



COMUNE DI OLMENETA

PROVINCIA DI CREMONA

Via Dante, 3 - Tel. 0372/924121 - Fax 0372/924349

P.IVA 00269750196

Deliberazione n° 29

Adunanza del 05/10/2021

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Adunanza straordinaria di prima convocazione – seduta PUBBLICA

OGGETTO: RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE (L.R. 18/2019) - CRITERI ATTUATIVI PER L'ACCESSO ALL'INCREMENTO DELL'INDICE DI EDIFICABILITA' MAX E INDIVIDUAZIONE AREE ESCLUSE, IN RELAZIONE A SPECIFICHE ESIGENZE (ART.11 C.5TER) E DALL'ART. 11 C.5, NEI CASI NON COERENTI (ART.11 C.5QUATER).

L'anno duemilaventuno, addì cinque del mese di Ottobre alle ore 21:00, nella Sala Consiliare del Palazzo Comunale, previa l'osservanza delle modalità e dei termini prescritti dalla Legge e dallo Statuto, sono stati convocati oggi a seduta i Consiglieri Comunali. All'appello risultano: .

N.	<u>Cognome e Nome</u>	P	A
1	FELISARI RENZO	SI	
2	PERRI CLAUDIO		SI
3	ROSSINI MARIO	SI	
4	SPIGAROLI PAOLO	SI	
5	FREGONI GUIDO	SI	
6	DESIDERI FRANCESCA	SI	
7	CAVALLI ELENA ERMINIA	SI	
8	BONETTI EVELYN	SI	
9	CERATI FABIO	SI	
10	CORNIANI RENATO		SI
11	PELLEGRI FABIO	SI	

Presenti 9 Assenti 2

Partecipa all'adunanza il Segretario Comunale Sig.ra **Il Segretario Comunale Caporale dott.sa Mariateresa** la quale provvede alla redazione del presente verbale.

Accertata la validità dell'adunanza il Sig. **Felisari Renzo** in qualità di **SINDACO** ne assume la presidenza, dichiarando aperta la seduta e invitando il Consiglio a deliberare in merito all'oggetto sopra indicato.



COMUNE DI OLMENETA

PROVINCIA DI CREMONA

Via Dante, 3 - Tel. 0372/924121 - Fax 0372/924349

P.IVA 00269750196

OGGETTO: RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE (L.R. 18/2019) - CRITERI ATTUATIVI PER L'ACCESSO ALL'INCREMENTO DELL'INDICE DI EDIFICABILITA' MAX E INDIVIDUAZIONE AREE ESCLUSE, IN RELAZIONE A SPECIFICHE ESIGENZE (ART.11 C.5TER) E DALL'ART. 11 C.5, NEI CASI NON COERENTI (ART.11 C.5QUATER).

IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA:

- la Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12 e s.m.i. "Legge per il governo del territorio";
- la Legge Regionale 28 novembre 2014, n.31 e s.m.i. "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato";
- la Legge Regionale del 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;
- la Legge Regionale 7 agosto 2020, n.18 "Assestamento del bilancio 2020-2022 con modifiche di leggi regionali";

PREMESSO CHE:

- il **Comune di Olmeneta** (Cr) è dotato del Piano di Governo del Territorio adottato con atto di Consiglio Comunale n.4 del 25.03.2010 e approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.28 del 28.10.2010 e pubblicato sul BURL n.16 del 26.04.2011 (serie avvisi e concorsi);

RICHIAMATA

- la variante n.1 approvata con delibera di Consiglio Comunale n.2 del 26.03.2012 pubblicata sul B.U.R.L. n.16 del 18.04.2012 (serie avvisi e concorsi);

RICHIAMATO:

- l'art. 11 della LR. 12/2005, così come integrata dalla LR. 18/2019, il quale al comma 5 prevede che per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente l'indice di edificabilità massimo previsto dal P.G.T. è incrementato fino al 20 per cento, sulla base di criteri definiti dalla Giunta regionale e modulabili dai comuni, ove perseguano una o più delle seguenti finalità:
 - a) realizzazione di servizi abitativi pubblici e sociali, ai sensi della Legge Regionale 8 luglio 2016, n. 16 (Disciplina regionale dei servizi abitativi);
 - b) aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico e riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni;
 - c) demolizione o delocalizzazione di edifici in aree a rischio idraulico e idrogeologico, anche comportanti la riqualificazione degli ambiti fluviali;
 - d) rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, conseguimento del drenaggio urbano sostenibile;
 - e) riqualificazione ambientale e paesaggistica, utilizzo di coperture a verde, interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile, anche in attuazione della Rete Verde e della Rete Ecologica;
 - g) demolizione di opere edilizie incongrue, identificate nel P.G.T. ai sensi dell'articolo 4, comma 9, della L.R. 31/2014;



COMUNE DI OLMENETA

PROVINCIA DI CREMONA

Via Dante, 3 - Tel. 0372/924121 - Fax 0372/924349

P.IVA 00269750196

h) realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva, all'interscambio modale, alla ciclabilità e alle relative opere di accessibilità, nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale per la mobilità;

i) conferimento di rifiuti, derivanti da demolizione selettiva, a impianti di recupero e utilizzo di materiali derivanti da operazioni di recupero di rifiuti.

j) bonifica degli edifici e dei suoli contaminati, fatta salva la possibilità di avvalersi, in alternativa e ove ne ricorrano le condizioni, degli incentivi di cui all'articolo 21, comma 5, e all'articolo 21-bis, comma 2, della L.R.26/2003 nel caso in cui gli interventi di decontaminazione vengano effettuati dal soggetto non responsabile della contaminazione;

k) interventi di chiusura di vani aperti finalizzati alla riduzione del fabbisogno energetico dell'edificio

l) applicazione di sistemi integrati di sicurezza e di processi di gestione dei rischi dei cantieri, basati sulla tracciabilità e sulle attività di controllo, con particolare attenzione al movimento terra e alla tracciabilità dei rifiuti, che si basino su tecnologie avanzate, utilizzando strumenti come la geolocalizzazione, la videosorveglianza e la protezione perimetrale, al fine di prevenire il rischio di reato nel corso di tutte le fasi dei cantieri relativi agli interventi finalizzati alla rigenerazione urbana;

m) eliminazione delle barriere architettoniche.

- il comma 5-ter dell'art. 11 della LR. 12/2005, così come integrata dalla L.R. 18/2019, nel quale si dispone che gli interventi di cui al comma 5 sono realizzati anche in deroga dell'altezza massima prevista nei P.G.T., nel limite del 20 per cento, nonché alle norme quantitative morfologiche, sulle tipologie di intervento, sulle distanze previste dagli strumenti urbanistica comunali vigenti e adottati e ai regolamenti edilizi, fatte salve le norme statali e quelle sui requisiti igienico-sanitari.

DATO ATTO:

- che i comuni hanno la facoltà, qualora lo ritengano opportuno, di modulare i criteri per l'incremento volumetrico di cui all'art. 11 comma 5 della LR. 12/2005, stabiliti con DGR 5 agosto 2020 - n. XI/3508;
- che la disciplina dell'art. 11 comma A-ter della LR. 12/2005 prevede che i Comuni, mediante motivata deliberazione consigliare, possano individuare aree o singoli immobili nei quali non si applicano alcune delle disposizioni derogatorie di cui al medesimo comma, in relazione a specifiche ragioni di tutela paesaggistica; che il comma 5-quater dell'art. 11 della LR. 12/2005, il quale prevede che i comuni con deliberazione del consiglio comunale possano escludere aree o singoli immobili dall'applicazione del comma 5, nei casi non coerenti con le finalità di rigenerazione urbana;
- che le deliberazioni di cui all'articolo 11, commi 5-ter e 5-quater, della LR. 12/2005 devono essere inviate alla Direzione generale regionale competente entro il 31 gennaio di ogni anno.

VALUTATA:

- l'opportunità di disporre alcune modulazioni ai criteri stabiliti da Regione Lombardia, di cui alla DGR 5 agosto 2020 - n. XI/3508, al fine di contestualizzare le possibilità di incremento volumetrico in accordo con le caratteristiche del contesto urbano del Comune di Olmeneta e con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale

VALUTATI:

i contenuti del P.G.T. vigente, in particolare della cartografia e degli elaborati che rilevano e descrivono le aree o i singoli immobili di pregio storico e culturale, gli ambiti caratterizzati da una



COMUNE DI OLMENETA

PROVINCIA DI CREMONA

Via Dante, 3 - Tel. 0372/924121 - Fax 0372/924349

P.IVA 00269750196

sensibilità paesistica rilevante, le aree interessate da vincoli di tipo paesaggistico e monumentale, gli edifici rurali con caratteristiche di pregio storico-architettonico;

VISTA:

- la documentazione cartografica a corredo del PGT alla quale si fa riferimento nell'individuazione delle aree di cui alla presente deliberazione;

RICHIAMATA:

- la LR. 31/2014 che all'art 2 comma 1 lettera e) definisce la rigenerazione urbana come l'insieme coordinato di interventi urbanistici-edilizi e di iniziative sociali che possono includere la sostituzione, il riuso, la riqualificazione dell'ambiente costruito e la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso il recupero delle aree degradate, sottoutilizzate o anche dismesse, nonché attraverso la realizzazione e gestione di attrezzature, infrastrutture, spazi verdi e servizi e il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, in un'ottica di sostenibilità e di resilienza ambientale e sociale di innovazione tecnologica e di incremento della biodiversità dell'ambiente urbano;

CONSIDERATO

che il Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, disciplinato dall'art. 40 della L.R. 12/2005, è la procedura indicata dalla legislazione regionale vigente in caso di interventi di interesse pubblico, in accordo con le disposizioni statali dell'art. 14 comma 1-bis del DPR 380/2001;

VALUTATO:

- che ai sensi della legislazione regionale vigente, la rigenerazione urbana può comprendere una pluralità di fattispecie di interventi, che coinvolgono il tessuto edificato in maniera articolata e diversificata, non univocamente riconducibili né alle definizioni di interventi edilizi di cui all'art. 3 comma 1 del DPR 380/2001 né ai diversi titoli abilitativi di cui al TITOLO II del medesimo DPR 380/2001;
- che in generale gli interventi di incremento volumetrico possono necessitare di essere attuati in deroga alle disposizioni del PGT, in particolare rispetto alle norme sull'altezza, sulle prescrizioni quantitative e morfologiche, sulle tipologie di intervento e sulle distanze;
- che i medesimi interventi in alcuni casi possono altresì essere attuati in un quadro di sostanziale coerenza con la disciplina di piano, fatta salva la possibilità di sfruttare l'incremento volumetrico;
- che gli obiettivi di riduzione del consumo di suolo, di rigenerazione urbana e territoriale e di recupero del patrimonio edilizio esistente insiti nella recente legislazione regionale in materia di governo del territorio e in particolare 31/2014 e della LR 18/2019 sono ampiamente condivisibili;
- che è altresì necessario ponderare adeguatamente gli incentivi volumetrici e erogatori per interventi generalizzati sull'intero patrimonio edilizio esistente in relazione agli interessi di salvaguardia e valorizzazione del patrimonio paesistico ambientale proprio del territorio di Olmeneta;
- che alcune aree e singoli immobili esistenti sul territorio, così come peraltro indicato nel PGT, costituiscono senza dubbio situazioni meritevoli di una particolare attenzione dal punto di vista paesaggistico, al fine di preservare le caratteristiche storiche del contesto urbano e di conservare gli elementi simbolici e di pregio;
- che la disciplina del P.G.T. vigente relativa alle aree di cui al punto precedente prevede possibilità di intervento diversificate, in relazione alle caratteristiche del singolo immobile o alla presenza di elementi da tutelare;
- che la facoltà di escludere aree o singoli immobili dalle disposizioni in deroga ai sensi del comma 5-ter dell'art 11 della L.R. 12/2005 non comporta necessariamente l'esclusione dai benefici volumetrici di cui



COMUNE DI OLMENETA

PROVINCIA DI CREMONA

Via Dante, 3 - Tel. 0372/924121 - Fax 0372/924349

P.IVA 00269750196

al comma 5, considerato che gli stessi possono trovare comunque applicazione qualora coerenti con la disciplina del PGT vigente applicando la sola deroga alle prescrizioni quantitative e sulle distanze;

RITENUTO:

- che al fine di verificare l'effettiva coerenza con le finalità di rigenerazione urbana, il Consiglio Comunale debba potersi esprimere specificatamente sugli interventi proposti in relazione all'art. 11 comma 5 della LR. 12/2005;
- che le aree e gli immobili individuati nel
 - **AMBITO STORICO URBANO (A1)**
 - **AMBITO STORICO PER ATTREZZATURE URBANE (AS)**
 - **AMBITO AGRICOLO STORICO (EA)**
 - **AMBITO STORICO EXTRAGRICOLO IN CONTESTO AGRICOLO (AE)**

del Pgt vigente siano meritevoli di una particolare tutela, al fine di escludere l'applicazione delle disposizioni in deroga di cui al comma 5-ter dell'art. 11 della L.R. 12/2005, in particolare in relazione all'altezza massima, alle prescrizioni morfologiche, alle tipologie di intervento,

DATO ATTO che il presente provvedimento, ai sensi dell'art. 78 comma 2 del T.U.E.L. D.lgs. 18 agosto 2000, n. 267, ha carattere generale;

VISTA la Legge Regionale 12/2005 e s.m.i;

VISTA la Legge Regionale n 18/2019 e s.m.i

VISTA il parere favorevole espresso sulla proposta della presente deliberazione dal Responsabile del Settore Urbanistica, Edilizia privata in ordine alla regolarità tecnica ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs.267/2000;

Con votazione unanime espressa in forma palese;

DELIBERA

- 1) **DI RICHIAMARE E CONFERMARE** quanto esposto in premessa e narrativa a motivo dell'adozione del presente atto;
- 2) **DI APPROVARE** la modulazione dei criteri per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo del P.G.T. di cui alla DGR 5 agosto 2020 - n. XI/3508, come da **allegato A** parte integrante della presente delibera;
- 3) **DI DISPORRE** che, al fine di verificare la coerenza con le finalità di rigenerazione urbana, l'autorizzazione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 11, commi 5 e seguenti, della L.R. 12/2005, sia assoggettata al rilascio di un Permesso di Costruire in deroga applicando il procedimento di cui all'art. 40 comma 1 della medesima legge, con deroghe ammissibili relativamente all'altezza massima prevista nei PGT, nel limite del 20 per cento dell'altezza indicata in ml o nel caso vengano individuati i numeri di piani fuori terra venga considerata un'altezza convenzionale di ml.3,20 per ogni piano, nonché alle norme quantitative, morfologiche, sulle tipologie di intervento, sulle distanze previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti e adottati e ai regolamenti edilizi, fatte salve le norme statali e quelle relative ai requisiti igienico-sanitari.
- 4) **DI INDIVIDUARE** le aree e gli immobili individuati nei seguenti ambiti
 - **AMBITO STORICO URBANO (A1)**
 - **AMBITO STORICO PER ATTREZZATURE URBANE (AS)**
 - **AMBITO AGRICOLO STORICO (EA)**



COMUNE DI OLMENETA

PROVINCIA DI CREMONA

Via Dante, 3 - Tel. 0372/924121 - Fax 0372/924349

P.IVA 00269750196

○ **AMBITO STORICO EXTRAGRICOLO IN CONTESTO AGRICOLO (AE)**

ai sensi dell'art. 11 comma 5 ter della L.R. 12/2005, quali **aree del territorio alle quali non si applicano** le disposizioni dell'art. 11 comma 5-ter della L.R. 12/2005, in relazione a motivate ragioni di tutela paesaggistica e storica le disposizioni in deroga alle norme dei PGT e dei regolamenti edilizi relative ad altezza massima prescrizioni morfologiche, tipologie di intervento

Successivamente con ulteriore votazione nei modi e forme di legge

DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente esecutiva, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. 18 Agosto 2000, n. 267, al fine di consentire celerità agli adempimenti conseguenti



COMUNE DI OLMENETA

PROVINCIA DI CREMONA

Via Dante, 3 - Tel. 0372/924121 - Fax 0372/924349

P.IVA 00269750196

Allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale N. 29 del 05/10/2021

PARERI PREVENTIVI SULLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONI

Oggetto :

**RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE (L.R. 18/2019) -
CRITERI ATTUATIVI PER L'ACCESSO ALL'INCREMENTO
DELL'INDICE DI EDIFICABILITA' MAX E INDIVIDUAZIONE
AREE ESCLUSE, IN RELAZIONE A SPECIFICHE ESIGENZE
(ART.11 C.5TER) E DALL'ART. 11 C.5, NEI CASI NON COERENTI
(ART.11 C.5QUATER).**

Parere preventivo regolarità tecnica-amministrativa

Il Responsabile del servizio ai sensi degli artt. 49 e 147 bis del D.lgs. 267/2000 e s.m., attesta la regolarità tecnica e la correttezza dell'azione amministrativa.

Olmeneta, lì 27/09/2021

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
F.to Agazzi Arch. Luigi



COMUNE DI OLMENETA

PROVINCIA DI CREMONA

Via Dante, 3 - Tel. 0372/924121 - Fax 0372/924349

P.IVA 00269750196

Il presente verbale viene così sottoscritto:

Il Sindaco
F.to Felisari Renzo

Il Segretario Comunale
F.to Caporale dott.sa Mariateresa

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

La su estesa deliberazione:

ai sensi dell'art. 124, comma 1', D.Lgs 267/2000, viene oggi pubblicata all'Albo Pretorio on line per 15 giorni consecutivi

Olmeneta,

Il Segretario Comunale
F.to Caporale dott.sa Mariateresa

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134 D.Lgs 267/00:

- decorsi 10 giorni dalla pubblicazione;
 è stata dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi del 4° comma dell'art. 134 D.Lgs 267/0

Olmeneta
Lì,

Il Segretario Comunale
Caporale dott.sa Mariateresa

Copia conforme all'originale,
in carta libera per uso
amministrativo
Olmeneta
30/11/2021