattamento rifiuti, etc...)	Asfalto Autobloccanti pieni su sottofondo compattato e guaina Pavimentazioni non porose sigillate	Asfalto Pavimentazioni industriali Autobloccanti pieni su massetto in cls
Aree sosta mezzi pesanti e aree di interscambio	Asfalto Pavimentazioni industriali Autobloccanti posati su massetto in cls	

Le indicazioni della presente scheda tecnica sintetizzate nella tabella di cui sopra devono essere sempre lette e relazionate con quanto previsto dalle Linee Guida adottate da questo Dipartimento in merito alla gestione delle acque reflue riassunte nel documento intitolato "Scheda Tecnica Fognature".

La presente scheda tecnica deve essere utilizzata anche come strumento di indirizzo e informazione verso gli operatori esterni alle pubbliche amministrazioni, pertanto, si invitano gli Uffici in indirizzo a darne la più ampia diffusione.

Il Responsabile del procedimento: Dott. Mario Trinchieri

Pratica trattata da: geom. Stefania Rossi tel. 02.98115329 - geom. Marialuisa Ravarini tel. 02.98115392

Documento emesso il 06.06.2007 - Ns. Rif. //