



Cremona

COMUNE DI CREMONA

Settore Urbanistica
Commercio - Artigianato
SUAP - SUE
Area Vasta

L.r. n. 7 del 10 marzo 2017

Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti

Aggiornamento 2024

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il Direttore del Settore Urbanistica, Commercio,
Artigianato, SUAP-SUE e Area Vasta
arch. Marco Masserdotti

settembre 2024

La L.r. n. 7 del 10 marzo 2017 – Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti

Regione Lombardia con la **Legge regionale n. 7 del 10 marzo 2017**, pubblicata sul Bollettino Ufficiale del 13 marzo ed **entrata in vigore il 28 marzo 2017**, ha promosso il recupero dei vani e locali seminterrati ad **uso residenziale, terziario o commerciale**. A partire da tale data decorrevano i centoventi giorni per l'adeguamento o l'esclusione di alcune zone da parte dei Comuni, i quali dovevano dar corso ad opportune assunzioni con apposita delibera consiliare entro il 26 luglio 2017.

Individuazione delle parti del territorio comunale escluse dall'applicazione di legge

Come previsto dalla Legge regionale n. 7 del 10 marzo 2017 il Comune, con **delibera consiliare n. 39 del 19 giugno 2017**, motivata in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica o igienico-sanitaria, di difesa del suolo e di rischio idrogeologico, ha individuato le parti di territorio escluse dall'applicazione delle disposizioni delle legge stessa.

Con successiva **delibera consiliare n. 55 del 10 novembre 2020** il Comune ha aggiornato l'individuazione delle parti del territorio escluse dall'applicazione delle disposizioni delle legge stessa a seguito dell'intercorso aggiornamento della fattibilità geologica delle azioni di piano e delle zone a pericolosità P2 e P3 del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA).

Recupero dei vani e locali seminterrati – applicazioni di cui alla L.R. n.7/17

In base alla legge si definiscono, ai sensi dell'art. 1 comma 2: *“a) piano seminterrato: il piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore, anche solo in parte, rispetto 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; b) vani e locali seminterrati: i vani e i locali situati in piani seminterrati.”*

Il recupero dei vani e locali seminterrati è consentito a condizione che **siano stati legittimamente realizzati** alla data di entrata in vigore della legge, e siano collocati in edifici serviti dalle opere di **urbanizzazioni primarie**.

Per il recupero dei seminterrati diventa possibile derogare all'altezza **dei locali**, che **non può essere inferiore a 2,40 metri**. È obbligatorio il rispetto di tutte le prescrizioni igienico-sanitarie vigenti.

Il recupero dei vani e locali seminterrati può avvenire sia tramite opere edilizie sia mediante l'installazione di impianti e attrezzature tecnologiche, in particolare relativamente ai fini del raggiungimento dei requisiti di aerazione e illuminazione.

Il recupero non è mai assoggettabile a pianificazione attuativa o a PdC convenzionato e non viene qualificato come nuova costruzione.

Nel caso di incremento del carico urbanistico, è previsto l'obbligo di reperire nuovi spazi per parcheggi e servizi consentendo la possibilità di monetizzarli.

Il recupero può portare anche alla creazione di una **unità abitativa autonoma**. In questo caso il Comune deve trasmettere alle ATS comunicazione dell'avvenuto rilascio del **certificato di agibilità**, ai fini dei controlli necessari per accertare l'idoneità igienico-sanitaria dei locali.

Sono **esenti dal versamento del costo di costruzione** vani e locali seminterrati con una superficie lorda di pavimento non superiore ai 200 metri quadrati se destinati a uso residenziale e non superiore ai 100 metri quadrati se destinati ad altri usi, che costituiscono pertinenza diretta di unità immobiliari.

Dopo il recupero dei seminterrati e l'ottenimento dell'agibilità, non si potrà cambiare la **destinazione d'uso per dieci anni**.

Le norme sul recupero potranno essere applicate anche agli immobili realizzati successivamente all'entrata in vigore della legge, ma solo se saranno decorsi **almeno 5 anni dall'ultimazione dei lavori**.

I seminterrati recuperati non potranno inoltre essere adibiti a finalità di culto.

Per ogni aspetto di disciplina edilizia, di disciplina delle deroghe e dei requisiti tecnici degli interventi di recupero dei vani e dei locali seminterrati, si rimanda agli appositi articoli della Legge regionale n. 7 del 10 marzo 2017.

Recupero dei vani e dei locali seminterrati: esclusioni e adeguamenti comunali

Ai sensi dell'art. 4 comma 1, sono escluse a priori le parti del territorio per le quali sussistono limitazioni derivanti da **contaminazioni** ovvero da operazioni di **bonifiche** in corso o già effettuate. Sono da escludere altresì gli specifici ambiti ove la componente geologica del PGT, ovvero specifiche indicazioni del gestore del servizio idrico integrato, evidenzino fenomeni di **risalita dell'acqua** che possono determinare situazioni di rischio nell'utilizzo di spazi seminterrati. Il Comune può aggiungere esclusioni inerenti 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 PGRA.

Ai sensi dell'art. 4 comma 2, gli ambiti di esclusione individuati in prima istanza possono essere aggiornati dal Comune a seguito di eventi alluvionali nonché a seguito di specifiche analisi di rischio geologico e idrogeologico locale

Le esclusioni operate per Cremona

Nel merito delle parti del territorio da escludere dall'applicazione della Legge regionale n. 7/2017, fermo restando le esclusioni di legge in ordine alle parti di territorio per le quali sussistono limitazioni derivanti da **contaminazioni** ovvero da operazioni di **bonifiche** in corso o già effettuate, si ritiene di confermare le parti del territorio già a suo tempo individuate nel 2017 e nel 2020, e specificatamente quelle che per tramite la componente geologica del PGT, evidenziano fenomeni di **risalita dell'acqua** che possono determinare situazioni di rischio nell'utilizzo di spazi seminterrati; a tal fine si sono assunte le delimitazioni delle aree con fenomeni di risalita della falda nei primi 3 metri; vengono altresì confermate le parti di territorio ricomprese nella classificazione **P2 e P3** del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA), nonché quelle rientranti in **fattibilità 4** della componente geologica del PGT, aggiornando però il tutto in quanto il PGRA è stato nel frattempo revisionato nel 2022 ed aggiornato nel 2024, anche sulla scorta dell'aggiornamento della componente geologica sottesa al PGT oggi vigente (2024).

La cartografia allegata alla presente relazione riporta pertanto le esclusioni di legge:

- individuazione dei siti contaminati e/o bonificati (fonte Data Base regione Lombardia);
- ambiti interessati da risalita dell'acqua: aree con classi di fattibilità geologica 3 aventi la specificatamente la risalita della falda nei 3 metri (fonte componente geologica del PGT)

nonché le ulteriori determinazioni:

- aree classificate con pericolosità P2 e P3 (fonte PGRA: revisione 2022 e aggiornamento 2024¹)
- aree con classe di fattibilità geologica 4 (fonte componente geologica del PGT).

¹ Decreto n. 27/2024 del 26 aprile 2024 e relativi allegati, con il quale il Segretario Generale dell'Autorità di Bacino distrettuale del Fiume Po ha approvato l'aggiornamento dell'elaborato 2, allegati 4 e 4.1, del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico del bacino idrografico del fiume Po (PAI-PO) e delle mappe della pericolosità e del rischio di alluvioni del distretto idrografico del fiume Po (PGRA) in Regione Lombardia (vari Comuni tra cui Cremona).

Data Base regionale:

Estratto siti contaminati nel comune di Cremona²

SITI CONTAMINATI						
fonte dati: AGISCO (Anagrafe e gestione Integrata Siti Contaminati) - aggiornamento 31.12.2023						
PROVINCIA	COMUNE	COD. AGISCO	DENOMINAZIONE SITO	TIPOLOGIA ATTIVITA'	INDIRIZZO	
CREMONA	CREMONA	CR036.0008	TAMOIL RAFFINAZIONE S.P.A. - RAFFINERIA	aree industriali in attività	piazza Caduti del Lavoro	
CREMONA	CREMONA	CR036.0014	EX ARMAGUERRA	aree industriali dismesse	via Castelleone	
CREMONA	CREMONA	CR036.0071	FRAGNI S.R.L.	aree industriali in attività	via delle Industrie 34	
CREMONA	CREMONA	CR036.0072	KEROPETROL S.P.A.	impianti di stoccaggio o adduzione carburanti	via Boschetto 12	
CREMONA	CREMONA	CR036.0078	WONDER S.P.A.	aree industriali in attività	via Nazario Sauro 12	

Estratto siti bonificati nel comune di Cremona³

SITI BONIFICATI						
fonte dati: AGISCO (Anagrafe e gestione Integrata Siti Contaminati) - aggiornamento 31.12.2023						
PROVINCIA	COMUNE	COD. AGISCO	DENOMINAZIONE SITO	TIPOLOGIA ATTIVITA'	INDIRIZZO	
CREMONA	CREMONA	CR036.0001	TERMOUTILIZZATORE AEM	discariche abusive o incontrollate	via Antichi Budri	
CREMONA	CREMONA	CR036.0002	SHELL ITALIA S.P.A. PUNTO VENDITA N° 25007	impianti di stoccaggio o adduzione carburanti	via Milano 22	
CREMONA	CREMONA	CR036.0004	TAMOIL RAFFINAZIONE - LESIONE OLEODOTTO - CREMONA	rilasci accidentali o dolosi di sostanze	località Bosco ex Parmigiano	
CREMONA	CREMONA	CR036.0010	AREA EX FELTRINELLI	aree industriali dismesse	via Castelleone 108	
CREMONA	CREMONA	CR036.0028	P.V. TAMOIL N. 2616 ADS CREMONA SUD	impianti di stoccaggio o adduzione carburanti	autostrada A21 Km 194	
CREMONA	CREMONA	CR036.0090	SOC. LAWTER INTERNATIONAL S.R.L.	aree industriali dismesse		

Si evidenzia che la cartografia visibile tramite il viewer geografico regionale⁴, riporta tra i siti bonificati anche il CR36.0105 (Impresa Contardi S.R.L. via del Macello) diversamente dall'elenco di cui sopra. I siti contaminati/bonificati sono individuati nella cartografia regionale con apposito segno puntuale (triangolo arancione/verde), ma l'area interessata si intende determinata dal perimetro della proprietà.

² [Elenco dei siti contaminati sul territorio lombardo - Anno 2024 | Open Data Regione Lombardia \(dati.lombardia.it\)](https://dati.lombardia.it/)

³ [Elenco dei siti bonificati sul territorio lombardo - 2024 | Open Data Regione Lombardia \(dati.lombardia.it\)](https://dati.lombardia.it/)

⁴ https://www.geoportale.regione.lombardia.it/metadati?p_p_id=detailSheetMetadata_WAR_gptmetadataportlet&p_lifecycle=0&p_p_state=normal&p_p_mode=view&detailSheetMetadata_WAR_gptmetadataportlet_identifier=r_lombar%3Ac5ac536b-88fa-4d44-a700-ff1598c7cf09&jsfBridgeRedirect=true#