

Elenco delle Osservazioni agli atti di PGT adottato presentate da
 Persone fisiche e Persone giuridiche **fuori termine**

Proposta di controdeduzioni,
 ai sensi dell'art.13, comma 7, l.r. 12/05.

14	DATA ARRIVO	PROT.	PROPONENTE/I
<p>OGGETTO OSSERVAZIONE</p>	1°.02.2010	639	CAPELLI ZAVERIO FUSAR BASSINI MARIA GRAZIA CAPELLI GIUSEPPE
<p>ARR5 – Ambito di riqualificazione residenziale</p>			
<p>a) MODIFICA PERIMETRO AMBITO : stralcio dall'ambito di riqualificazione dell'area di proprietà al fine di poter edificare per esigenze familiari con semplice Permesso di costruire IN SUBORDINE b) DEFINIZIONE DI U.M.I. : definizione all'interno dell'ambito di unità minime di intervento limitatamente alle proprietà, nello specifico quella del proponente</p>			
<p>CONTRODEDUZIONE</p>			
<p>a) MODIFICA PERIMETRO AMBITO : L'Ambito di riqualificazione residenziale ARR5 risulta essere strategico per le scelte urbanistiche dell'Amministrazione Comunale, volte, come si evince dalla relativa scheda allegata all'art. 8 delle NTA del PR al recupero funzionale ed edilizio con creazione di occasioni abitative adeguate alla rivitalizzazione del centro storico, alla creazione di una nuova centralità urbana che garantisca la presenza di un sistema integrato di funzioni pubbliche e private nonché il recupero di fabbricati dismessi. La perimetrazione dell'Ambito risulta pertanto strategica e la sua frammentazione non funzionale agli obiettivi di Piano. La frammentazione dell'ambito di riqualificazione non garantisce inoltre l'interesse privato, tenuto conto del reperimento degli standard di qualità e di quantità di ogni singolo ambito/proprietà dettati dal PGT.</p>			
<p>OSSERVAZIONE NON ACCOLTA.</p>			
<p>b) DEFINIZIONE DI U.M.I. : Verificato che l'ambito in questione presenta proprietà diverse e richiamato quanto sopra detto, si propone la redazione di uno studio di fattibilità del P.A. redatto e proposto dall'Amministrazione Comunale. All'interno di tale studio è possibile individuare delle unità minime di intervento funzionali all'assetto urbanistico. L'Amministrazione Comunale, con gli strumenti della perequazione e della compensazione, perseguirà il giusto equilibrio tra l'interesse collettivo e quello della proprietà privata.</p>			
<p>OSSERVAZIONE ACCOLTA.</p>			

15/17	DATA ARRIVO	PROT.	PROPONENTE/I
	19.03.2010	1882	Arch. Elda Zucchi per conto Ditte FARCK Spa e DUE EFFE Srl
	INTEGRAZIONE 21.04.2010	2488	Ditte FARCK Spa e DUE EFFE Srl
OGGETTO OSSERVAZIONE	Ambito D1 produttivo consolidato		
	AUMENTO DELL'ALTEZZA CONSENTITA : si richiede l'aumento dell'altezza massima consentita per poter effettuare l'edificazione di edifici alti metri. 20,75 sotto carro ponte, pari ad altezza esterna del fabbricato di metri. 25,00		
CONTRODEDUZIONE			
<p>AUMENTO DELL'ALTEZZA CONSENTITA : Occorre premettere talune importanti precisazioni, necessarie ai fini della comprensione delle due osservazioni in esame congiunto, in ragione dell'identità dell'oggetto.</p> <p>In data 1° marzo 2010 (prot. 1394), l'impresa Farck Spa presentava una richiesta di parere preventivo, avente ad oggetto l'ampliamento del proprio complesso industriale, per la costruzione di edifici produttivi, con altezza fino a metri 25. L'Ufficio Tecnico Comunale rispondeva, in data 15 marzo 2010 (prot. 1777), evidenziando l'impossibilità di poter procedere alla prospettata costruzione, in ragione dei limiti di altezza esistenti. Precisamente, il vigente PRG prevede, per gli edifici produttivi della zona, un'altezza massima pari a metri 18. L'adottato PGT, prevalente sul PRG, per "ragioni di salvaguardia", prevede un limite di altezza massima ancor più basso: metri 13,60.</p> <p>In data 19 marzo 2010 (prot. 1882), perveniva la "prima osservazione", a firma del tecnico dell'impresa, arch. Elda Zucchi. In tale osservazione, l'impresa chiedeva, in sede di approvazione del PGT, di tener conto delle sue esigenze produttive, già palesate all'Amministrazione Comunale con la predetta nota del 1° marzo 2010 e, quindi, di consentire l'edificazione di un manufatto industriale, con altezza pari a metri 25.</p> <p>In data 6 aprile 2010, presso il Palazzo Municipale, si teneva un'audizione con l'impresa, al fine di approfondire le questioni sottese all'osservazione definitiva, anche in considerazione dell'imminente approvazione definitiva del PGT.</p> <p>Purtroppo, senza alcuna volontà del Comune, la questione dell' "altezza massima", oggetto dell'osservazione, diveniva motivo di polemica giornalistica.</p> <p>A seguito di ciò, la Provincia di Cremona disponeva l'effettuazione di un incontro fra le parti interessate, tenutosi in data 19 aprile 2010, presso la sede provinciale di Crema. In conclusione dell'incontro, dove furono illustrate le diverse posizioni in merito all'oggetto dell'osservazione, l'assessore provinciale Leoni indicò, in ragione dei ridottissimi "tempi di azione" (legati all'imminente data della seduta consiliare di approvazione definitiva del PGT), e sulla base di una generale intesa raggiunta fra tutte le parti convenute a conclusione dell'incontro, la seguente possibile soluzione:</p>			

- **presentazione**, da parte dell'impresa Farck Spa, **di una nuova osservazione**, con la quale chiedere lo stralcio dell'area interessata dall'approvando P.G.T., onde poter sottoporre la medesima area ad un futuro accordo di programma, da convenire e stipulare con le parti interessate (Comune, Provincia, Ente Parco ed impresa), al fine di renderlo destinatario di una peculiare disciplina, rispettosa delle esigenze economico - produttive dell'impresa e degli obiettivi di tutela ambientale e di sviluppo sostenibile del territorio, consacrati, fra l'altro, nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. Il Sindaco, in qualità di rappresentante del Comune di Pianengo, manifestò adesione all'illustrata soluzione.

In data 21 aprile 2010 (prot. 2488), perveniva agli Uffici Comunali una nuova osservazione ("**seconda osservazione**"), da parte della Ditta Farck Spa ed a firma del titolare dell'impresa medesima oltre che del titolare dell'impresa Due Effe Srl.

Siffatta nuova osservazione presenta i seguenti elementi di perplessità:

- a) L'osservazione indica, quale suo oggetto, il seguente: *"Integrazione osservazione del 27 gennaio 2010, prot. 558"*. Al riguardo, occorre segnalare che l'indicata osservazione, cioè quella contrassegnata con il n. 558 di protocollo e presentata in data 27 gennaio, si riferisce ad un oggetto del tutto diverso e, cioè, la richiesta di modificazione del perimetro dell'ambito dell'ARTR n. 8 – ora ARTR 7 – (Ambito di Riqualificazione Turistico Ricettiva). Dunque, sembra essere chiaro che la "seconda osservazione" non va ad integrare quella del 27 gennaio, bensì quella del 19 marzo 2010, in conseguenza dell'inequivoca identità di oggetto: l'altezza massima del prospettato e futuro edificio produttivo. Per tale ragione, l'Ufficio ha disposto la riunione delle due osservazioni (quella primigenia del 19 marzo e quella successiva del 21 aprile) in ragione dell'identità dell'oggetto.
- b) L'osservazione non presenta la richiesta concordata in linea di massima in sede provinciale, cioè lo stralcio dell'area interessata, bensì una cosa ben diversa. Precisamente, le imprese FARCK e DUE EFFE *"rinnovano la richiesta di ampliamento ed adeguamento tecnologico all'attività in atto"*. Tale riconferma della precedente richiesta viene corredata dalle seguenti precisazioni:
 - Supposta sussistenza di contrasto fra il PRG e l'adottato PGT con la richiesta di ampliamento. Al riguardo, si osserva che non appare facile percepire dove sussista il paventato contrasto, in quanto, come già detto, il PRG prevede l'altezza massima di metri 18, ed il PGT in salvaguardia quella di 13,60. In altri termini, un contrasto potrebbe sussistere solo in un senso: il prospettato edificio non risulta conforme alle prescrizioni dei Piani urbanistici del Comune. Ovviamente, ogni proposta di edificazione non può che rispettare le previsioni urbanistiche vigenti.
 - Le esigenze produttive, secondo la prospettazione delle imprese, esigono l'indicata altezza massima di metri 25, la quale *"non determina problemi di natura urbanistica o altro"*. Al riguardo, solo in via di mera anticipazione della questione di merito, si evidenzia che l'altezza richiesta non risulta assolutamente conforme alle previsioni ed alla peculiare natura dei luoghi interessati, posti in prossimità del Parco Regionale del Serio.
- c) Infine, l'osservazione conclude, evidenziando che *"eventuali integrazioni alla normativa adottata che prevedano accordi di programma, come suggerito dall'assessore Leoni, non sono da escludere, sempre che non determinino ritardi nella realizzazione dei programmi di ampliamento dell'attività produttiva in atto, siano definite e giustificate le finalità del programma stesso, nonché l'ambito delle aree soggette a tale programma"*.

In data 22 aprile 2010 (prot. 2534), è pervenuta la **deliberazione della Giunta Provinciale di Cremona, n. 194 del 21 aprile 2010**, avente ad oggetto la verifica di compatibilità al PTCP

dell'adottato PGT del Comune di Pianengo. In tale deliberazione, la Giunta Provinciale integra il proprio positivo parere, con prescrizioni, con la seguente nota integrativa: *“pur riconoscendo la piena competenza del Comune in argomento; questo Ente si mette a disposizione di quest'ultimo qualora non addivenisse, con strumenti suoi, ad una soluzione positiva, sia per il territorio, che per l'attività produttiva, dichiarandosi disposto a collaborare per aprire altre prospettive”*. In tale ottica, la Provincia ricorda che è possibile procedere, fra l'altro, anche ad un Accordo di programma.

Orbene, dalla riportata illustrazione dei fatti, emerge, in modo chiaro, quanto segue:

- Le imprese FARCK e DUE EFFE non hanno presentato la concordata nuova osservazione, volta a chiedere lo stralcio dell'area interessata dall'approvando P.G.T., bensì hanno confermato e ribadito, con ulteriori precisazioni, la loro pregressa richiesta: poter costruire un nuovo edificio produttivo, con altezza massima pari a metri 25. Questo è l'oggetto complessivo e congiunto delle due osservazioni, le quali, integrandosi fra loro, pervengono ad un'unica ed inequivoca richiesta: costruire in altezza fino a metri 25. A siffatta **“osservazione congiunta”**, il Consiglio Comunale dovrà controdedurre e per la quale si procede a formulare la susseguente proposta di controdeduzione.
- La Provincia manifesta la propria disponibilità per il reperimento di nuove e diverse soluzioni alle esaminate problematiche. L'Ufficio Tecnico Comunale prende atto di tale disponibilità ed invita il Consiglio Comunale a tenerne conto.

Dunque, in presenza di una ribadita richiesta (possibilità di edificare in zona sino all'altezza massima di metri 25), si procede a formulare la seguente **PROPOSTA DI CONTRO-DEDUZIONE**.

Prima di procedere all'illustrazione della proposta di controdeduzione, costituisce intenzione dell'Amministrazione ribadire la propria **disponibilità alla soluzione**, prospettata dall'assessore provinciale Leoni, e consistente nella già indicata richiesta, da formularsi da parte delle imprese proprietarie, di stralcio dell'area interessata dall'approvando P.G.T., onde poter sottoporre la medesima area ad un **futuro Accordo di programma**, da convenire e stipulare con le parti interessate (Comune, Provincia, Ente Parco ed impresa).

Dunque, il Comune, prende atto che la nuova e seconda osservazione non contiene tale richiesta, ed alla quale occorre, comunque, controdedurre; tuttavia, manifesta e conferma la propria disponibilità ad un futuro Accordo di programma, ove disciplinare, specificamente e separatamente, l'area in questione, ai sensi dell'articolo 39 della normativa del PTCP. **Per tale ragione, si dispone:**

- a) L'espressa previsione, in sede di Documento di piano, della possibilità di *“sottoporre l'area ad Accordo di programma, così come previsto dall'articolo 39 della normativa del PTCP, tra l'amministrazione comunale, la Provincia, l'Ente Parco e la proprietà stessa, al fine di conferire alla medesima una specifica disciplina”*.
- b) Di prevedere la possibilità, in sede di Accordo di programma, di *“adequate compensazioni e mitigazioni, che richiederà l'intervento proposto, oltre che definire eventuali nuovi criteri di adeguamento alle moderne esigenze tecnologico-produttive dell'impresa”*.
- c) La ricezione di tale possibilità, oltre che nel capitolo 10.1 della relazione illustrativa del Documento di Piano (DPO), anche nelle tavole di previsione DP 15 – 16 – 17.

Venendo alla **proposta di controdeduzione**, è necessario rilevare che l'approccio dell'Amministrazione Comunale di Pianengo, rispetto ad un'attività produttiva esistente da tempo sul territorio, quale quella in fattispecie, è stato quello, non avendo ricevuto, nel momento di elaborazione e redazione del PGT, alcuna documentazione che manifestasse particolari esigenze, di consentire la costruzione di impianti produttivi molto simili agli esistenti, indicando alcuni obiettivi.

Il riconoscimento, da parte dell'approvando strumento urbanistico (adottato ad ottobre 2009), di un tessuto consolidato produttivo per una porzione dell'area in questione, ha di fatto declassato l'ambito da Piano attuativo ad ambito con modalità di intervento a semplice permesso di costruire/DIA, con ovvi vantaggi rispetto alle tempistiche di approvazione dei progetti. L'esame complessivo dell'area in questione non ha potuto e voluto ignorare le sovraordinate direttive e normative in materia di governo del territorio, nella sua accezione più ampia, che, a cascata, scendono sulle Amministrazioni Comunali: Piano Territoriale Regionale, Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e non ultimo Piano Territoriale di Coordinamento del Parco del Serio, il cui confine è contiguo all'area in questione.

L'inserimento dell'ambito ARTR8 (ora ARTR7) ha inteso perseguire l'obiettivo di creare una zona filtro tra l'ambito produttivo artigianale/industriale in questione e le zone residenziali poste a sud, quella ricettiva posta a sud-ovest e quella naturalistica posta ad est, risolvendo una criticità, derivante da una situazione di fatto ed urbanistica consolidata ed ereditata dal passato.

Zona filtro, si tenga presente, a tutela di tutti gli interessi sopra citati.

La volontà dell'Amministrazione Comunale, come si evince anche dagli obiettivi dell'azione di governo del territorio, è quella di limitare e contenere comportamenti, che possano ulteriormente compromettere la zona in questione, il cui sviluppo deve essere oggetto di attente ed approfondite valutazioni.

Tenuto, infine, conto della concertazione per la redazione del PGT che questa Amministrazione Comunale ha promosso negli ultimi due anni e mezzo circa (dal settembre 2007) con le forze economiche, sociali e politiche nonché con la cittadinanza, la proposta delle Ditte Farck Spa e Due Effe Srl, relativa ai nuovi impianti, appare alquanto tardiva (atti del 1° marzo 2010, ben oltre il termine delle osservazioni del 27.01.2010) rispetto agli ampi discorsi e trattazioni in materia urbanistica, di tutela e di pianificazione del territorio fino ad oggi affrontati.

Venendo, più propriamente alla questione dell' "altezza massima", occorre rilevare che l'attuale insediamento produttivo delle imprese FARCK e DUE EFFE, ove si richiede l'edificazione del fabbricato di m. 25, è situato nelle immediate vicinanze del Parco Regionale del Serio. Di conseguenza, trova applicazione l'articolo 5 delle "Norme tecniche di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale del Serio". Siffatta disposizione regolamentare, contenente gli indirizzi per la pianificazione urbanistica comunale, afferente le aree esterne al perimetro del Parco, stabilisce, al comma 2°, lettera "c", che le zone industriali devono essere collocate "a debita distanza" dai confini del Parco e devono prevedere uno specifico "corredo verde" ("equipaggiamento"), costituito da fasce alberate, composte, prevalentemente, da essenze autoctone.

Orbene, a fronte di tale disciplina, la proposta avanzata dalle imprese Farck e Due Effe appare irricevibile per le seguenti ragioni.

In primo luogo, vi è da prendere atto che il manufatto, per la sua spropositata altezza, costituisce un unicum nel territorio pianoghese ed oltre. Infatti, non risulta esserci, anche nelle zone non immediatamente circostanti, un edificio produttivo di così rilevante altezza, che si pone e si presenta come un elemento assolutamente "estraneo" alle zone, non solo quelle limitrofe. Un elemento di totale "discontinuità" con il paesaggio, che si presenta ancor più stravolgente per il tessuto agricolo della zona, proprio in considerazione della sua prossimità al Parco.

Infatti, e con ciò veniamo al secondo elemento di totale irragionevolezza della proposta, il prospettato elevato edificio produttivo verrebbe realizzato ad esigua distanza dai confini del Parco, contravvenendo, in tal modo, in maniera inequivoca all'illustrata prescrizione dell'articolo 5.

Inoltre, occorre considerare che, sempre nelle vicinanze, sussistono insediamenti abitativi, i quali riceverebbero dalla futura presenza dell'elevato manufatto un duplice pregiudizio.

Un danno in termini di possibile inquinamento acustico, ed un danno in termini di "pregiudizio della "visuale", o pregiudizio del "panorama".

Al riguardo, non può non essere osservato che il paesaggio è costituito non solo dalle bellezze naturali esistenti, ma anche dalla tradizionale tipologia visiva ed architettonica, che caratterizza una data zona oltre che gli edifici situati nella zona medesima.

Precisamente, non vi è dubbio che il "panorama" rappresenti una qualità, specifica ed individuale, la cui esistenza accresce, in misura più o meno importante, il valore di una zona, di un'area, di un edificio. Gli immobili, incluse ovviamente le mere aree, che godono di un panorama, beneficiano, infatti, di utilità, di profitti, di forme di godimento, che li rendono sicuramente più richiesti ed apprezzati.

È ovvio che non tutti gli immobili e le aree hanno una vista panoramica: non si tratta di un elemento necessario e normalmente connesso alle aree, ma di un elemento accidentale, derivante dalla natura delle cose e dalla specifica situazione dei luoghi, come nella fattispecie in esame. In particolare, l'esistenza della "panoramicità", come qualità di cui gode un determinato terreno od area, può essere dedotta dalla posizione, dall'esposizione, dall'altezza del piano o della porzione di piano e dalla bellezza dei luoghi nei quali sorge l'area medesima.

Il panorama, quale bene da tutelare, può essere diminuito od anche eliminato da una nuova costruzione, subendo un chiaro pregiudizio risarcibile in sede civile, come confermato dalla risalente giurisprudenza (Cassazione civile, n. 3.679/1996).

Orbene, nella concreta fattispecie, proprio in ragione della vicinanza con i confini del Parco, il prospettato edificio non può trovare accoglimento, stante le preminenti ragioni di tutela delle limitrofe aree del Parco e della zona complessivamente intesa, che subirebbe un chiaro pregiudizio.

Di conseguenza, per le argomentazioni sin qui sviluppate **si respinge integralmente l'osservazione** (complessivamente intesa: "prima" e "seconda" osservazione riunite) e la correlata richiesta di consentire l'edificazione di un manufatto produttivo di altezza pari a metri 25 (proposta di elevazione dell'altezza consentita).

16	DATA ARRIVO	PROT.	PROPONENTE/I
	06.04.2010	2174	Studio Tecnico C.P.U. Srl per conto di Mombrini Fabiola
OGGETTO OSSERVAZIONE	Norme di Tutela – Art. 61 PR BOSCHI		
	Si richiede lo stralcio di area censita in catasto al Fg. 6 mappale 58 di proprietà dal PIF – Piano di Indirizzo Forestale del P.T.C. della Provincia di Cremona, allegando a tale proposito la pratica espletata dal Settore Agricoltura e Ambiente della Provincia di Cremona.		
CONTRODEDUZIONE			
La proposta risulta supportata dal parere di compatibilità al PTCP della Provincia di Cremona (<i>cf. punto 1.1.2.c Sezione A del parere provinciale</i>), dal quale si evince che l'area in questione non risulta essere elemento di interesse per la costruzione della rete ecologica provinciale e dalla dichiarazione, espressa nel medesimo parere, della non sussistenza del vincolo normato all'art. 16.7 del PTCP. In tal senso vengono opportunamente modificate le tavole di Documento di Piano e di Piano delle Regole.			
OSSERVAZIONE ACCOLTA.			