



CITTÀ DI CREMA

Provincia di Cremona

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N° 86 del 09/12/2021

OGGETTO: INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI ESCLUSIONE DALL'APPLICAZIONE DELLA DISCIPLINA PER IL RECUPERO DEI PIANI TERRA ESISTENTI AI SENSI DELL' ART. 8 DELLA LEGGE REGIONALE N.18/2019 E S.M.I. (ESTENSIONE DELLE NORME PER IL RECUPERO DEI SEMINTERRATI EX LEGGE N. 7/2017 ANCHE AI PIANI TERRA)

L'anno 2021, addì nove del mese di Dicembre alle ore 16:00, nella sede di Palazzo Comunale, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto, si è riunito sotto la presidenza del Presidente del Consiglio Gianluca Giossi il Consiglio Comunale.

Partecipa all'adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale il Segretario Generale Gianmaria Ventura.

Risultano presenti il Sindaco Stefania Bonaldi e i consiglieri:

N	NOME	P	A
1	GIOSI GIANLUCA	P	
2	BASSI JACOPO	P	
3	VAILATI EUGENIO	P	
4	MOMBELLI PIETRO	P	
5	DI GENNARO VALENTINA		AG
6	ROSSI GIANANTONIO	P	
7	ACERBI ANNA	P	
8	BOTTI MARIA MADDALENA	P	
9	DELLA FRERA WALTER		AG
10	NICARDI PAOLO	P	
11	BASSI MARCELLO	P	
12	SOCCINI DEBORA	P	

N	NOME	P	A
13	LOPOPOLO FRANCESCO	P	
14	COTI ZELATI EMANUELE		AG
15	STELLA TIZIANA	P	
16	ZUCCHI ENRICO		A
17	AGAZZI ANTONIO	P	
18	ZANIBELLI LAURA MARIA	P	
19	BERETTA SIMONE	P	
20	AGAZZI ANDREA FILIPPO	P	
21	FILIPPONI TIZIANO		AG
22	DIMARTINO ANGELO SANDRO MARIA	P	
23	BERGAMI ANDREA	P	
24	DRAGHETTI MANUEL	P	

Sono presenti gli Assessori:

NICHETTI EMANUELA, FONTANA CINZIA MARIA, GENNUSO MICHELE

Sono nominati scrutatori:

BASSI JACOPO, LOPOPOLO FRANCESCO, DRAGHETTI MANUEL

Il Presidente invita il Consiglio Comunale a trattare l'argomento in oggetto.

Presidente. Anche in questo caso per l'illustrazione do la parola all'Assessore Cinzia Fontana.

Assessore Cinzia Fontana

Grazie Presidente. L'ordine del giorno riguarda un altro adempimento collegato alla Legge regionale n. 18 del 2019. All'art. 8 la Legge Regionale prevede che la disciplina introdotta nel 2017 per promuovere il recupero dei seminterrati esistenti ad uso residenziale terziario commerciale, con deroga alle prescrizioni edilizie del PGT, sia applicata anche ai piani terra. Questa è la norma. All'interno di quell'articolo si dà la facoltà ai Comuni di individuare parti del territorio escluse dall'applicazione dell'articolo 8, individuazione da deliberare entro il 31 dicembre e che deve essere motivata da specifiche esigenze di tutela paesaggistica, di difesa del suolo e di rischio idrogeologico. Qualora il Consiglio Comunale non dovesse procedere con l'individuazione di aree escluse, la disciplina regionale si applicherebbe su tutto il territorio urbano. Quindi, in coerenza con la delibera approvata nel 2017 di esclusione di alcuni ambiti dall'applicazione del recupero dei seminterrati, proponiamo di disporre l'esclusione dall'applicazione della norma regionale delle seguenti parti di territorio. In relazione al rischio idrogeologico e di difesa del suolo, le aree potenzialmente interessate da alluvioni in base alle classificazioni, che non sto qua ad elencare, del Piano di gestione del rischio alluvioni del bacino del fiume Po; le aree classificate con fattibilità con grandi limitazioni nella tavola della componente geologica del PGT; le aree ricadenti nelle fasce di rispetto di 4 e 10 metri dal reticolo idrico identificate nella tavola del PGT. Quindi queste aree sono collegate al tema del rischio idrogeologico e di difesa del suolo. Poi, siccome la norma prevede anche che si possono individuare aree in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica, è prevista l'esclusione per il centro storico, il nucleo di antica formazione e gli ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico, nel caso (quindi non esteso diciamo a tutti) di progetti che incidano, nel momento in cui faccio il recupero del piano terra, sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici.

Questa è appunto la proposta di esclusione di ambiti. Grazie.

Presidente. Grazie Assessore. Apro la discussione. Ha chiesto la parola il Consigliere Beretta.

Consigliere Simone Beretta (FORZA ITALIA PER CREMA)

Sarò brevissimo anche perché l'Assessore ha riassunto negli ultimi 30 secondi i due aspetti: il tema dell'esondazione e la questione del centro storico. Nel centro storico uno può fare quello che vuole che la legge consente. Lo si esclude se uno va a modificare evidentemente gli aspetti esteriori. Come anche in Commissione avevamo già sottolineato, su questa cosa qui noi non abbiamo nessuna difficoltà a recepirla oggi e domani. Grazie.

Presidente. Grazie Consigliere. Ha chiesto la parola il Consigliere Lopopolo.

Consigliere Francesco Lopopolo (CITTADINI IN COMUNE)

Siamo sullo stesso solco dalla precedente delibera, cioè il recupero del patrimonio esistente, già attuato con le leggi, in particolare sul recupero dei sottotetti, degli interrati, e ora dei piani terra.

L'ottica della presente delibera non è acconsentire sempre al recupero, che in alcuni casi può essere dannoso per le persone che vi andranno a lavorare o a vivere, ma tutelare le parti più belle della città. Quindi si rende necessario salvaguardare le parti belle della città da possibili deturpamenti edilizi, con abitazioni aventi caratteristiche in deroga quali altezze, riducibile a metri 2,40, rapporti, aree illuminanti insufficienti. Queste deroghe sono inaccettabili nel caso degli interrati, ma anche nel caso dei piani terra potrebbero creare delle situazioni antigieniche, quali l'utilizzo di condominio non solo dei piani terra che trasformerebbero i box in abitazioni. Quindi, in un'ottica di prevenzione sono stati esclusi gli edifici esistenti ubicati nelle zone di maggior tutela, già illustrate dall'Assessore.

Per tutto ciò, come maggioranza, riteniamo che la delibera in questione sia da approvare senza alcun approfondimento ulteriore. Grazie.

Presidente. Grazie. Non ho altre prenotazioni. Chiudo la discussione e apro le dichiarazioni di voto. Nessuna prenotazione. Chiudo le dichiarazioni di voto. Metto ai voti la proposta di delibera. La votazione è favorevole Unanime. Grazie.

Anche qui abbiamo l'immediata eseguibilità. La votazione è favorevole unanime. Grazie.

Pertanto,

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che la Regione Lombardia, con l'art. 8 della L.R. 26/11/2019, n. 18 *“Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali. ”*, intende promuovere il recupero dei piani terra esistenti;

CONSIDERATO CHE l'art. 8 della L.R. 18/2019, recante *“Recupero dei piani terra esistenti. Modifiche alla l.r. 7/2017”*, prevede:

1. *Ai fini del recupero dei piani terra esistenti, si applica la disciplina di cui alla legge regionale 10 marzo 2017, n. 7 (Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti), a esclusione del comma 5 dell'articolo 1 e dei commi 3-bis, 3-ter, 3-quater e 3-quinquies dell'articolo 3, fermo restando il rispetto dei requisiti igienico-sanitari vigenti, nonché delle disposizioni di cui al decreto del Ministro della sanità 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione), e intendendo aggiornato alla presente legge il riferimento "alla data di entrata in vigore della presente legge" di cui all'articolo 1, comma 3, della stessa L.R. 7/2017.*

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.(2)

2. *Ai soli fini dell'attuazione del comma 1, il termine per l'individuazione degli ambiti di esclusione, nonché per la diretta applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 4, comma 1, della L.R. 7/2017, è da intendersi definito, per il recupero dei piani terra esistenti, nella data del 30 giugno 2020(3) e la relativa deliberazione comunale può essere motivata anche in relazione alle criticità derivanti dalla potenziale riduzione di parcheggi.*

3. *Negli ambiti di cui all'articolo 10, comma 1, lettera e ter), della L.R. 12/2005, l'insediamento di nuovi esercizi di vicinato, posti al piano terra di edifici esistenti con affaccio sullo spazio pubblico, è escluso dal pagamento del contributo di costruzione e non comporta variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale.*

4. *Alla L.R. 7/2017 sono apportate le seguenti modifiche:*

a) *alla lettera c) del comma 5 dell'articolo 2, le parole "commi 1, 2, 3, lettere b) e c), e 4-bis" sono sostituite dalle seguenti: "commi 1, 2 e 3, lettere b) e c),";*

b) *il comma 1 dell'articolo 5 è sostituito dal seguente:*

"1. I comuni, entro il 31 gennaio di ogni anno, comunicano alla Direzione generale regionale competente i dati, riferiti all'anno precedente, relativi al numero di vani e locali seminterrati oggetto di recupero in applicazione della presente legge, le relative superfici e le corrispondenti destinazioni d'uso insediate.";

c) *al comma 3 dell'articolo 5, le parole "A partire dal 31 dicembre 2018 e con cadenza annuale, la Giunta regionale presenta al Consiglio regionale un rapporto contenente: sono sostituite dalle seguenti: "Con cadenza annuale, la Giunta regionale presenta al Consiglio regionale una relazione contenente: ";*

d) *dopo il comma 3 dell'articolo 5 è inserito il seguente:*

"3-bis. La relazione di cui al comma 3 è trasmessa al Consiglio regionale quale parte integrante della relazione annuale prevista all'articolo 102-ter della L.R. 12/2005."

(2) *Comma così modificato dall'art. 13, comma 3, lett. a), L.R. 9 giugno 2020, n. 13, entrata in vigore il 12 giugno 2020.*

(3) *Termine prorogato al 31 dicembre 2020 dall'art. 28, comma 2, L.R. 7 agosto 2020, n. 18, entrata in vigore il 12 agosto 2020, e al 30 aprile 2021 dal medesimo art. 28, comma 2, L.R. n. 8/2020 nel testo modificato dall'art. 18, comma 1, lett. b), L.R. 27 novembre 2020, n. 22, entrata in vigore il 30 novembre 2020. Una proroga era stata già disposta con Circ. reg. 12 maggio 2020, n. 5.*

DATO ATTO PERTANTO CHE l'articolo sopra riportato, oltre a definirne la disciplina edilizia (compresi gli aspetti derogatori), prevede che i Comuni, come per i piani interrati, possano individuare entro il 31 dicembre 2021 (termine prorogato con L.R. n. 11/2021) gli ambiti di esclusione ed in particolare:

- i Comuni, con deliberazione del Consiglio Comunale, motivata in relazione a 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 Piano di Gestione Rischio Alluvioni nel bacino del fiume Po (PGRA), possono disporre l'esclusione di parti del territorio dall'applicazione delle disposizioni della presente legge”;

- l'applicazione è comunque esclusa per le parti di territorio per le quali sussistono limitazioni derivanti da situazioni di contaminazione ovvero da operazioni di bonifiche in corso o già effettuate;
- i Comuni, sulla base di quanto definito nella componente geologica del PGT e di indicazioni dei gestori del servizio idrico integrato, individuano specifici ambiti di esclusione in presenza di fenomeni di risalita della falda che possono determinare situazioni di rischio nell'utilizzo di spazi seminterrati.

RITENUTO, sulla base delle facoltà concesse ai Comuni dalla Legge Regionale e dalla ricognizione effettuata sul territorio comunale, di disporre l'esclusione delle seguenti parti del territorio dall'applicazione delle disposizioni della sopra citata legge Regionale:

1. in relazione al rischio idrogeologico e di difesa del suolo:

- le aree potenzialmente interessate da alluvioni classificate H(o P3 - Alluvioni frequenti (Tr 20-50 anni)) , M (o P2 - Alluvioni poco frequenti (Tr≥100-200 anni)) e L (o P1 - Alluvioni rare di estrema intensità (> 500 anni)) dal Piano di Gestione del Rischio Alluvioni nel bacino del fiume Po (PGRA);
- le aree che nella componente geologica del PGT sono determinate nella Tav. 12bis "Carta della fattibilità geologica delle azioni di Piano e classi di fattibilità" di cui alla Classe 4° "fattibilità con grandi limitazioni".
- gli ambiti ricadenti nelle fasce di rispetto di 4 m. e 10 m. del reticolo idrico identificato dalla tavola PdR 1.6 del PGT vigente, così come graficamente individuati nella "Tavola A" allegata alla presente delibera.

1. in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica e delle previsioni pianificatorie:

- gli ambiti ricadenti all'interno del Nucleo di Antica Formazione (NAF) così come indicati nella tavola PdR 1.4 del PGT vigente esclusivamente nel caso di progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici;
- gli ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico quali Palazzi e ville suburbane di origine storica e monumentale (art. 22.1 delle N.T. del Piano delle Regole) così come indicati nella tavole PdR 3 del PGT vigente esclusivamente nel caso di progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi, degli edifici e delle aree cortilizie;
- gli Ambiti di trasformazione disciplinati dal Documento di Piano fino all'approvazione del relativo strumento attuativo;

DATO ATTO ALTRESI' CHE:

- a tutte queste aree si aggiungono le parti del territorio in cui l'applicazione viene per legge esclusa in quanto sussistono limitazioni derivanti da situazioni di contaminazione ovvero da operazioni di bonifiche in corso o già effettuate, in quanto possono presentare e determinare situazioni di rischio nell'utilizzo dei piani terra;
- i Comuni, anche successivamente ai termini indicati dalla normativa regionale, possono aggiornare gli ambiti di esclusione a seguito di nuovi eventi alluvionali, nonché a seguito di specifiche analisi di rischio geologico e idrogeologico locale.

VISTI:

- il Piano di Governo del Territorio vigente;
- la Legge Regionale 10 marzo 2017. n. 7 "*Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti*" e sm.i;
- la Legge Regionale 26 novembre 2019 n. 18 "*Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali.* ", e smi (in particolare l'articolo 8)
- il Decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

PRESO ATTO dei pareri espressi sulla presente proposta di deliberazione, come previsto dall'art. 49 del Decreto legislativo 18.08.2000, n. 267;

VISTO il vigente Statuto comunale;

VISTO il vigente regolamento per il funzionamento del Consiglio Comunale;

VISTO l'esito della votazione unanime favorevole, effettuata per alzata di mano;

DELIBERA

Di disporre l'esclusione dall'applicazione della disciplina per il recupero dei piani terra esistenti, prevista dall'articolo 8 della l.r. 26/11/2019 n. 18 che modifica ed integra la LR7/2017 n. 7, per le motivazioni sopra riportate, delle parti del territorio comunale di seguito indicate ed individuate nella tavola "A" allegata e parte integrante della presente deliberazione:

1. in relazione al rischio idrogeologico e di difesa del suolo:

- le aree potenzialmente interessate da alluvioni classificate H(o P3 - Alluvioni frequenti (Tr 20-50 anni)) , M (o P2 - Alluvioni poco frequenti (Tr \geq 100-200 anni)) e L (o P1 - Alluvioni rare di estrema intensità (> 500 anni)) dal Piano di Gestione del Rischio Alluvioni nel bacino del fiume Po (PGRA);
- le aree che nella componente geologica del PGT sono determinate nella Tav. 12bis "Carta della fattibilità geologica delle azioni di Piano e classi di fattibilità" di cui alla Classe 4° "fattibilità con grandi limitazioni".
- gli ambiti ricadenti nelle fasce di rispetto di 4 m. e 10 m. del reticolo idrico identificato dalla tavola PdR 1.6 del PGT vigente, così come graficamente individuati nella "Tavola A" allegata alla presente delibera.

2. in relazione a specifiche esigenze di tutela paesaggistica e delle previsioni pianificatorie:

- gli ambiti ricadenti all'interno del Nucleo di Antica Formazione (NAF) così come indicati nella tavola PdR 1.4 del PGT vigente esclusivamente nel caso di progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici;
- gli ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico quali Palazzi e ville suburbane di origine storica e monumentale (art. 22.1 delle N.T. del Piano delle Regole) così come indicati nella tavole PdR 3 del PGT vigente esclusivamente nel caso di progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi, degli edifici e delle aree cortilizie;
- gli Ambiti di trasformazione disciplinati dal Documento di Piano fino all'approvazione del relativo strumento attuativo;

DI DICHIARARE la presente deliberazione, a seguito di separata ed unanime votazione favorevole, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000.

Letto, confermato e sottoscritto

IL Presidente del Consiglio
Gianluca Gioi

IL Segretario Generale
Gianmaria Ventura

(atto sottoscritto digitalmente)