



Cremona

COMUNE DI CREMONA

Settore Urbanistica
Commercio - Artigianato
SUAP - SUE
Area Vasta

L.r. n.18 del 26 novembre 2019 – articolo 8

Recupero dei piani terra esistenti – Aggiornamento 2024

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

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

settembre 2024

Recupero dei piani terra esistenti - L.r. n. 18 del 26 novembre 2019, art. 8

Regione Lombardia, dopo la promozione del recupero dei vani e locali seminterrati, ha promosso il recupero dei piani terra esistenti 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 emissioni in atmosfera”*.

L'articolo 8, comma 1, **dispone**, a riguardo del recupero dei piani terra, **l'applicazione della disciplina di cui alla L.R. 10 marzo 2017 n.7** (Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti) con alcune possibili esclusioni più avanti analizzate. Lo stesso comma conclude: *“Per piano terra si intende il primo piano dell'edificio il cui pavimento si trova completamente a una quota uguale o superiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza allo stesso”*.

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

Nei termini previsti dalla Legge regionale n. 18 del 26 novembre 2019 il Comune, con **delibera consiliare n. 56 del 10 novembre 2020**, 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 della legge stessa.

Recupero dei piani terra esistenti - applicazioni di cui alla L.R. n.7/17

Per il recupero dei piani terra esistenti, si applica la disciplina di cui di cui alla L.R. n.7/2017 - *Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti*-, ad esclusione di alcune parti specifiche, quali:

- il comma 5 dell'articolo 1 (rispetto delle prescrizioni igienico-sanitarie conseguito mediante installazione di impianti e attrezzature tecnologiche);
- i commi 3 bis, 3 ter, 3 quater e 3 quinquies dell'articolo 3 (intercapedini aerate, vespaio aerato, ...).

Il recupero è possibile solo per i piani terra che, alla data di entrata in vigore della legge (29 novembre 2019), risultano **legittimamente realizzati** o per la cui costruzione sia già stato conseguito il titolo abilitativo edilizio o l'approvazione dell'eventuale P.I.I. e che si trovano in edifici serviti da tutte le **opere di urbanizzazione primaria**.

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**.

Per il recupero dei piani terra l'**altezza dei locali**, destinati alla permanenza di persone, **non può essere inferiore a 2,40 metri**.

Il recupero, con o senza opere edilizie, non è mai assoggettabile a pianificazione attuativa o a PdC convenzionato e non è qualificato come nuova costruzione.

Se conseguito con opere edilizie, il recupero comporta l'ottenimento preventivo del titolo abilitativo edilizio prescritto ed è assoggettato al regime economico-amministrativo corrispondente. Anche ogni successivo cambio di destinazione d'uso è soggetto al corrispondente regime economico-amministrativo (art.52, L.R. n.12/2005).

Se conseguito senza opere è soggetto a preventiva comunicazione al comune (art.52, c. 2, L.R. n.12/2005). Sono fatte salve le limitazioni delle destinazioni d'uso previste dall'art.20, c. 1, D.Lgs. n.42/2004.

Nel caso di incremento del carico urbanistico, è previsto l'obbligo di reperire aree per servizi ed attrezzature pubblici e di interesse pubblico o generale secondo quanto disposto dal PGT, consentendo la possibilità di monetizzarli se c'è l'impossibilità i reperirli per mancanza di spazi.

Gli interventi di recupero fino a 100 mq di superficie lorda sono esclusi dall'obbligo di reperimento/ monetizzazione anche se comportano cambio di destinazione d'uso.

Sono **esenti dal contributo di costruzione e dal reperimento di aree per servizi ed attrezzature pubblici e di interesse pubblico o generale**, anche se comportano incremento del carico urbanistico, gli interventi di recupero:

- finalizzati alla realizzazione di unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici e sociali;
- finalizzati alla realizzazione di servizi abitativi pubblici nell'ambito dell'Edilizia Residenziale Pubblica;
- nei casi di edilizia abitativa convenzionata;
- realizzati nella prima abitazione;
- realizzati negli interventi di ristrutturazione ed ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
- realizzati in impianti, attrezzature, opere pubbliche o di interesse generale realizzati da enti istituzionalmente competenti;
- promossi o eseguiti su edifici del patrimonio di edilizia residenziale pubblica o sociale o comunque di competenza del Comune o dell'ALER.

Sono **esenti dal versamento della quota del contributo commisurato al costo di costruzione** vani e locali con una superficie lorda (SL) 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.

I vani e i locali recuperati in applicazione della disciplina di legge non possono mutare destinazione d'uso nei dieci anni successivi all'ottenimento dell'agibilità.

Ai fini del contenimento energetico il recupero deve prevedere idonee opere di isolamento termico in conformità con le prescrizioni tecniche contenute nelle norme vigenti.

Il recupero può portare anche alla creazione di **unità abitative autonome**. In questo caso il Comune deve trasmettere all'ATS territorialmente competente copia della segnalazione certificata di agibilità corredata da attestazione sul rispetto dei limiti di esposizione al gas radon.

Per il recupero ad uso abitativo, per il calcolo del rapporto aero-illuminato la distanza tra le luci del locale oggetto di recupero e il fabbricato prospiciente dovrà essere di almeno 2,50 metri.

I progetti di recupero che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici non sottoposti a vincolo paesaggistico sono sottoposti a procedura di esame di impatto paesaggistico da parte della commissione per il paesaggio.

I locali e i vani 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 piani terra, si rimanda all'articolo 8 della L.r. n. 18 del 26 novembre 2019 ed agli appositi articoli della Legge regionale n. 7 del 10 marzo 2017.

Recupero dei piani terra: esclusioni e adeguamenti comunali

La legge esclude a priori le parti di territorio interessate da **contaminazioni** e da operazioni di **bonifica** in corso o già effettuate.

Ai sensi dell'art. 4 comma 1 il Comune può escludere parti del proprio territorio dall'applicazione della norma per specifiche esigenze legate alla tutela paesaggistica o igienico sanitaria, al rischio idrogeologico e alla difesa del suolo.

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.18/2019, fermo restando le esclusioni di legge, si ritiene di confermare le parti del territorio già a suo tempo individuate nel 2020, e specificatamente quelle ricomprese nella classificazione 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);

nonché le ulteriori determinazioni:

- aree classificate con pericolosità 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 \(dati.lombardia.it\)](#)

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

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