

CRITERI PER GLI INTERVENTI DI RECUPERO DEI PIANI TERRA DI CUI ALLA LEGGE REGIONALE N. 7/2017 COSÌ COME MODIFICATA E INTEGRATA DALL'ART 8 DELLA LEGGE REGIONALE N.18/2019

1.FINALITA'

1. I presenti criteri disciplinano gli interventi di recupero dei piani terra esistenti introdotti dalla l.r. 10 marzo 2017, n 7, come modificata ed integrata dall'art. 8 della l.r. 26 novembre 2019, n.18 esclusivamente con le modalità individuate con deliberazione di Consiglio comunale assunta ai sensi dell'art. 8 della L.R. 18/2019.
2. I presenti criteri si applicano esclusivamente agli ambiti individuati, anche graficamente, dalla deliberazione assunta ai sensi dell'art. 8 della L.R. 18/2019

2 DEFINIZIONI

Ai fini dell'applicazione dei presenti criteri :

- a) 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.
- b) Per la definizione di **vani e locali**, si rimanda alla definizione di spazi di abitazione, spazi di servizio o spazi accessori, mutuata dal punto 3.4.3. del Regolamento d'Igiene Comunale.

3. AMBITI DI APPLICAZIONE E CITERI D'INTERVENTO

1. Gli ambiti di applicazione, nei quali nei quali è possibile avviare interventi di recupero dei vani e locali esistenti, posti al piano terra, sono individuati graficamente dalla Tavola 01 – *Individuazione ambiti nei quali è possibile il recupero dei vani posti a piano terra ex art. 8 della L.R. 18/2019* –allegata deliberazione assunta ai sensi dell'art. 8 della L.R. 18/2019 e sono così individuati sul territorio comunale:

a. la zona del territorio posta **a nord della ex strada statale 11**, ora denominata, da ovest ad est, Via Brescia e Via Verona, **è esclusa** dall'applicazione del recupero dei piani terra, così come previsto dell'art. 8 della l.r.18/2019;

b. nella zona del territorio posta **a sud della ex strada statale 11**, ora denominata, da ovest ad est, Via Brescia e Via Verona, l'applicazione del recupero dei piani terra così come previsto dell'art. 8 della l.r.18/2019 **è consentita esclusivamente negli ambiti perimetrati** individuati nell'allegato cartografico sopra richiamato.

2. Esclusivamente all'interno del perimetro degli ambiti individuati Tavola 01, allegata deliberazione assunta ai sensi dell'art. 8 della L.R. 18/2019, è possibile il recupero dei piani terra dei seguenti immobili:

- esistenti alla data di approvazione della Legge, intendendo detto termine aggiornato alla data di entrata in vigore della L.R. 18/2019;
- di immobili per la cui costruzione, sia già stato conseguito il titolo abilitativo edilizio o l'approvazione di un eventuale programma integrato di intervento alla data di approvazione della Legge, intendendo detto termine aggiornato alla data di entrata in vigore della L.R. 18/2019;

Per gli immobili, ricadenti il perimetro degli ambiti individuati in cartografia e realizzati successivamente alla data di entrata in vigore della L.R. 18/2019, le disposizioni della legge si applicano decorsi 5 anni dall'ultimazione dei lavori.

3. Il recupero, ai sensi dell'art. 8 della L.R. 18/2019, dei vani e locali posti al piano terra degli immobili deve attuarsi nel rispetto dei seguenti criteri:

a. Il recupero di vani o locali posti a piano terra a destinazione residenziale, comportante la formazione di una o più nuove unità immobiliari, è attuato in conformità a quanto previsto dall'art. 8.10 " *TIPOLOGIE RESIDENZIALI*" delle NTA del vigente Piano delle Regole del PGT, che definisce le dimensioni minime degli alloggi (s.l.p.) nelle diverse zone urbanistiche.

b. qualora l'intervento di recupero del piano terra comporti la nuova formazione di una, o più, unità residenziali indipendenti, è necessario il reperimento di un adeguato numero di posti auto, in conformità a quanto previsto dall'art. 16 " *Quantificazione degli spazi pertinenziali e standard urbanistici minimi di zona in relazione alle differenti destinazioni d'uso*" delle NTA del vigente Piano delle Regole del PGT.

c. In caso di recupero di vani o locali posti a piano terra destinati ad attività commerciali o direzionali, dovranno essere reperiti idonei spazi a parcheggio pertinenziale in misura non inferiore al 50% della Superficie lorda di pavimento della nuova attività, o dell' ampliamento, in caso di attività già esistente.

d. Qualora il recupero dei piani terra in residenza, terziario o commerciale, avvenga trasformando spazi in precedenza destinati ad autorimesse, posti auto, box e/o parcheggi, la medesima superficie degli spazi destinati a parcheggio in trasformazione, dovrà essere reperita, con la medesima funzione, all'interno della proprietà interessata dall'intervento, senza possibilità di monetizzazione.

e. Tutti i posti auto pertinenziali da reperire, a seguito dell'applicazione di interventi di recupero dei piani terra ai sensi dell'art.8 della L.R. 18/19 **non potranno essere monetizzati**, ma dovranno essere collocati all'interno della proprietà, oggetto dell'intervento.

f. Nella **formazione di parcheggi esterni e degli spazi di manovra** dovrà sempre essere garantito il rispetto del parametro del verde profondo. A tal fine sarà ammessa la pavimentazione carrabile in elementi plastici da riempire con terreno vegetale purché il sottofondo sia completamente permeabile.

g. **Non è consentito il recupero dei manufatti accessori separati** dall'edificio principale, ancorché legittimati con procedura di condono edilizio.

h. Qualora un intervento di recupero dei piani terra esistenti ai sensi dell'art.8 della L.R. 18/19 comporti **l'incremento del carico urbanistico**, questo risulta assoggettato al reperimento di aree per servizi e attrezzature pubblici e di interesse pubblico o generale, come quantificato al paragrafo 16 delle N.T.A del Piano dei Servizi del vigente PGT, esclusivamente se, la superficie lorda oggetto di recupero è maggiore di mq 100, come stabilito dall'ultimo periodo dello stesso art. 2 – comma 4 della L.R. n. 7/2017.

4. MONITORAGGIO DELL'ATTUAZIONE DELLA LEGGE

Al fine di effettuare il monitoraggio, previsto dalla l.r. 10 marzo 2017, n 7, il competente settore Edilizia Privata ed Urbanistica è tenuto a comunicare a Regione Lombardia, entro il 31 dicembre di ogni anno, i dati relativi al numero di locali e vani posti a piano terra, oggetto di recupero, le relative superfici e le corrispondenti destinazioni d'uso insediate, nonché i dati relativi alle parti del proprio territorio comunale escluse dall'applicazione della legge.