

COMUNE DI FORNOVO SAN GIOVANNI

PUNTO N. 6 O.d.G. C.C. DEL 23 NOVEMBRE 2011

**ESAME OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE
DEFINITIVA DEGLI ATTI COSTITUENTI IL PIANO DI
GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T)**

SINDACO

Adesso passiamo al punto relativo a esame e osservazione e approvazione definitiva degli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio, PGT.

Do la parola volentieri prima alla Segretaria che dice due cose.

SEGRETARIO COMUNALE

Allora intanto il Consiglio comunale si deve esprimere sull'opportunità o meno di trattare le osservazioni pervenute in ritardo. E sono 17. Dopodiché se c'è qualche Consigliere comunale perché ovviamente io non conosco i vostri familiari che è interessato alla trattazione dell'osservazione deve abbandonare l'aula perché può influire con la presenza. Quindi per la votazione dell'osservazione si allontana poi dopo aver trattato tutte le osservazioni voteremo tutto il PGT con il Piano delle Regole, il Piano dei Servizi, in quel momento può partecipare, per cui sicuramente saprete se avete parenti o no. Nel momento in cui si tratta dell'osservazione perché noi diremo qual è il numero e il nome di chi l'ha rappresentato fate un segno e io segno sul verbale che siete usciti.

Poi avremmo pensato di fare illustrare all'estensore del Piano per gruppi le osservazioni di modo che possa rappresentare quali articoli consentono o meno l'accoglimento o il non accoglimento delle osservazioni. E poi invece li trattiamo uno a uno, per evitare che per ogni osservazione simile debba sempre ripetere la stessa cosa. Ecco penso che sia un metodo più veloce rispetto che ripetere per 48 volte cose simili.

Quindi votiamo sull'accoglimento o meno delle osservazioni in ritardo?

SINDACO

Però chi è d'accordo sono 17 osservazioni che sono arrivate fuori termine, ovviamente vanno dal 2 luglio ad addirittura a qualche giorno prima dell'indizione del Consiglio comunale, quindi le abbiamo approvate tutte.

Vuoi dire qualcosa?

Prego Geroni.

CONSIGLIERE GERONI

Gianluca Geroni. Penso che bisogna distinguere probabilmente le osservazioni che sono arrivate in ritardo tra le osservazioni che hanno un interesse il privato da osservazioni magari tecniche che invece danno magari qualche consiglio o possono orientare sull'adozione o meno, cioè sull'adozione, sull'approvazione o meno del PGT, perché un discorso se faccio l'osservazione io in ritardo non sapendolo, facendo lo gnorri o prima facendo tutti i miei accertamenti perché voglio alzare la casa o voglio ingrandire o voglio avere il riscontro da parte del Comune di qualcosa che voglio fare cioè un'altra invece possono essere le osservazioni tecniche che probabilmente non sono così non hanno un interesse così privato e quindi penso che ci sia una differenza sostanziale tra le due per decidere se prendere in considerazione anche quelle pervenute dopo o meno.

Faccio solo un'ultima conclusione, considerazione, cioè dalle osservazioni lette di diverse persone, quello che è emerso è stata la scarsa pubblicizzazione probabilmente o comunque partecipazione a quelle che erano le novità introdotte dal PGT e questo ovviamente ha fatto modo che le persone rimanessero un pochettino più ignoranti e potessero interloquire meno comunque con l'Amministrazione e capire cosa potevano ottenere dal nuovo Piano, dal nuovo PGT. Per cui queste sono le due considerazioni che voglio fare.

In primis i ritardatari allora sono ritardatari perché non è stata data adeguata informazione o pubblicizzazione sulla tempistica per presentare le osservazioni o banalmente perché se la sono presi comoda?

SINDACO

Grazie Geroni. Purtroppo devo deluderti le osservazioni che sono arrivate non c'è niente che possa dare un valore aggiunto al PGT quindi tecniche ma semplicemente di persone. Ma attenzione

non è questo la logica. La logica è quella proprio di essere democratici nei confronti di tutti. Dopo tu puoi giustamente dire uno ha fatto lo gnorri non lo sapeva bè a maggior ragione a maggior ragione dando la possibilità a ogni singola persona di poter presentarli anche dopo si viene incontro eventualmente non dico la mancanza perché non c'è stata la mancanza ma al fatto di poter dare la possibilità a questa gente di venire qui e dire, va bè, io non lo sapevo, a quel punto lì ma il non saperlo non vuol mica dire che non è stato pubblicizzato perché la pubblicizzazione è stata fatta regolarmente anche con i canali della stampa, quindi materialmente è possibile.

Se invece tu mi fai l'osservazione dicendo che se sono arrivati dei supporti tecnici per quanto riguarda il PGT questo purtroppo ti devo deludere perché dal 2 luglio non sono arrivati dei supporti tecnici ma semplicemente delle cose tra virgolette di carattere personale. Ma lo ritengo comunque, sì.

CONSIGLIERE GERONI

Sempre Geroni. Ho letto due osservazioni fatte da due tecnici che possono fare che fanno alcune precisazioni che per l'amor di Dio possono anche riflettere un interesse privato perché possono avere dei loro clienti che devono fare ristrutturazioni o quant'altro, però mi sembra che siano relazioni tecniche, osservazioni tecniche che entrano un po' più nel dettaglio altre sono magari osservazioni un po' più private, di interesse privato. Poi per l'amor di Dio è giusto essere democratici, è giusto dare la possibilità a tutti, se la tempistica era una la tempistica andava osservata perché tra un mese se salta fuori quello che non sapeva neanche di stasera può fare una nuova osservazione?

SINDACO

Nel momento in cui stasera c'è un organo deliberante è un po' diverso il discorso attenzione quindi non è che siamo a un certo punto in un momento tale per cui uno allora a quel punto lì l'anno prossimo lo fa, l'anno prossimo se dovesse fare l'osservazione lo fa quando rivedremo il PGT.

Il concetto vero è questo che nel momento in cui uno ha presentato un'osservazione c'era il dilemma di dire signori le accettiamo non le accettiamo è il Consiglio sovrano, eh, quindi oggi noi decidiamo se prendere in considerazione o meno.

Quindi vi sto dicendo semplicemente che a livello democratico il dare spazio anche a questi che sono arrivati fuori

termine non è proprio così da buttar via ma semplicemente un modo giusto di poter prendere atto che se eventualmente qualcuno non sapeva o è stato informato da altri ha presentato la sua osservazione. Quindi questo, addirittura il fatto di prendere in considerazione le osservazioni arrivate venti giorni fa è un modo come un altro per dire signori il... attenzione non è mica detto che le osservazioni vengano accettate eh? Questo è un presupposto importante, importante è la valutazione, noi diciamo, adesso la Segretaria ha detto siete d'accordo di eventualmente prendere atto e prendere in considerazione anche quelle giunte fuori termine? Perché potevamo decidere le 17 fuori termine non vengono prese in considerazione, quindi questo è un dato fondamentale.

Quindi io comunque parlo come maggioranza chiedo se... no prego scusa parla.

ASSESSORE PIANA

No, ecco c'è un particolare che forse va sottolineato che l'ultimissima osservazione probabilmente non è tra quelle che sono state consegnate quindi a cui hanno avuto accesso anche tutti i Consiglieri e qui magari su quella potremmo in qualche modo pensare di non renderla a non considerarla visto che...

SINDACO

È arrivata il giorno dopo del...

ASSESSORE PIANA

È arrivata proprio pochi giorni fa, su l'unica potremmo forse.

SINDACO

Io ho capito il senso del dottor Geroni che non è questo. Il concetto era un altro. Lui dice se le osservazioni arrivano per quanto riguarda un miglioramento agli aspetti tecnici del PGT non toccando la proprietà privata, questo è il concetto vero, allora io posso anche essere, però io adesso gli stavo facendo presente che comunque che anche chi, purtroppo non c'è nessuna osservazione avvenuta in tal senso se non sbaglio, una sola? Me lo diranno i tecnici.

Per quanto invece riguarda il discorso privato come vi dico possono anche non essere accettate, cioè attenzione possono essere anche negative e non, adesso noi stiamo approvando delle osservazioni o possiamo anche negando delle osservazioni quindi è questo importante. Abbiamo messo tutto insieme e abbiamo detto se siamo d'accordo, giustamente la Segretaria dice, dobbiamo votarlo prima se siamo d'accordo anche le osservazioni.

Quindi io chiedo chi è d'accordo nel mettere dentro anche le 17 osservazioni giunte fuori termine, a quel punto lì scusatemi anche l'ultima che è arrivata dieci giorni fa.

Chi è d'accordo scusate? Se non sbaglio sono 7 d'accordo.

Chi si astiene? 1 astenuta, Mara Carminati.

Chi vota contro? 2, Geroni e Spampati.

Questo era l'unico, l'unico... benissimo adesso io darei comunque la parola all'Assessore di riferimento Piana che faccia un minimo di cappello quantomeno per il discorso, prego Giancarlo.

ASSESSORE PIANA

Piana. Ma io proprio perché il tempo è poco e le cose da dire sono tante volevo limitarmi a quell'aspetto polemico che fa parte di parecchie osservazioni proprio perché non ci sembra giusto il concetto che è stato espresso sul fatto che l'Amministrazione è stata poco trasparente o comunque poco aperta a discutere e a parlare del PGT.

In più occasioni noi abbiamo ci siamo resi disponibili e abbiamo sia attraverso assemblee pubbliche sia anche nell'ambito di Consiglieri di minoranza e di maggioranza abbiamo aperto dibattiti e discussioni su queste che erano le materie di PGT.

Per contro devo dire che non abbiamo mai avuto dei grandissimi riscontri, però voglio dire al di là di questo ci tenevo a dire che nel nostro punto di vista l'Amministrazione è stata abbastanza trasparente.

Leggo solo due righe ma la sintesi è quella che vi ho anticipato.

Alcune osservazioni in premessa invitano ad effettuare verifiche sulla regolare procedura attuata per l'adozione del PGT, ritenendo presente un possibile presupposto di illegittimità dell'atto amministrativo adottato e invitando la revoca del provvedimento in adozione. Le motivazioni addotte sono relative a una supposta mancanza di pubblicità e trasparenza delle attività che conducono alla formazione degli strumenti di partecipazione

diffusa dei cittadini e loro associazioni e di integrazione dei contenuti della pianificazione da parte dei privati.

Quanto affermato a nostro modo di vedere non corrisponde all'attività svolta dall'Amministrazione alle fasi preliminari e successive all'adozione del PGT e tali affermazioni risultino prive di indicazioni specifiche in ordine ad eventuali adempimenti obbligatori e non effettuati.

Appare comunque utile precisare che gli adempimenti formali richiesti dalla Legge Regionale 12 del 2005 sono stati tutti effettuati e in particolare in ordine alla pubblicità e trasparenza è stato pubblicato con le modalità previste l'avviso di avvio al procedimento di cui al comma 2 dell'articolo 13.

Sono state effettuate le consultazioni delle parti sociali ed economiche di cui al comma 3 del medesimo articolo.

Sono state effettuate le procedure della Valutazione Ambientale e Strategica di cui all'articolo 4 della medesima Legge 12/2005 all'interno delle quali si è provveduto alla pubblicazione di una consistente documentazione dello stato di fatto del territorio e della proposta del documento di Piano con la relativa cartografia e della sintesi non tecnica specificatamente finalizzata ad una semplificazione comunicativa per una migliore comprensione da parte dei cittadini dei contenuti del documento principale.

Gli atti formali dovuti sono stati quindi rispettati e l'Amministrazione inoltre ha organizzato momenti di incontro e partecipazione pubblica sia precedentemente l'adozione del PGT sia nella fase di pubblicazione del Piano adottato garantendo in questo modo la partecipazione diffusa.

Aggiungerei che ancora una volta che abbiamo perso, lo dico mi ci metto dentro anch'io se vogliamo, l'occasione per dare il nostro contributo ad un qualcosa che valuterà la nostra naturale collocazione nel territorio di Fornovo perché comunque il territorio per definizione è di tutti, non è dell'Amministrazione non è della minoranza non è della maggioranza. Le osservazioni dovevano essere un momento di confronto vero ma si sono ma alla fine sono risultate solo la richiesta di volumi aggiuntivi, di superfici edificatorie maggiori cose che onestamente non era nello scopo di questo documento perché Fornovo come ben sapete di volumi ne ha già da vendere anzi di case più che di volumi ne ha già da vendere e soprattutto nella previsione che abbiamo messo nel Piano di Governo non abbiamo intenzione di aggiungere volume se non quello naturalmente necessario per un minimo di evoluzione legata semplicemente all'andamento demografico che è una variabile indipendente.

Detto questo mi sento di dire che come Amministrazione probabilmente non abbiamo fatto il massimo nel senso che nessuno ha la presunzione di dire che non potevamo fare di più però per contro mi sento anche di dire che dall'altra parte non ci sono venuti segnali in tal senso se non con queste osservazioni che sembrano addirittura fatte un po' con lo stampino e chiudo la parentesi per non dare adito a polemiche sterili che tanto non aggiungono niente e non danno valore aggiunto.

Se non ci sono altre... è sparito, se non ci sono altre cose che volete aggiungere io darei subito la parola all'architetto Tosetti che farà questa prima cappello di esposizione di carattere generale dove richiamerà un po' i punti comuni di tutte le osservazioni, onde evitare che vengano richiamati di volta in volta.

Possiamo andare?

ARCHITETTO TOSETTI

Sì buonasera, devo togliere questo per ragioni pratiche. Ecco prima di entrare nell'esame di merito generale e nell'esame poi delle singole osservazioni, premeva anche a me fare qualche puntualizzazione che io ho segnalato che sarebbe stato opportuno formulare al Consiglio Comunale proprio per questa caratterizzazione di molte osservazioni che hanno delle premesse alle quali si riferiva anche il Consigliere ... io chiedo scusa se non mi ricordo i nomi quindi il Consigliere Geroni, in ordine al chiedersi quali siano le eventuali mancanze della procedura che sembrano essere lamentate all'interno di tutto l'iter che è stato fatto e quali eventualmente possono essere scelte diverse rispetto a ciò che l'Amministrazione ha la possibilità di decidere. Questo è un elemento estremamente importante perché se ci sono delle mancanze nella procedura l'atto è annullabile se invece ci sono diverse modalità all'interno del procedimento per dar vita a degli orientamenti a delle indicazioni dei suggerimenti che la Regione dà questo è un problema che deve essere valutato non devo dire io cosa deve fare che può essere valutato sotto il profilo politico ma che non inficia la legittimità dell'atto per mancanza dei presupposti previsti per l'iter.

In questo senso devo dire che in particolare in due osservazioni che poi avremo modo di valutare più nel dettaglio ma che poi come già ricordava l'Assessore più sinteticamente si è ripetuto in altre premesse alle osservazioni si è in qualche modo portata una lettura tendenzialmente come posso dire non adeguata mescolando questi due aspetti, cioè da un lato, la domanda che ci

si deve porre anche sotto il profilo tecnico è: tutti gli adempimenti che dovevamo essere fatti nel procedimento del PGT sono stati fatti? E la risposta da questo punto di vista è sì. L'articolo 13 della Legge 12 fissa in maniera chiara ciò che il Comune deve fare. La Regione poi sollecita le Amministrazioni a scegliere un processo partecipativo e quindi al di là degli obblighi che io ti fisso sarebbe bene sarebbe bello sarebbe opportuno sarebbe auspicabile che tu aggiungessi degli altri momenti di condivisione del processo che stai formulando.

Mescolare questi aspetti determina una difficoltà di lettura soprattutto per chi non è tecnico quindi una difficoltà di discernimento tra ciò che era necessario fare e ciò che era utile o opportuno e questo appunto è il secondo giudizio che attiene a una sfera non più tecnica. Questa mescolanza, se posso usare questo termine, dei concetti la troviamo anche all'interno di un altro pronunciamento che è abbastanza pesantemente formulato soprattutto da parte di una delle osservazioni ma che ripeto poi viene richiamato anche in altre, ed è quello nel quale si invocano i principi della partecipazione della perequazione urbanistica e della urbanistica negoziata dando in qualche maniera a una lettura superficiale l'impressione che l'urbanistica negoziata sia un passaggio preliminare alla formazione del PGT e non un passaggio successivo e di modalità di gestione del PGT, in qualche maniera in qualcuna di queste osservazioni si dice i cittadini in qualche maniera avrebbero dovuto essere interpellati, questo non solo non è previsto ma sarebbe anche un fatto estremamente complesso dal punto di vista stesso della legittimità perché i cittadini se sono 3300 o li interpelliamo tutti o non interpelliamo nessuno. Quindi i cittadini vengono convocati, viene illustrato ai cittadini ciò che si sta facendo, si sollecitano i cittadini se hanno delle proposte delle indicazioni degli indirizzi da suggerire a farlo ma diverso è sedersi intorno a un tavolo a negoziare dei passaggi, i cittadini e i tecnici. C'è una fase in cui questo avviene e questa è la fase delle osservazioni, dove il Comune mette in mano, formalmente per 60 giorni, ma mi risulta che per tutto il periodo che è intercorso fino a oggi i cittadini hanno potuto altrimenti non avrebbero potuto fare le osservazioni fuori termine se avessero conosciuto le cose prima avrebbero potuto vedere il PGT nei suoi elementi di dettaglio e qui si proporre personalmente o a nome di altri soluzioni diverse rispetto a quelle che sono state inserite nel Piano e questa sera il Consiglio comunale si esprimerà proprio in questo rapporto di partecipazione singola e non di partecipazione diffusa. Sulla

partecipazione diffusa e questo per quanto riguarda la concertazione.

Lo stesso per quanto riguarda la pubblicizzazione, per quanto riguarda la pubblicizzazione ci sono dei passaggi formali in cui deve essere data pubblicità e la Legge regionale fissa le modalità: pubblicazione all'albo pretorio, pubblicazione avviso sui giornali, pubblicazione sul sito internet del Comune e sul sito della Regione per quanto riguarda la Valutazione Ambientale e Strategica e questi momenti di pubblicità di pubblicizzazione sono essenziali per garantire la legittimità della procedura. Poi i modi per pubblicizzare un processo sono moltissimi. Ci sono Comuni che fanno dibattiti, ci sono Comuni che vanno sulle televisioni private e ci sono Comuni che non fanno nulla e questa è una scelta che ovviamente non tocca al sottoscritto condividere.

L'ultimo aspetto per quanto riguarda questo è una contraddizione che io per forza dovrò sottolineare in più parti delle osservazioni tra alcuni elementi che sono dati in premessa e alcuni elementi che sono all'interno delle osservazioni. E cioè, da un lato si dice nel Piano è stato previsto di non superare un certo numero di abitanti. La disciplina di Piano nella Tabella che poi se volete rivediamo, prevede una modalità di intervento all'interno dei quali si dice il massimo di volume che può contenere i famosi 700 abitanti seppur teorici che vanno da quelli che abbiamo oggi ai 4.000 che il Comune ha fissato come punto di riferimento è intorno ai 70.000 m³ una dimensione che non è matematica perché poi la quantità di volume determina una potenziale utenza in funzione del modo in cui viene utilizzato, se io faccio 70.000 m³ di alloggi di villette da 1.000 metri l'una ho fatto alloggi per 70 famiglie, se faccio appartamenti invece da 150 metri come purtroppo avveniva, perché oggi stanno un po' cambiando le cose, è chiaro che ne metto dentro ben di più, quindi il dato è calcolato secondo criteri di carattere tecnico calcolando teoricamente un metro cubo per abitante. A fronte di queste cose, le osservazioni che cosa ci chiedono: più volume. A fronte di questa partecipazione diffusa nella quale questi 70.000 m³ sono stati distribuiti tenendo conto di chi già aveva l'edificazione ma anche di altre istanze che sono pervenute all'Amministrazione e che a parità di condizioni urbanistiche potevano in qualche maniera essere considerate è chiaro che hanno portato in alcuni casi ad una previsione di diminuzione degli indici perché se avessimo mantenuto tutti gli indici allo stesso modo avremmo dovuto concludere che il PGT non poteva essere diverso dal PRG che aveva l'area edificabile, tra virgolette, scusate lo dico in modo molto banale "beato lui" e chi non aveva non c'era più volume da

dare nemmeno a lui. Quindi la scelta che è stata fatta è stata di valutare dove a parità di condizioni potevano essere aggiunte delle aree edificabili e a questo punto di ripartire nuovamente questa volumetria in un modo un pochino diverso un pochino più ridotto.

Aggiungo quest'ultima considerazione perché fa parte proprio anche delle considerazioni generali, su altre non voglio intervenire nel senso che non credo sia il caso di avviare polemiche sotto il profilo dei contenuti disciplinari e filosofici dell'urbanistica, cosa che posso fare ma non è direi la sera per farlo, ed è il criterio dei diritti acquisiti. Io devo affermare in maniera totale e dal punto di vista tecnico che i diritti acquisiti non esistono o meglio se io ho il diritto di costruire 1.000 m³ all'interno del Piano Regolatore Generale, quel diritto resta mia fintanto che il Piano Regolatore Generale non cambia, dopodiché questi diritti si trasformano e ovviamente è logico che se ne tiene conto in aspettative che comunque quella edificabilità che io ho già da anni e che non ho mai utilizzato possa continuare a rimanermi in capo ma invocare tra i motivi di presunta illegittimità di un Piano quello di non avere confermato le volumetrie che erano nel PRG è dal punto di vista tecnico giuridico una assurdità perché altrimenti, ed è molto semplice, se fosse così, noi potremmo fare Piani di Governo del Territorio o comunque pianificazione urbanistica solo aggiungendo volume a quello che c'era già prima e quindi solo piani in espansione oppure piani in contenimento, nel senso non possiamo aggiungere niente lasciamo le cose così, questo era il piano di prima e questo resta ancora lo stesso piano. In contrasto anche con quanto nelle premesse viene dato. Quindi importante è comprendere ma soprattutto per i cittadini che quando sottoscrivono una osservazione spesso la sottoscrivono anche seguendo le indicazioni tecniche delle persone a cui si sono affidate che non esiste in maniera assoluta sotto il profilo tecnico giuridico nel passaggio da uno strumento all'altro il criterio del diritto acquisito al massimo c'è il criterio della legittima aspettativa e rispetto alla legittima aspettativa questa sera credo valga la pena come ho fatto di ricordare che il problema era o teniamo tutto quello che c'è già oppure se il PGT vuole in qualche maniera ripartire le possibilità edificatorie, mi permetto di dire un'ultima cosa.

I cittadini che sono arrivati al giorno prima della adozione del PGT con le aree non edificate hanno per ragioni sicuramente assolutamente corrette eccetera però hanno tenuto ferma una edificabilità che non è stata realizzata quando magari altri

cittadini che non hanno avuto quella edificabilità l'avrebbero potuta realizzare, quindi noi non possiamo non tenere conto al di là del principio generale della evoluzione della pianificazione che un Piano non dà diritti se non nella misura in cui quel Piano è in vigore nel momento in cui quel diritto dato all'inizio perdura fino al perdurare del... la più chiara esemplificazione di questo dato sta nel fatto che, permettetemi una considerazione personale, finalmente, la Regione nella sua legge ha previsto che le zone di espansione che oggi si chiamano Ambiti di Trasformazione non danno nessun tipo di conformazione giuridica alle aree sulle quali le previsioni sono date, quindi quando questa sera il Consiglio comunale se lo riterrà approverà il PGT i proprietari delle aree che stanno negli ambiti di trasformazione non hanno nessun diritto di edificare proprio per evitare che questi diritti attribuiti vengano poi messi in un congelatore e partendo da due principi fondamentali e poi chiudo, ma mi sembra importante sottolineare questi aspetti proprio perché gli stessi cittadini che hanno sottoscritto le osservazioni abbiamo ragione di avere una risposta, per sottolineare due fatti. Primo, l'ambito di trasformazione ti dà la possibilità di fare al Comune una proposta analoga per quantità e localizzazione per quella che il Documento di Piano prevede possa essere fatta, solo se il Comune approva il PL tu diventerai titolare del diritto di edificare quell'area e non solo ma potrebbe essere che la quantità che il Piano ha individuato che è una quantità massima nell'ambito di quel PL possa anche essere definita, eccoci qua alla concertazione, ecco qua alla partecipazione, eccoci qui a tutti quegli elementi all'urbanistica negoziata, in maniera minore, perché tu sai che puoi arrivare fino a lì ma non avendone il diritto devi valutare con l'Amministrazione se il progetto che hai fatto è un progetto che dà ragione di assegnarti tutto quel volume oppure di farlo in maniera diversa e qui c'è la negoziazione e qui c'è l'urbanistica partecipata.

Il secondo elemento è questo. Non per nulla il Documento di Piano a differenza degli altri atti del PGT dura cinque anni proprio per dare all'Amministrazione la possibilità di verificare se quell'ipotesi di andare a costruire sul lotto dell'architetto Paggetti nei cinque anni ha trovato una attuazione oppure è stata considerata semplicemente come una sorta di salvadanaio che tengo lì perché non si sa mai. Se l'Amministrazione ha fatto una scelta contenuta dell'edificazione ritenendo che quell'edificazione fosse necessaria per soddisfare i fabbisogni delle famiglie che crescono, l'altro elemento che la normativa generale ci chiede è e sono necessari si facciano e se c'è

qualcuno che ha la possibilità di farli e non li fa fra cinque anni il Comune deve, dice la legge, riverificare il documento di Piano.

Ecco mi fermo qui perché non voglio portare via più del tempo necessario, ma mi permetto di richiamare questi fatti che poi ovviamente sulle singole osservazioni non andremo a riconsiderare.

La Segretaria, il Segretario, ricordava prima, io ho sempre tutto al femminile perché lo ritengo più gentile, quindi non userò questo termine, che gli avrei dato un'illustrazione generale invece delle categorie di osservazioni in modo che qualche riferimento generale lo possiamo già avere. Questo per ricordare un dato che ovviamente va ricordato per motivi come posso dire ordinari ma che non è certo un richiamo a un atto che sicuramente il Consiglio comunale farebbe ed è che il Consiglio comunale nell'esaminare le osservazioni deve rispondere al criterio della perequazione e dell'equità quindi scelta un indirizzo nel dare una risposta a parità di domanda la risposta dovrebbe essere la stessa ecco perché è importante valutare un po' per gruppi le osservazioni fin dall'inizio.

La prima parte delle osservazioni riguarda una serie di articoli delle norme di attuazione, devo dire che una parte di queste osservazioni, la maggior parte riguarda sostanzialmente due temi che poi esamineremo nel dettaglio.

Primo tema: la richiesta di ritornare per tutte le aree che erano nel PRG agli stessi indici edificatori di prima, ne abbiamo parlato prima, per ciascuna osservazione comunque ho dato una risposta è sfuggito ma questo perché ovviamente le normative dei Piani di Governo del Territorio non hanno più lo stesso schema ma è anche logico e procedurale delle vecchie norme di PRG che sono stati abbassati gli indici, ma che nella relazione del Documento di Piano il volume massimo che è stato previsto era di 70.000 m³, mentre il volume che è stato inserito nel Piano è di 60.000. Per quale ragione? Perché il Piano fa questo ragionamento. È l'Amministrazione comunale che dà le volumetrie all'interno di un ragionamento che ovviamente deve avere una sua base, però queste volumetrie fino ad oggi quando sono state considerate dei diritti diventate un fatto come posso dire assolutamente personale non solo nel rivendicare il diritto ma anche nel rivendicare nei confronti dell'Amministrazione che quel diritto non è negoziabile nemmeno nella sua modalità di attuazione. Io ho diritto di fare 1.000 m³, io architetto Tosetti che sono il più bravo del mondo faccio un progetto come cavolo pare a me dentro ovviamente del rispetto delle distanze, delle altezze eccetera eccetera e se la Commissione edilizia si permette

non mi riferisco a Fornovo, questo è un ragionamento generale, di dire ma non sarebbe il caso magari di cambiare il colore oppure di mettere a posto le finestre oppure di fare un qualche cambiamento perché lì dove va ad essere inserito questo fabbricato c'è una situazione dove sarebbe meglio avere un oggetto più adeguato a quello che sta intorno, nasceva spesso il problema della lesa maestà "ma io ho il diritto di fare i volumi rispettati gli indici sono problemi miei".

Il Piano introduce un criterio diverso. Una parte della volumetria l'Amministrazione l'ha riservata a dei passaggi premiali, passaggi premiali che comunque sono stabiliti dalla normativa quindi per questo dico può essere sfuggito sono ad esempio se tu sei disponibile a valutare con me il progetto nella fase iniziale della sua formazione quando il tecnico non ha ancora lavorato troppo perché è giusto poi rispettare, ho tirato un po' la colpa ai tecnici ma vale per tutti, per cui ancora non ha ancora fatto 300 Tavole spendendo tempo e denaro per cui alla fine non ha neanche tanta voglia di cambiare perché ti sei impegnato e hai sostenuto dei costi ma in cui si sta ragionando soprattutto sull'aspetto esteriore del progetto se tu sei disponibile a condividere con l'Amministrazione, quindi con i tecnici che l'Amministrazione ha messo a guardia di questi interventi del progetto ed accettare dei consigli io ti do la possibilità di avere una percentuale in più rispetto al tuo volume, quindi noi abbiamo questo elemento che è fondamentale anche nella diminuzione degli indici che è stata prevista per poter, tra virgolette, spalmare questa volumetria massima su una quantità di cittadini che per configurazione delle aree si trovavano nella stessa condizione chi avrà interesse voglia di colloquiare con l'Amministrazione, quindi non fare valere il mio diritto dei 100 m³, ma dire io so che li posso fare ho l'idea di fare questo progetto ragioniamoci insieme, questa disponibilità consente di incrementare il volume di base, un altro elemento importante che sta negli indirizzi è quello per esempio della qualità degli interventi sotto il profilo del risparmio energetico inteso in senso assoluto perché risparmio energetico significa: risparmiare energetica ma anche energia rinnovabile, ma anche progetti che evitino la creazione di carichi ambientali molto importanti. Ci sono delle leggi che fissano dei parametri, se però tu aiuti tra virgolette l'ambiente a migliorare perché hai deciso di spendere un po' di più ma di fai il geotermico invece del semplice fotovoltaico, non che sia tanto semplice nemmeno quello, benissimo allora io riconosco questa tua volontà di intervenire di partecipare questa è la partecipazione secondo il sottoscritto, ma non voglio imporre a

nessuno i miei punti di vista, di partecipare ai processi di miglioramento di qualità dell'ambiente e del territorio ecco che allora io ti do un premio volumetrico che sono gli unici premi che hanno un valore oggettivo che l'Amministrazione può dare. Questi premi volumetrici stanno dentro al calcolo massimo dei 70.000 m³ che abbiamo previsto perché la quantità di edificazione che è stata inserita nel Piano ha questo. Quindi da un lato abbiamo una diminuzione degli indici dall'altro abbiamo la possibilità di consentire a chi vorrà con un comportamento virgolette virtuoso di arrivare ancora a raggiungere l'indice di prima.

Altri articoli riguardano per esempio il mantenimento dicevo prima di indici parametri, modalità di calcolo come quelli che c'erano nel Piano Regolatore alcune cose sono state utili per fare una riflessione sul contenuto della norma però se nelle premesse si rivendica il fatto e la necessità che il PGT debba avere degli elementi nuovi come è stato indicato in particolare nella premessa con la citazione della fondazione *de iure de facto* e allora dobbiamo anche essere disponibili a rimettere in gioco anche le norme altrimenti se dobbiamo pensare a un rinnovamento della pianificazione poi chiediamo sostanzialmente che tutto rimanga inalterato credo che questo in qualche modo non sia coerente.

Altre richieste che abbiamo avuto riguardano alcuni lotti di bordo quelli che noi chiamiamo lotti interstiziali di frangia, quando all'esterno del perimetro dell'abitato non è rotondo il nostro territorio ma ha tutta una serie di convessità e di cavità che noi avevamo individuato come aree verdi e sono stati chiesti delle possibilità edificatorie da questo punto di vista.

Poi sono stati richiesti in particolare un buon numero di nuovi insediamenti all'esterno dell'edificato quindi insediamenti di espansione alcuni più di espansione tradizionale perché sono lotti che andrebbero ad appiccicarsi in qualche modo all'esistente altri addirittura di espansione esterna e all'interno così del tessuto agricolo e rurale e che comportano comunque una crescita ulteriore di volumetrie da questo punto di vista il tecnico al quale compete di guardare il Piano, non perché l'ha fatto lui ma per verificare la coerenza tra i contenuti del Piano e le risposte da dare proporrà comunque una sostanziale non accoglibilità.

Due osservazioni hanno segnalato due errori materiali purtroppo questo avviene e ovviamente qualcuno ha segnalato anche alcune virgole che mancano me le sono andate a riguardare tutte e saranno messe nel punto giusto nel momento della pubblicazione e questo significa che se non altro il Piano è stato

letto non mi meraviglio. Ho girato la questione alla mia segretaria che ci è rimasta un po' male ma non importa.

E alla fine invece abbiamo anche qualche osservazione che ci ha chiesto incentivate l'incremento delle volumetrie attraverso la valutazione di interventi di qualità ambientale di... e quelle ovviamente stanno già all'interno delle proposte che il Piano contiene se il Consiglio comunale sarà d'accordo io ho valutato alcuni possibili incrementi perché questo direi è uno dei punti di riferimento fondamentali del Piano.

Ecco se il Consiglio comunale è d'accordo io adesso passerei alle osservazioni singole, le questioni di premessa mi sono permesso di affrontarle tutte insieme quindi non tornerò su questi dati devo precisare a tutto il Consiglio che l'esame delle osservazioni viene fatto dal tecnico, fortunatamente che non conosce come vedremo nella prima osservazione né gli osservanti né nessun altro semplicemente verificando se la domanda che è stata fatta è coerente con i principi e gli elementi che stanno dentro al Piano, quindi le risposte positive o negative non riguardano il merito di ciò che il signor Rossi chiede ma quanto quello che ci viene chiesto è o coerente con i principi fondamentali fissati dal Piano oppure se è invece in contrasto o può determinare delle questioni. Il Consiglio Comunale non è assolutamente tenuto a decidere conformemente alle proposte del tecnico, l'unica cosa che compete a me è se ci saranno proposte diverse di esprimere comunque una valutazione tecnica motivata perché ovviamente compito del tecnico è di assistere il Consiglio anche da questo punto di vista.

Io procederei se siete d'accordo anche perché le osservazioni sono abbastanza numerose però un po' con queste premesse credo che riusciamo ad andare un pochino più veloci.

La richiesta numero 1, ah si scusate.

CONSIGLIERE CARMINATI

Carminati. Volevo chiedere magari prima di entrare nel merito delle singole discussioni qualche chiarimento o qualche riflessione sulle osservazioni ricevute dall'ARPA in merito alla VAS in base a queste osservazioni chiaramente penso sia stato poi espresso un giudizio che abbia già tenuto conto quindi di queste osservazioni dell'ARPA e che quindi possiamo ritenere già recepite?

ARCHITETTO TOSETTI

... .. normativa ma anche a quello che dovrà avvenire successivamente nel Regolamento edilizio e siccome sia ARPA che ASL salvo caratteri di ordine generale intervengono molto nell'aspetto di traduzione edilizia delle previsioni del Piano la proposta tecnica è di accogliere in toto queste previsioni ovviamente all'interno della normativa di Piano saranno inserite quelle parti che hanno una valenza maggiormente urbanistica ma se il Consiglio comunale le accoglierà in toto sa già e avrà già deciso che quando porrà mano al Regolamento edilizio ciò che non si è potuto inserire qui dovrà necessariamente essere inserito là.

Devo anche dire che sono tutte richieste che non mi hanno personalmente sorpreso al di là della loro qualità perché sono temi che abbiamo trattato con ARPA e con ASL all'interno di questa stanza man mano che abbiamo fatto gli incontri per la VAS, quindi erano in qualche modo non dico concordate ma già condivise come impostazione fin d'allora.

SINDACO

C'è qualcun altro che?

ARCHITETTO TOSETTI

Osservazione numero 1. Ecco l'osservazione numero 1 mi consente di chiarire che appunto io per fortuna ci mancherebbe che chi fa il mio mestiere avesse se non per caso conoscenza dei mappali delle novità eccetera è presentata dai signori Campigotto Cristian e Tadini Federica, che chiedono di avere una specifica deroga al rapporto di copertura del loro lotto per poter realizzare un'autorimessa.

Purtroppo la planimetria che è stata presentata è una planimetria edilizia ma non c'è né la perimetrazione del lotto né il luogo dove si trova quindi io non conoscendo questi signori non ho potuto valutare questo aspetto, però siccome il problema è derogare ad un rapporto di copertura avendo comunque visto il mappale posso dire che una deroga di questo genere porterebbe questo edificio ad avere un rapporto di copertura ancora superiore a quello di oggi che già è maggiore dei rapporti di copertura esistenti con tutti i problemi che poi questo può creare. Devo ricordare senza per questo voler rinviare delle decisione a una

fase successiva però lo devo ricordare che però per problemi di questa specificità a breve entro il 18 dicembre avremo anche la seconda edizione del Piano Casa quindi alcune risposte che noi oggi diamo in negativo e che non vogliono far diventare norma magari una specifica esigenza, però dal punto di vista della specifica esigenza è probabile o comunque possibile che nella normativa del Piano Casa trovino una loro risposta.

La proposta tecnica ovviamente in questo caso per le ragioni che dicevo è in questa fase di non accogliere l'osservazione aggiungo però per i richiedenti che comunque già le norme regionali prevedono una serie di deroghe per la realizzazione di box quindi non abbiamo un quadro di normative che non prevede deroghe ce ne sono già di deroghe regionali che consentono comunque di intervenire, aggiungere un'altra in questa condizione non sembrava quindi tecnicamente l'osservazione non sarebbe accoglibile. Ovviamente non tocca al tecnico cosa dire, come?

SINDACO

Allora sentito il parere del tecnico, chiedo chi è d'accordo o meno per accogliere l'osservazione.

SEGRETARIO COMUNALE

La proposta è di respingere.

SINDACO

Ah, ecco la proposta è di respingere.

ARCHITETTO TOSETTI

Ah ecco chiedo scusa così questo è dato tecnico. Se la proposta è respingere il Consiglio Comunale se è d'accordo di respingere vota sì, se la proposta di accogliere ovviamente vota sì se la proposta è di accogliere parzialmente vota sì. Quindi anche se siete d'accordo anche di fare una cosa negativa bisogna dire di sì.

SINDACO

La proposta che facevo io era questa. Chi è d'accordo nel dire sì alla sua proposta. Questo è il concetto di dire o sì o no.

Quindi chi è d'accordo sulla sua proposta? Nella proposta nel senso come valutazione.

ARCHITETTO TOSETTI

Eh scusa posso?

SINDACO

Sì prego, dovete spegnere però una...

CONSIGLIERE GERONI

È quindi come viene formulata la domanda? Cioè lui dirà chi è d'accordo cioè per evitare se è lei Sindaco che praticamente fa capire cosa stiamo decidendo.

SINDACO

Abbiate pazienza, io seguo un attimo l'indicazione del tecnico nel momento in cui il tecnico mi dice che è negativa io chiedo se è d'accordo sulla proposta del tecnico quindi se decidiamo per il sì, se no, non è così dottoressa?

SEGRETARIO COMUNALE

Sì.

SINDACO

Allora scusate, anche perché scusate non è che posso delegare al tecnico la presidenza del Consiglio ecco perché vi dico le cose come stanno.

SEGRETARIO COMUNALE

L'architetto dice in linea tecnica propongo di respingere o di non accogliere l'osservazione, lei chiede al Consiglio se sono d'accordo con quella proposta, quindi è sempre...

SINDACO

Perfetto, perfetto il sì o il no è sempre quello, quindi per fare una prova, per fare una prova chi è d'accordo su quello si dice sì, va bene?

(dall'aula si replica fuori campo voce).

Ok? Non viene accolta. Va bene? Ok? **(dall'aula si replica fuori campo voce).**

Allora chi è d'accordo? Siamo 9 se non sbaglio, favorevoli.
Astenuti 1, Mara Carminati.

CONSIGLIERE CARMINATI

Posso motivare l'astensione?

SINDACO

Sì, prego.

CONSIGLIERE CARMINATI

Chiaramente noi ci troveremo ad esaminare penso 45 osservazioni, ecco siccome ricordo ai Consiglieri presenti all'Assemblea presente che noi a marzo quando si è andato in adozione abbiamo votato contro questo Piano di Governo del Territorio quindi per coerenza chiaramente con la decisione di votare contro questo Piano di Governo del Territorio noi questa sera io rappresento chiaramente la mia Lista, ci asterremo per ogni singola decisione con la riserva di farci carico eventualmente di ogni osservazione fatta dai cittadini di Fornovo. Grazie.

SINDACO

Scusate, vorrei capire cosa vuol dire farci carico?

CONSIGLIERE CARMINATI

Farci carico, eventualmente se ci dovesse essere una seconda discussione, necessità di approfondimento eventualmente la possibilità di un ricordo noi ci faremo parte disponibile per questa trattazione.

SINDACO

Ah il Difensore Civico, va bene?
Al secondo punto grazie.

ARCHITETTO TOSETTI

Osservazione numero 2. L'osservazione presentata dal signor Ferrari Dario e dal signor De Grandi Luciano siamo in via Briguitta e si chiede di dare dell'edificabilità a questo lotto numero 2, non so se leggete il numero, che è un lotto di frangia nel senso che è un lotto esterno al perimetro dell'abitato ma sostanzialmente attaccato, modesto.

Per questi lotti noi avevamo dato un'indicazione di verde, diciamo così. Nell'esaminare le richieste anche dal punto di vista della ragionevolezza noi dovevamo comunque tenere in considerazione quel problema del non incrementare eccessivamente le volumetrie perché altrimenti non ce l'ha ordinato nessuno ma è una regola che il Consiglio comunale si è dato di mantenersi a quel massimo dato. Nello stesso tempo avendo una edificabilità complessiva tutto intorno la richiesta non è in sé una richiesta non coerente e allora l'ipotesi che io segnalo al Consiglio e che ha diciamo così orientato le mie risposte è di dare una risposta positiva ma con una piccola volumetria definita, quindi consentire che su queste aree che peraltro hanno una dimensione modesta possa essere edificato un alloggio di 130 m² di superficie residenziale complessiva che tradotto in volume reale sono circa 500 m³ quindi una villetta monofamiliare che pur sommando anche le altre richieste non ci porta a sfiorare dall'ordine di grandezza che è un po' la barra sulla quale quanto meno il sottoscritto doveva mantenersi nel dare queste risposte.

Quindi la risposta tecnica è quella di accogliere parzialmente l'osservazione perché ovviamente la richiesta era di una volumetria maggiore dando un'edificabilità definita di 130 m² di superficie residenziale complessiva lo dico ora a beneficio del pubblico ed eventualmente anche dei Consiglieri a cui fosse sfuggito, quando parliamo di superficie residenziale complessiva parliamo di una superficie che è al netto di tante cose, quindi è una dimensione ragionevole per un alloggio monofamiliare.

Quindi la proposta è l'accoglimento parziale perché diciamo di sì ma con una quantità minore di volume a quella che ci è stata chiesta.

SINDACO

Allora chi è d'accordo?

Posso andare alla votazione?

Chi è d'accordo? Allora 9 favorevoli, dottoressa.

Astenuto 1, Mara Carminati, sempre con la premessa quindi vale quella.

Numero 3 architetto.

ARCHITETTO TOSETTI

Osservazione numero 3. La numero 3 è la ditta Bidachem per voce eccoci qua del signor Leonardo Ambrosini che chiede per esigenze specifiche della propria attività di poter avere una edificabilità su questo lotto numero 3 che viene individuata nella richiesta nella misura di 2.000 m² di superficie coperta da destinarsi a deposito magazzino.

Quindi sappiamo tutti quale è la natura di questa azienda, è una azienda a rischio di incedente rilevante non per colpa sua ma per il tipo di lavorazioni che fa. Il fatto che possa non intensificare l'edificazione all'interno e avendo eventualmente degli spazi esterni può essere anche un fatto positivo la cosa fondamentale è che naturalmente questi spazi esterni servono solo per spostare degli elementi che non vadano ad aumentare il raggio di incidenza della pericolosità.

E quindi la proposta dal punto di vista tecnico è un accoglimento parziale limitando però a 1.500 m² la superficie richiesta perché questo dà la garanzia di avere comunque nel lotto uno spazio libero abbastanza ampio che è bene che ci sia anche in rapporto alle aree esterne che sono agricole con una altezza massima di 7,50 e con l'obbligo di sottoscrivere un atto di pertinenza della stessa area al complesso aziendale perché un domani non diventi un fatto e alla verifica di compatibilità in merito all'accessibilità e al tipo di attività che vanno.

Quindi la proposta è tecnica ovviamente un accoglimento parziale dei termini che avete comunque anche nella scheda.

SINDACO

Grazie architetto, allora chi è d'accordo? 9 favorevoli.

Astenuto 1, Mara Carminati.

Numero 4.

ARCHITETTO TOSETTI

Osservazione numero 4. L'osservazione presentata dalla signora Trambaglio Elena e dal signor Umberti Emiliano chiedono che una piccola striscia di area definita agricola nel PGT e che di fatto è pertinenza dell'edificio residenziale venga inserita in questo ambito di pertinenza residenziale.

Io devo sempre ricordare che i Piani sono redatti su base aerofotogrammetria e che a volta c'è un qualche sfrido tra il disegno della aerofotogrammetria e quello del catasto in questi casi è abbastanza normale che si facciano queste rettifiche che peraltro non comportano nessun tipo di significativa dimensione di incremento e perciò la proposta è l'accoglimento. Il parere del tecnico è che sia possibile accoglierla.

SINDACO

Chi è d'accordo per la numero 4, Trambaglio Elena e Umberti Emiliano? 9 favorevoli, 1 astenuta, Mara Carminati.

Numero, scusa.

ARCHITETTO TOSETTI

Osservazione numero 5. Adesso arriviamo a una osservazione che lascio fare all'Assessore che conosce il territorio meglio di me, anch'io però lo conosco bene abbastanza.

È una di quelle osservazioni che propongono di aggiungere superfici esterne, ecco quel colore che voi vedete grigio rispetto ai viola che identificano le osservazioni è il perimetro del *continuum* urbanizzato cioè di quell'urbanizzato che ha già sostanzialmente una situazione urbanizzativa completa o quasi completa e il resto si pone.

Quindi si chiede di poter rendere urbanizzabile a fini produttivi questo lotto. Se dovessimo accogliere l'osservazione indipendentemente dal merito dovremmo individuare un Ambito di Trasformazione per poterlo fare bisognerebbe avviare prima la procedura di Valutazione Ambientale Strategica e quindi aspettare come minimo quattro mesi per poter assumere questa decisione quindi da questo punto di vista tecnicamente non è possibile se il Consiglio comunale vuole valutare l'approvazione del Piano questa sera accogliere questa osservazione che vorrebbe dire sospendere oltre i termini che ci sono dati dalla Regione per l'approvazione del PGT e nello stesso tempo devo anche dire

perché anche questo è un elemento abbastanza importante che la scelta che è stata fatta dal PGT è stata quella di compattare gli sviluppi produttivi sull'asse della Creasca già lungo gli insediamenti che ci sono la scelta che la stessa Provincia ha condiviso perché il problema è evitare le sfrangiature che schizzano nel territorio ma cercare di dare ecco. Quindi la proposta è di non accoglibilità.

SINDACO

Allora chi è d'accordo nella richiesta numero 5?

Già che siamo in argomento, allora io dico, perché se no qui non ci troviamo più nei numeri, io dico il numero in modo tale che dopo non devo più ripeterlo. Ok?

Allora, la richiesta numero 6 del 20 giugno del 2011 Giudici Alfredo, Giudici Sergio.

ARCHITETTO TOSETTI

Osservazione numero 6. Ecco anche qui come potete vedere l'area è sì attaccata a qualche preesistenza ma è sostanzialmente esterna comunque al tessuto urbanizzato, si richiede la possibilità di, oltretutto anche ci sono presenze rurali intorno, la possibilità di rendere edificabile.

Analogamente a quanto è stato il parere sull'osservazione precedente e quindi di questa necessità di mantenere la compattazione del territorio e appunto di non fare nuovi ambiti di trasformazione che creerebbero quei problemi di cui parlavo prima, la valutazione tecnica è negativa.

SINDACO

Allora chi è d'accordo su questa proposta dell'architetto?

9 favorevoli, 1 astenuta, Mara Carminati.

La numero 7 del 22 giugno 2011 Martellosio Giuseppe per Geocase srl.

ARCHITETTO TOSETTI

Osservazione numero 7. Ecco il signor Martellosio segnala all'Amministrazione che sulle aree di sua proprietà che sono interessate a delle previsioni del Piano era in essere una convenzione attuativa con il Comune che assegnava una

volumetria di 4.275 m³ ovviamente superiore a quella che era stata prevista.

Ora se esistono degli atti pregressi di impegno del Comune con un privato è quindi in questo caso sì che allora c'è la famosa non solo legittima aspettativa ma esiste un atto formale in cui il Comune ha riconosciuto una edificabilità e quindi va sicuramente ripristinata per cui in questo caso l'osservazione è tecnicamente accoglibile, non conoscendo però il sottoscritto precisamente a che punto siamo devo ricordare che una convenzione prevede degli obblighi per il Comune a garantire la volumetria ma degli obblighi per il privato di assolvere a tutti gli impegni che si è preso e quindi la risposta tecnica è: è accoglibile, ma potrà essere attuata solo se il privato avrà se non l'ha già fatto attuato tutti gli impegni che quella convenzione prevedeva.

SINDACO

Allora chi è d'accordo su questa proposta numero 7?
9 favorevoli, 1 astenuta, Mara Carminati.
La numero 8 del 23 giugno 2011, Pagani Vincenza.

ARCHITETTO TOSETTI

Osservazione numero 8. Anche questa come l'osservazione numero 2, pur ovviamente avendo una configurazione diversa è un'area di frangia urbana che era stata indicata come verde e quindi perequativamente la proposta tecnica è di assegnare anche qui quei 130 m² di superficie residenziale complessivi.

SINDACO

Allora chi è d'accordo?

ARCHITETTO TOSETTI

Non importa non incide sulla vostra deliberazione, importante ricordare che alcune di queste aree hanno la presenza sui bordi di canali di rogge e quindi è sempre previsto e prescritto il rispetto delle distanze del reticolo minore.

SINDACO

Allora chi è d'accordo? Favorevoli 9. Astenuto 1, Mara Carminati.

La numero 9 del 27 giugno 2011, Bosco Fausto.

ARCHITETTO TOSETTI

Osservazione numero 9. La situazione di questo lotto che è quello che vedete qui non è una situazione di frangia esattamente come queste due però è un lottino piccolo interstiziale in qualche modo all'esterno dell'edificato che è anche interessato da una previsione di un piccolo peduncolo passaggio di una strada pubblica. Il signor Bosco chiede la possibilità di intervenire su quest'area ed è disponibile anche a favorire il passaggio di questa strada. E quindi analogamente alle due situazioni precedenti, a parte che qui più di tanto comunque non ci starebbe però la proposta è di accogliere parzialmente l'osservazione assegnando i 130 m².

SINDACO

Chi è d'accordo sulla numero 9? Favorevoli 9. Astenuto 1, Mara Carminati.

La numero 10 del 27 giugno 2011, Cassani Francesco Matteo.

ARCHITETTO TOSETTI

Osservazione numero 10. Ecco il signor Cassani Francesco ci fa una osservazione sulla normativa che devo ritenere indipendentemente dalle ragioni per le quali l'osservazione fatta che potrebbero essere anche più specificatamente personali pone un problema che vale, come chiedeva prima il dottore, in termini generali perché se modifichiamo la norma è chiaro che poi la norma assume poi valore generale.

Riguarda le distanze dalle abitazioni dalle zone residenziali degli allevamenti e delle stalle che sono previste dalla normativa dell'articolo 53 che quindi troveremo anche poi ma l'abbiamo vista in questo momento e che il piano prevede che possa essere 200 metri che possono essere ridotti a 100 solo se si tratta di piccoli allevamenti di natura familiare, un bovino, due bovini una maiale per febbraio non lo so.

Le ragioni per le quali sono state definite queste distanze devo dire che sono innanzitutto perché comunque una distanza deve essere definita perché il problema è che siamo in aperta campagna siamo in una situazione in cui è giusto oltretutto la Provincia stessa entrerà tra poco a definire gli ambiti agricoli

strategici e tutta l'area della pianura è un'area importante dal un punto di vista agricolo soprattutto per le questioni degli allevamenti ma è chiaro che anche le attività di allevamento devono avere un rapporto corretto e coerente con le altre situazioni residenziali. La distanza di 200 metri riducibili a 100 per il discorso che ho detto prima è già una distanza modesta rispetto ad alcune indicazioni che ASL e ARPA tendono a proporre quindi è probabile addirittura che nella redazione del Regolamento edilizio noi dovremmo andare a ragionare con ARPA e con ASL, e quindi mi permetto di dire alla Consiglieria che anche nelle osservazioni abbiamo tenuto conto di questi fatti, di una distanza maggiore e pertanto da questo punto di vista l'osservazione tecnicamente non ha motivo di essere accolta.

C'è un terzo punto in cui si segnala che meglio sarebbe che al comma 15, non vi do il dato venisse individuato il termine SLP anziché il termine mi pare SRC è un errore di stampa e quindi giustissimo e per quanto riguarda il richiamo al PGT e alla norma dell'osservazione, chiedo scusa perché a memoria non mi ricordo proprio tutto, per quanto riguarda la superficie lorda di pavimento per gli allevamenti bovini che rimanga indicata come quella della superficie lorda di pavimento precedente e gli allevamenti bovini ovviamente hanno un'altra configurazione rispetto a quelli dei suini e poi eccipisce sul fatto che nelle nostre norme per l'agricoltura contrariamente o meglio a differenza perché non siamo in contrasto ma scegliamo l'ipotesi più riduttiva a quanto prevede la normativa del Titolo terzo della legge 12 sulle attività produttive del settore agricolo che consente che gli agricoltori possano computare per fare le proprie costruzioni quindi stalle magazzini eccetera eccetera anche i territori dei Comuni contermini nel nostro Piano è previsto una limitazione dicendo che possono essere conteggiati solo le aree che sono condotte all'interno del territorio, questo è un dato molto importante per due ragioni perché non siamo in montagna siamo nella bassa, Fornovo confina con altri Comuni che hanno estensioni notevoli, quale può essere il rischio? Il rischio può essere che per una serie di ragioni vengano concentrate in Fornovo tutte le strutture di una azienda agricola che opera su tutti i Comuni che stanno intorno e che quindi avendo centinaia di ettari condotti, cosa che non è insolita soprattutto in tipo di attività che noi abbiamo il Comune di Fornovo si riempia di costruzioni e questo porterebbe problemi ad una serie di questioni perché non va dimenticato che noi abbiamo ad est la fascia del parco ma tra la fascia del parco e l'abitato non sono tantissimi i terreni e quindi qui il rischio oggettivamente c'è. Aggiungo però

e quindi avete capito che sotto il profilo tecnico la risposta è non è opportuno dal punto di vista ambientale e paesistico resta però il fatto ed è una cosa che molti agricoltori forse non sanno che anche le attività agricole possono presentare agli Sportelli Unici per le Attività Produttive in Variante ai PGT qualora vi siano delle esigenze aziendali particolari, allora noi non possiamo, scusate non possiamo, tecnicamente ritengo non sia corretto individuare una norma che dice puoi contare tutti i territori contermini però mi sembrava comunque utile ricordare che di fronte ad una esigenza specifica l'operatore ha la possibilità di sottoporre all'Amministrazione al progetto, ecco la partecipazione e la contrattazione che riemergono e che il Comune ha la possibilità con uno strumento tutto sommato ragionevolmente veloce di valutare se quell'esigenza è un'esigenza vera e se quell'esigenza entra nel territorio in maniera positiva e non crea i danni che in via generale senza sapere di cosa si tratta potrebbero invece essere prefigurati da una norma di questo tipo. Chiedo scusa della lungaggine ma abbiamo detto che ne parliamo una volta sola quindi la proposta è un accoglimento parziale per quanto riguarda i punti 3 e 4.

SINDACO

Chi è d'accordo allora sulla proposta da parte dell'architetto Tosetti?

9 favorevoli, 1 astenuta, Mara Carminati.

Punto numero 11 del 28 giugno 2011, Conti Teodoro Pirotti Daniela.

ARCHITETTO TOSETTI

Osservazione numero 11. Ecco qui la proposta segnala che non è stato seguito il principio della partecipazione ma l'osservazione è un atto partecipativo, tra gli altri ovviamente, propone di prevedere un'altezza maggiore per i fabbricati del Piano delle Regole che relativamente ovviamente ai mappali ai quali si riferisce che è stato portato da 10 m a 7 m di escludere le superfici dei box posti al piano terra degli edifici dal conteggio della SRC di riproporre gli indici ai parametri urbanistici del PGT del PRG di classificare in modo omogeneo tutto il lotto che nel Piano trova due diverse classificazioni e di rivedere la definizione del lotto funzionale di cui all'articolo 6 delle norme tecniche.

Sul diritto di partecipazione e sulla riproposizione dei parametri del piano precedente credo di aver già stancato l'uditorio nel ripeterlo, quindi il parere tecnico lo conoscete.

Per quanto riguarda l'altezza anche qui probabilmente è sfuggito un fatto importante che mentre le altezze sono fissate in un determinata quantità comunque la presentazione del progetto preliminare consente sulla base ovviamente di un Regolamento che sarà definito dall'Amministrazione per l'attuazione dell'esame del progetto preliminare è anche possibile consentire una differenza di altezza. Quindi i 10 m in generale finalmente dal punto di vista della flessibilità che peraltro è stata richiamata da quella premessa dell'istituto *de iure de facto* che dice che i tecnici dell'Amministrazione devono prendersi finalmente le loro responsabilità eccoci qui noi diciamo in assenza di valutazione di un progetto dal punto di vista ambientale teniamoci tra virgolette un po' sul sicuro e facciamo comunque prevediamo dei volumi che si mantengono dentro a uno schema più tipico della nostra situazione territoriale non escludiamo però che possa arrivare un progetto che propone qualche cosa di interessante di positivo eccetera eccetera fermo restando che le quantità rimangono le stesse, la valutazione del progetto preliminare oltre che dare questa possibilità dà anche la possibilità che ove si ritenga che il progetto sia condivisibile l'altezza possa essere modificata ovviamente attraverso tutta una serie di controlli anche dei rapporti civilistici che dovranno essere definiti, ecco anche questo è quindi una prospettiva di valutazione positiva nei termini dei criteri della flessibilità che sono fissati nella legge regionale e che ci sono stati richiamati nelle premesse.

Per quanto riguarda il lotto funzionale di cui all'articolo 6 devo per forza dirvi che cosa è perché immagino che forse i Consiglieri forse no... quando noi disegniamo il piano sulla carta rifaccio un esempio se me lo permettete prendiamo questo lotto questo lotto che da qui sembra libero immaginiamo che lo sia, io lavorando sulla aerofotogrammetria non sono in grado di dire se questo lotto che è di proprietà di due fratelli per cui il Sindaco, l'Assessore i Consiglieri sanno che sono di proprietà di Tosetti Piergiorgio e Mario, così si chiama uno dei miei fratelli, se poi sono una proprietà indivisa, se sono una proprietà divisa... questo non siamo in grado di saperlo allora noi abbiamo un articolo delle norme articolo 5 che dice, se questo lotto appare come un lotto unico ma è stato frazionato prima dell'entrata in vigore del PGT quindi appartiene distintamente a due persone per il Piano questi sono due lotti liberi, faccio un altro esempio perché la ragione principale è quella che vi dico adesso però ecco. Prendiamo

questo immaginiamo che non ci sia questo tratto di separazione e che quindi gli edifici che vedo qui apparentemente abbiamo questo tutto come un lotto noi abbiamo una norma che prevede per gli edifici esistenti in alcune zone la possibilità di ampliamento in forma direttamente proporzionale al lotto, quindi più è grande il lotto più posso ampliare e inversamente proporzionale al volume. Allora se io non preciso che ci potrebbe essere un lotto libero che io non vedo, quale potrebbe essere il rischio? Che chi ha questo edificio proponga un ampliamento esteso a tutto il lotto e che quindi ampli molto di più di quanto non dovrebbe e quando arriva questo poveretto che è riuscito ad ottenere il mutuo con un mese di ritardo a chiederci di edificare noi gli diciamo guardi mi dispiace ma purtroppo è già andata via la volumetria con tutto quello che ne conseguirebbe. Quindi questo è il lotto libero, però potrebbe succedere e prendiamo sempre questo esempio che questi signori abbiano costruito questi due edifici quando il lotto era così, poi hanno costruito tutto da una parte e la parte libera l'hanno recintata, quindi noi abbiamo degli edifici che hanno già utilizzato tutta la volumetria di questo lotto e a noi sembra che questo lotto sia libero quindi potremmo avere una domanda nella quale ci si chiede di costruire qualche cosa che in realtà è già stato costruito precedentemente e allora abbiamo una seconda norma che dice qual è il lotto funzionale, il lotto funzionale tra virgolette è il contrario del lotto libero in termini banali nel senso che ho un lotto unitario che invece sono due, lotto libero, o ho due lotti che in realtà sono uno solo perché quello libero ha già utilizzato l'edificabilità da un'altra parte e lo dico in modo molto schematico. Siccome la richiesta è una richiesta di carattere abbastanza generale quindi questa modificazione non propone un testo alternativo questa modificazione a mio giudizio è essenziale per garantire anche la congruità degli interventi e come sempre la messa in parità dei cittadini.

Quindi la proposta per quanto riguarda questa questione è di mantenere la norma com'è e quindi lo vedremo in altro, si chiede invece la riproposta degli indici dei parametri urbanistici da questo punto di vista il sottoscritto propone che laddove questi indici siano nella misura di 1 m^2 possano essere portati a 1,2 non a 1,5, 1,2 per pareggiare a quello dei lotti liberi che noi abbiamo dato con questo indice, non portandoli a 1,5 sapendo però che un comportamento virgolette virtuoso in termini di partecipazione e di risparmio energetico può comunque consentire di raggiungere quel limite.

La proposta quindi è tecnicamente parzialmente accoglibile.

SINDACO

Allora chi è d'accordo sulla proposta appena fatta? La numero 11.

9 favorevoli, 1 astenuta, Mara Carminati.

La numero 12 del 29 giugno 2011, Magnani Carlino, Giacomo Angela.

ARCHITETTO TOSETTI

Osservazione numero 12. Ecco il Piano attualmente prevede un'area edificabile Ambito di Trasformazione che ingloba l'area della numero 20, l'area della numero 44, quest'area dell'osservazione 28 e l'area dell'osservazione 12. L'area dell'osservazione 12 è interna a questo Piano attuativo solo per metà, cioè in modo da mantenere una continuità di questo spazio interno ed escludendo ovviamente anche per ragione di numeri ma comunque c'è anche una buona edificabilità all'interno di questi. Dentro a questa parte di lotto devo ricordare c'è sia la proprietà del signor 12, chiedo scusa se uso il numero ma per praticità, ma anche una altra proprietà più vicina alle case che è questa.

Qui io illustrerei le quattro osservazioni perché fanno parte di un unico ragionamento e poi man mano che le troverete darò la risposta.

I signori dei lotti 20 e 44 dicono ma noi siamo in una situazione di sostanziale completamento e quindi come per tutti gli altri perché non ci lasciate costruire autonomamente il mio lotto che per altro era in parte già anche previsto dentro nel vecchio PRG era un lotto che aveva già una propria edificabilità autonoma, ridammi l'edificabilità di prima e rendimela autonoma.

Di qui invece si chiede che la, in particolare l'osservazione 12 che comunque si consideri l'intero mappale e che venga incorporato dal PL per farlo diventare agricolo, se però noi dovessimo fare un'operazione di questo genere ci troveremmo un'area che non è più adeguata di per sé a una edificabilità, non ha accessi in questo momento e poi non ha una dimensione sufficiente l'intendimento del Piano era di completare questo intervento prevedendone l'edificabilità. In termini molto pratici quindi sotto il profilo tecnico effettivamente va riconosciuto che questi due lotti avevano già una loro storia e quindi potrebbero essere resi autonomi ma per ragioni che si diceva prima senza comunque prevedere l'incremento di edificabilità per il principio

che è stato enunciato all'inizio a quello precedente fermo restando a tutto quanto abbiamo detto sui problemi premiali.

Lo stesso può avvenire per l'osservazione 44 è invece necessario che questo comparto rimanga unitario. Ricordo che ho detto precedentemente che gli Ambiti di Trasformazione non determinano diritti edificatori quindi uno dei problemi che quest'area avrà è di ritrovare un'adeguata sistemazione di ritrovare una accessibilità adeguata e all'interno di questo ragionamento nel predisporre il piano attuativo i signori che hanno proposto questa osservazione potranno rinunciare alla loro edificabilità se ritengono di farlo ma avendo però noi garantito a chi invece non ha chiesto di rinunciare all'edificabilità di agire non lui per sé ma lui nei confronti dell'organizzazione urbana in maniera adeguata. Rinunciando all'edificabilità in quella sede il signor Magnani non avrà nessun tipo di onere perché ovviamente non avrà l'edificabilità nel frattempo gli rimane una possibilità che non incide in alcun modo sulle sue decisioni definitive.

Quindi in questo caso la proposta è il non accoglimento dell'osservazione per quanto riguarda l'area numero 12.

SINDACO

Allora chi approva la numero 12? 9 ancora, 1 astenuta, Mara Carminati.

La numero 13 del 29 giugno 2011 sempre a nome Magnani Carlino, Giacomo e Angela.

ARCHITETTO TOSETTI

Osservazione numero 13. L'osservazione numero 13 ci propone due situazioni diverse la prima è un'errata individuazione del perimetro lotto edificabile che di cui ci allega la scheda catastale e quindi è sicuramente da valutare, lamenta la diminuzione degli indici edificatori e in questo caso si conferma quell'indice di 1,2 che corrisponde a $0,4 \text{ m}^2$ su m^2 di superficie residenziale complessiva e di poter raggiungere il rapporto di copertura del 25% che è quello tipico di una edificazione estensiva con una buona quantità di verde intorno che dal punto di vista ambientale è importante.

Per quanto riguarda la richiesta di escludere dalla superficie residenziale complessiva anche le autorimesse esterne questa è una valutazione che è stata approfondita anche con l'Ufficio e così via è sicuramente da un punto di vista tecnico non accoglibile perché il problema dell'autorimessa esterna è un

problema complicatissimo. Io mi permetto di segnalare una cosa al Consiglio comunale, una delle caratteristiche della normativa nei limiti umani con cui ciascuno di noi la può predisporre è anche tenere presente cosa può diventare poi a livello di contenzioso una norma eccessivamente aperta, se io, e chiaramente chiedo scusa se sono presenti ma anche se non lo sono i signori Magnani che mi hanno dato lo spunto solo per dire perché non perché perso che loro facciano queste cose, se io dico che le superfici dei box esterni non si contano la prima cosa che noi ci troveremo ad affrontare è qual è il limite di superficie massima di un box e perché io posto che poniamo un limite minimo non posso fare quattro box visto che ho quattro figlie alle quali voglio comprare la macchina anzi ne faccio cinque perché se si rompe la macchina di un figlio è meglio che ne abbiamo lì una di scorta, ci mettiamo in una condizione di contenzioso assolutamente intricata. L'esperienza ci ha insegnato senza voler male a nessuno e sicuramente tutti i cittadini di Fornovo si comportino..., io dico sempre e ricordo che quando la logica con cui noi esaminiamo l'osservazioni è quella di pensare che chi ci chiede una cosa ce lo chiede in assoluta buona fede ma che potrebbe un domani per una ragione qualsiasi aver deciso di vendere e non sappiamo chi verrà e se avrà le stesse buone intenzioni quindi purtroppo la norma deve tenere un po' conto anche di questo, queste norme hanno portato a realizzare magazzini commerciali di 300 m perché chi mi ha detto che io non posso farlo un box di 300 m ecco semplifico perché ci sarebbe da fare un discorso lunghissimo, quindi da questo punto di vista noi abbiamo le possibilità previste dal Piano lo abbiamo chiarito che costruisce all'interno del perimetro del fabbricato al piano terra il box non verrà computato per il resto lasciamo allo Stato e alla Regione di dare le loro deroghe non è escluso che nel Piano Casa si aggiunga qualche cosa.

Per quanto riguarda i porticati noi abbiamo previsto l'esclusione di loggiati e terrazze dalla superficie residenziale complessiva per un errore diciamo del sottoscritto io quando dico loggiati io li intendo a qualsiasi piano però noi abbiamo un'abitudine più corretta di distinguere tra il loggiato e il porticato e quindi l'intendimento era già quello e perciò questa osservazione è accoglibile perché è chiaro che non possiamo impedire a nessuno di farsi un portico al piano terreno quindi...

Ecco abbiamo poi previsto che all'interno dei giardini possano essere realizzati dei manufatti che tutti sappiamo come questo sia un problema grosso. Io voglio farmi il gazebo perché voglio godermi casa mia d'estate e se piove non dover correre in

casa, io voglio di farmi il barbecue però se faccio il barbecue voglio mettergli intorno il tavolino di pietra eccetera eccetera eccetera, tutte cose che io ritengo poi a voi giudicare assolutamente legittime se uno si fa la casa con il giardino non è per guardare il giardino dalla finestra ma probabilmente per starci dentro.

Però vale anche qui la stessa regola che abbiamo detto anche prima se no si pongono delle limitazioni poi il rischio è che dica io mi faccio un gazebo di 700 m² perché ho una famiglia numerosa e lo dico ridendo perché a Treviglio 20 anni fa io ho ricevuto una richiesta per il PRG di Treviglio di una persona che ha chiesto di fare la casa per i propri figli su un mappale di 35.000 m², ma chiedendo che venisse utilizzato tutto, mi è venuto il dubbio che fosse, allora sapete che andavano i mobili che portavano in Arabia dico forse è qualcuno che ha sette mogli quindi un limite va messo.

Noi abbiamo messo un limite che prescindere diciamo così quindi dalla superficie del lotto dal momento in cui il lotto è molto ampio che ritengo personalmente che possa essere definito così, ricordo che invece non è stato posto un limite per le piscine che stanno a filo terra, mi è stato anche chiesto in una osservazione che cosa significa a filo terra, vuol dire che non escono dal terreno ovviamente se escono 10 cm per ragioni tecniche non è quello. Personalmente riterrei che la norma debba mantenuta in questi termini, abbiamo la possibilità perché già la norma lo prevede di portare questi argomenti anche all'attenzione del Regolamento edilizio e suggerirei che nell'ambito di questa norma si demandi al Regolamento edilizio alla possibilità eventualmente di derogare senza necessariamente passare attraverso una Variante al Piano, ma là ci sarà un approfondimento sulle modalità e le sulle tipologie che consentirà di dare qualche risposta anche in funzione della qualità dei manufatti che vengono fatti.

Ecco mi ricorda l'architetto Paggetti che comunque la proposta tecnica propone di passare dai 15 m² che avevamo individuato nella norma ai 20 m che sono qualcosina di più però ricordo che 5 m² sono se li immaginate comunque già qualcosa, quindi la proposta è l'accoglimento parziale nei termini che abbiamo detto.

Mi scuso con voi di queste lungaggini ma poi abbiamo istruito molte altre pratiche e quindi su quelle non interverrò più.

SINDACO

E ma penso che quando fa si dilunga un attimino perché probabilmente l'osservazione era articolata e quindi è giusto che ci sia risposta in un modo, perché un conto è fare una proposta unica di una cosa abbastanza semplice qui mi sembra che sia molto articolata o sbaglio? Anche se non me ne intendo tecnicamente.

Quindi chiedo se siamo d'accordo sull'accoglimento parziale?

ARCHITETTO TOSETTI

Accoglimento parziale nei termini.

SINDACO

Chi è d'accordo?

9 favorevoli.

1 astenuta, Mara Carminati.

La numero 14 del 29 giugno 2011, Taddei Frida.

ARCHITETTO TOSETTI

Osservazione numero 14. Ecco la signora Taddei Frida fa riferimento a queste due aree una delle quali peraltro oggetto anche di un'altra osservazione che sono individuate all'interno del PGT come un unico ambito di trasformazione costituito da due mappali anche separati, così ci consente di fare la legge, i quali sono legati tra di loro perché mentre l'area numero 14 ha una dimensione in grado di recepire delle aree standard di dimensioni utili per i fabbisogni nostri, la 43 è stata mantenuta con una dimensione minore per cui lì ci saranno quel minimo di attrezzature che servono a livello locale ma la quantità di attrezzature in più dovrà essere ceduta di là.

Ovviamente i due proprietari hanno chiesto di essere separati ma questo non rientra nella logica per la quale il mappale 14, scusate se dico 14 ma poi il numero catastale sarà un altro, è stato inserito con quella dimensione proprio con l'intendimento di trasferire una quota di standard così che l'Amministrazione disponga di uno spazio adeguato. Spesso queste richieste vengono fatte non tanto per questioni di progettazione del PL chiamiamolo così ma perché i proprietari dicono io parto prima lui parte dopo

abbiamo difficoltà e così via. La norma però ormai l'indirizzo della Regione è gli ambiti di trasformazione devono essere oggetto di un progetto unitario perché altrimenti il meccanismo non funziona e allora rispetto alla richiesta formulata la proposta tecnica è di confermare la progettazione unitaria e di consentire invece che una volta definita la progettazione unitaria i due interventi che riguardano due proprietà diverse possano muoversi anche in tempi diversi e distinti. Dobbiamo però ricordare che il mappale 14 cede all'Amministrazione più aree di quelle che le sono dovute e nella osservazione cioè nella risposta all'osservazione è già indicato quale dovrà essere il meccanismo per cui questo signore che cede per conto di altri abbia per quella parte il ritorno giusto che è giusto che debba avere.

Quindi la proposta è l'accoglimento parziale dell'osservazione 14.

SINDACO

Chi è d'accordo allora?

ARCHITETTO TOSETTI

Ah chiedo scusa, mi ricorda, meno male che ho con me come sempre l'architetto Paggetti, e l'osservante della 14 chiede anche di ampliare la superficie che noi abbiamo inserito ma l'ampliamento comporterebbe come abbiamo detto una disparità di trattamento rispetto ad altri che hanno chiesto un ATR e abbiamo detto di no e contemporaneamente anche a un aumento della volumetria residenziale che porterebbe sommato agli altri anche ad un rischio di sforamento.

Quindi l'accoglimento parziale, no ho voluto semplicemente sottolineare un dato perché i Consiglieri abbiano completa l'informazione.

SINDACO

Allora chi è d'accordo sulla proposta?

9 favorevoli, 1 astenuta, Mara Carminati.

Numero 15 del 29 giugno 2011, Tadotti Enrico per Rockford srl.

ARCHITETTO TOSETTI

Osservazione numero 15. Be', diciamo che questa osservazione fa un cappello sul quale mi sembra utile brevissimamente dare una risposta. Quando ad un'area edificabile per le ragioni che abbiamo detto in premessa viene diminuita l'edificabilità e abbiamo già detto il perché e quindi non torno mi pare che usare il termine "esproprio edificatorio" sia un po' un'espressione che non entra nel merito delle ragioni del Piano ma si limita strettamente a considerare di aver subito un torto come soprattutto da qualcuno rispetto ad un diritto inalienabile e questo non mi pare particolarmente bello.

Per quanto riguarda la richiesta che sostanzialmente pone diciamo così di riportare gli indici all'edificabilità di prima anche qui la proposta è di arrivare a quel limite paritario di 1,2 m³ per m² o 0,4 m² di SRC fermo restando tutto quanto abbiamo già detto prima, quindi in questo senso la osservazione è parzialmente accoglibile, mentre sotto il profilo tecnico non è assolutamente accoglibile tutto ciò che viene detto in premessa e che ovviamente ciascuno ha il diritto di dire ma che sarebbe importante che venisse valutato nel quadro di un ragionamento complessivo.

Ovviamente questa edificabilità riguarda i mappali che sono liberi perché i mappali che sono già edificati hanno una loro regola rispetto alla quale rimane confermata la previsione.

Quindi l'osservazione è comunque parzialmente accolta perché abbiamo un incremento dando questa possibilità.

SINDACO

Allora chi è d'accordo, scusate, sul numero 15?

9 favorevoli, 1 astenuta.

No stavo pensando scusate, anche perché è giusto che 8.30, mi sembrava giusto che i Consiglieri che magari non avevano mangiato ho fatto portare qui i salatini ma non mi sembra il caso di metterli qui ci fermiamo magari un attimino al 20, va bene? C'è lì un po' di coca e di salatini e mi sembra anche giusto. Ovviamente ho provato prima che magari fossero non buoni.

ARCHITETTO TOSETTI

La sedici sarà velocissima perché lascio il Sindaco di dire...

SINDACO

Numero 16 del 30 giugno 2011, Mezzanotte Alessio e Trambaglio Natalina.

ARCHITETTO TOSETTI

Osservazione numero 16. Ci richiede l'esclusione del calcolo delle autorimesse interrate e fuori terra, sulle quali abbiamo già espresso parere, di riportare il calcolo dei porticati alle modalità del PRG per la loro esclusione dalla SRC e abbiamo detto che viene fatta questa modificazione, di specificare in modo più esaustivo i parametri e le superfici ammesse per gli arredi di giardino.

Quindi avendo già espresso il parere, l'osservazione può essere accolta parzialmente relativamente al punto 2, che riguarda la possibilità di non conteggiare i porticati.

SINDACO

Allora mi sembra di aver capito che è parzialmente non accoglibile. Chi è d'accordo?

9 favorevoli, 1 astenuta, Mara Carminati.

La numero 16/A, avete fatto anche la 16 A?

ARCHITETTO TOSETTI

Sì.

SINDACO

Del 30 giugno 2011, Canevisio Angela.
(dall'aula si replica fuori campo voce).

No, io vi ho detto appunto che c'è una 16 e una 16/A, giusto? Noi abbiamo fatto la 16 e adesso vi ho detto la 16/A del 30 giugno 2011, Canevisio Angela.

ARCHITETTO TOSETTI

C'è scritto 15, chiedo scusa ma è la 16, chi ha scritto i numeri è l'architetto Paggetti.

Osservazione numero 16. Allora la signora Canevisio chiede di poter realizzare su questo mappale una destinazione

finalizzata all'attività di ristorazione. Anche quest'area come le altre che abbiamo viste va ad uscire da quello che il perimetro dell'abitato e conseguentemente si pone come un Ambito di Trasformazione che non può essere ovviamente operativa ...

INTERVENTO

Ecco magari, è dietro al distributore Agip.

ARCHITETTO TOSETTI

Sì c'è un errore.

Quindi sotto il profilo operativo l'operazione, l'osservazione non è accoglibile. Ciò che non toglie dal punto di vista tecnico non si possa valutare che non un incremento di superfici produttive ma la presenza lungo la Cremasca in una posizione tra l'altro a valle di insediamenti che non sono produttivi di una attività di ristorazione possa essere anche un elemento di servizio. Quindi dal punto di vista tecnico in linea di indirizzo è positiva la richiesta però non può avere operatività in questa fase sapendo che se il Consiglio comunale condivide questo indirizzo già può pensare di presentare al Consiglio comunale una richiesta specifica attraverso uno Sportello Unico sapendo che il Consiglio comunale questo orientamento se lo ritiene lo condivide.

Quindi la proposta è il non accoglimento dell'osservazione rispetto all'aspetto operativo e quindi non accoglimento esprimendo se il Consiglio comunale lo ritiene, quindi giro al Sindaco questa valutazione, questa specificazione che consente al cittadino di sapere che non ci sono le condizioni per operare oggi ma che questo tipo di destinazione potrebbe essere valutata positivamente ovviamente al Consiglio decidere.

SINDACO

Spieghiamoci bene così almeno anche perché.

ARCHITETTO TOSETTI

Quindi se la risposta mia venisse data a me, io so che nel PGT l'area non viene indicata perché ha i requisiti per essere un ambito di trasformazione però che il Consiglio comunale mi dice se tu mi presenterai una proposta di Sportello Unico o di Programma Integrato di Intervento in Variante al PGT con questa

destinazione io ti dico già da oggi che sono comunque disponibile a farla procedere. Quindi si dà al cittadino una certezza della possibilità di muoversi sapendo però che la procedura non finisce qui ma dovrà essere fatta in seguito.

Detto in parola povere, se il Sindaco che è una persona pratica vuole sapere, io so che non potrò presentare il Piano Attuativo il giorno dopo che il Consiglio comunale ha approvato il PGT ma che quel giorno dopo potrò presentare quel Piano Attuativo in Variante al PGT sapendo che il Consiglio comunale ha già dato espresso un parere positivo nei confronti della fattibilità di quell'operazione.

SINDACO

Abbiamo recepito il discorso?

ARCHITETTO TOSETTI

Se devo essere ancora più preciso...

SINDACO

Forse è meglio architetto, perché...

ARCHITETTO TOSETTI

Da un punto di vista pratico per l'operatore cambia solo la modalità con cui presenterà il piano operativo che invece di essere presentato come attuazione del PGT viene presentato...

SINDACO

Lo fa come Sportello Unico.

ARCHITETTO TOSETTI

Esatto, però nell'arco comunque di un tempo breve.

SINDACO

Ma la domanda mia è questa, oggi come oggi ok non è accoglibile in funzione di ma il discorso della presentazione di un eventuale Sportello Unico implica comunque ancora un passaggio in Consiglio comunale il quale però se ritiene questa sera può già

dire questo tipo di destinazione io sono disponibile di portarla avanti. Cioè un impegno in sostanza che il Consiglio si prende nei confronti di questa, fermo restando che se il Consiglio comunale questo impegno non se lo prende il cittadino è comunque ha comunque la possibilità di presentarla lo stesso, cioè per essere più dettagliati possibile.

Noi abbiamo tre tipi, qualcosa abbiamo già visto, di richieste esterne al perimetro dell'abitato, tutte queste richieste oggi tecnicamente, proceduralmente diciamo, quand'anche il Consiglio fosse d'accordo non potrebbero essere introdotte perché se no essendo ambiti di trasformazione dovremmo fare la procedura di VAS che dura quattro mesi. Quindi il Consiglio comunale ha detto incrementi significativi di volumetria residenziale oltre a quella che abbiamo non riteniamo di aggiungerne quindi la richiesta permettetemi indipendentemente dalle domande numero 17 che ci ha chiesto di fare un PL residenziale, non è vero ma lo facciamo per teoria, trova contraddizione rispetto agli orientamenti dei 70.000 m³ perché non se ne aggiungono 50, 100, 200 1.000 e in più se il Consiglio comunale è d'accordo richiederebbe comunque una procedura che oggi non siamo in grado di fare perché ha dei tempi che non sono coincidenti con quelli dell'approvazione. Il 17 invece ci ha chiesto l'incremento di una superficie produttiva ne abbiamo visti due l'Amministrazione comunale se, ovviamente interpreto provvisoriamente, dice no noi abbiamo già previsto delle zone produttive in un'altra posizione che è questa a completamento di tutto l'insediamento che c'è a est della Statale, ex Statale, non riteniamo di aggiungere dell'altro produttivo ma se anche lo ritenessimo in questo momento non possiamo metterlo nel piano perché dobbiamo fare questa procedura, qui abbiamo invece una richiesta di scusate perché ho perso il filo...

SINDACO

No, no è leggermente più su.

ARCHITETTO TOSETTI

... ecco, di mettere qui un ambito che proceduralmente non possiamo inserire perché è un ambito di trasformazione e quindi dovremmo fare la procedura di VAS anche qui però ci viene richiesta, vi viene richiesta una destinazione che non è quella residenziale che non è quella produttiva per le quali le ragioni tra virgolette del no sono due: crescita delle quantità e impossibilità

operativa. Qui il Consiglio comunale è chiamato tra virgolette ad esprimersi sia sull'ipotesi di mettere in questa posizione un'attività di ristorazione e di inserirla nel Piano oggi.

La proposta tecnica è dal punto di vista dell'attività di ristorazione a mio personale giudizio potrebbe essere anche positiva in una condizione come quella della Statale, della Cremasca non possiamo proceduralmente metterla adesso quindi io dico per quanto mi riguarda in linea di indirizzo ritengo positiva vuol dire che se mai il Comune di Fornovo un giorno dovesse venirmi a chiedere per altre ragioni ma qui possiamo mettere un ristorante benissimo se qua viene mi sembra anche una buona cosa, rinviando però l'operatività di questa scelta che il tecnico condivide e che il Consiglio comunale dirà se condivide o no a una fase successiva perché va fatta prima la VAS che non possiamo fare adesso.

SINDACO

Ho capito, non riesco a identificare la problematica riferita al sono d'accordo sul discorso della fattibilità quando però dopo devo andare ancora una volta in Consiglio.

ARCHITETTO TOSETTI

Posso esprimere in modo brutale una cosa che non avrei voluto esprimere per rispetto ai cittadini a cui abbiamo detto di no, al signor 17 noi diciamo no e non venirmelo a chiedere neanche dopo perché questo tipo di destinazione in questo modo e con questa quantità io ritengo che sia incompatibile con il PGT, a questo signore diciamo no perché operativamente non lo possiamo fare ma se me lo vieni a chiedere dopo noi valuteremo positivamente la tua domanda, quindi si dà una prospettiva diversa all'intervento.

SINDACO

Allora chiede la parola Matteo Marchesi.

CONSIGLIERE MARCHESI

Marchesi. Quindi l'approvazione comporta dover successivamente in Consiglio comunale a scatola chiusa quello che ci propone il... perché se diciamo sì adesso in certo senso...

ARCHITETTO TOSETTI

No, non comporta di doverlo approvare a scatola chiusa, comporta che se io presento uno Sportello Unico che è la strada più semplice per intervenire a fare lì una attività di ristorazione il Consiglio comunale può respingermi la domanda dicendo il progetto fa schifo, è fatto male non ha gli accessi non è funzionale eccetera eccetera, non potrà respingerlo dal punto di vista della destinazione perché si è già espresso sul fatto che quella destinazione lì può essere positiva.

Solo quello quindi non c'è nessuna scatola chiusa, certo poi non è che se mi hanno detto che posso potrei fare o meno un ristorante poi hanno già approvato il progetto, quella è un'altra roba ecco.

SINDACO

Ok, ho capito, scusate, preferisco essere, aver chiarito, aver chiarito quello cose lì.

ARCHITETTO TOSETTI

No, no, no, hai ragione sono dati tecnici e poi.

SINDACO

No pensavo che questo qui presupponesse comunque una eventuale disponibilità il non passaggio invece no il passaggio c'è comunque dopo e va quindi valutato anche, va bè se non si può fare in questo sistema perché si dovrebbe andare alla VAS a quel punto lì io faccio riferimento all'accoglimento dell'indicazione per quanto riguarda giusto? Al non accoglimento ma l'indicazione che il Consiglio comunale se siete d'accordo può in seguito prendere in dovuta considerazione il discorso.

ARCHITETTO TOSETTI

Dà già la disponibilità.

SINDACO

Sì scusate. Prego Matteo.

CONSIGLIERE MARCHESI

Io propongo che se è possibile demandare allo Sportello Unico successivo questa questa... propongo al Consiglio per equità rispetto alle altre osservazioni fatte sulle aree esterne di non accoglierla e di mandarla al successivo.

ARCHITETTO TOSETTI

Però lei comunque deve esprimersi anche sulla richiesta di destinazione che è stata fatta.

SINDACO

Certo, allora scusa.

ARCHITETTO TOSETTI

Se posso aggiungere un elemento.

SINDACO

No, no scusi architetto facciamo le cose chiare in modo tale che siamo partecipi tutti di questo. Allora mi sembra di aver capito che comunque architetto tendenzialmente quest'area qui potrebbe avere un'aspirazione di carattere diversa, ok? Secondo il PGT non è possibile in quanto dovremmo andare ancora in VAS, oggi come oggi comunque la vocazione di quest'area potrebbe essere di questo livello, quindi lei dice il Consiglio comunale si può esprimere in questo sistema.

Quindi adesso che ho capito ne faccio partecipi voi se siamo d'accordo su questo e vediamo un attimo.

Il discorso della successività che diceva Matteo è determinato invece da un altro discorso che riguarda l'accoglimento di una situazione che in futuro potrebbe essere valutata ma lei mi ha confermato che la valutazione viene fatta comunque lo stesso.

ARCHITETTO TOSETTI

Per forza.

SINDACO

E quindi non abbiamo scatola chiusa ma avremo sicuramente un progetto che verrà presentato però il cliente, il cittadino avrà la possibilità comunque di operare in tal senso, ok?

ARCHITETTO TOSETTI

Se mi permette solo un secondo solo ma visto che il tema, noi abbiamo parlato dello Sportello Unico, potrebbe essere un Piano Attuativo ma mi fermo allo Sportello Unico perché è una cosa importante rispetto anche all'economia di quanto è stato detto finora sulle osservazioni.

Quando abbiamo parlato di quell'articolo 53 della, scusate, sulla non computabilità dei territori esterni in agricoltura perché comunque l'agricoltore può sempre proporre un intervento che sarà valutato mediante lo Sportello Unico, quando abbiamo detto che le aree produttive di cui ci è stata chiesta l'edificabilità all'esterno hanno una doppia ragione di non essere considerate una perché sono all'esterno e ci sono questi problemi procedurali e l'altra perché comunque il Comune ha già individuato le aree esterne produttive in una particolare configurazione e non intende per ora ampliare le cose, abbiamo detto una cosa che ci consente quando arriverà lo Sportello Unico che è una richiesta di progettazione in variante al Piano sulla quale comunque il tecnico comunale in prima istanza respinge e poi chiede al Comune di mandare avanti la pratica, ecco, l'Amministrazione comunale ha dato un altro indirizzo attenzione che se c'è uno Sportello Unico in Variante piuttosto che un Piano Attuativo sempre ovviamente che siate d'accordo che vi propone questa cosa io sono disponibile ad esaminarlo e quindi senza pregiudizio per le decisioni finali è inutile che mi venga presentato uno Sportello Unico per una attività produttiva sull'area numero 17 perché comunque gli Sportelli Unici per le attività produttive sono un incremento delle superfici produttive o residenziali alle quali il Consiglio comunale tre settimane fa ha già detto di no. E quindi la valutazione è sull'orientamento che il Consiglio comunale assume e poi se quell'orientamento è positivo o negativo abbiamo questo ostacolo di tipo procedurale che può essere superato solo successivamente.

SINDACO

Va bene, Mara Carminati.

CONSIGLIERE CARMINATI

Carminati. Quindi siccome io non sono un tecnico vorrei capire che differenza esiste tra il no dato all'osservazione 6 e il no con riserva che viene dato adesso.

ARCHITETTO TOSETTI

Perché ho espresso quelle valutazioni tecniche che ho espresso, però la 6 non me la ricordo quindi.

(dall'aula si replica fuori campo voce).

Sì allora, io avrei potuto cavarmela e farvela cavare, tra virgolette, siamo vicini all'ora di cena quindi parliamo con un minimo meno di, di farvela cavare bene senza polemiche nei confronti dei cittadini che hanno fatto queste osservazioni dandovi quello che in termini di pallavolo di chiama un *assist* tecnico dite che non è possibile perché non abbiamo i tempi per fare la procedura punto e quindi e questo è vero perché nel momento in cui il Consiglio comunale decide che quell'area diventi un ambito di trasformazione quella decisione può essere presa solo dopo che è stata fatta la procedura di VAS per fare la quale ci vogliono quattro mesi di tempo, ma il Consiglio comunale ha poco tempo per poter chiudere la procedura che la legge prevede che debba essere chiusa dentro un tempo fissato dalla data delle osservazioni. In questo modo il sottoscritto che non conosce gli osservanti se la sarebbe cavata brillantemente dal punto di vista tecnico ma si sarebbe in qualche maniera nascosto dietro un dito non esprimendo invece una valutazione sul perché tra virgolette anche vero per cui si sconsiglia che quella cosa avvenga che non è mai un perché di tipo procedurale, la procedura avviene la verifica della procedura la si fa quando si è deciso di fare una cosa e si va a vedere poi se si può fare. E quindi noi abbiamo avuto quattro casi, uno di richiesta di residenza allora nella logica del PGT ci sono due punti fondamentali nella residenza, il primo non prevedere dispersione all'esterno di nuove aree residenziali il secondo di non incrementare le volumetrie residenziali in maniera significativa per rimanere dentro a quei così e quindi questi due elementi sconsigliano sotto il profilo tecnico, poi sempre il Consiglio Comunale può ovviamente...

INTERVENTO

Stai cercando il 6?

ARCHITETTO TOSETTI

Sì. Per cui io qui ho una richiesta di fare un'area edificabile residenziale in mezzo alla campagna, questo è in contrasto con quelle due ragioni che ho detto e con i principi e la logica del PGT, no la 6.

(dall'aula si interviene fuori campo voce).

Vediamo anche la 10 perché è giusto che sia...

(dall'aula si interviene fuori campo voce).

Va bè e poi abbiamo anche detto comunque questo sarebbe un ambito di trasformazione e non abbiamo neanche il tempo però in questo modo parlo per il tecnico non ho fatto finta di non dire come la penso su quest'area e ringrazio il Consiglio comunale che ha condiviso la metodologia.

Lo stesso abbiamo fatto e se il Consiglio comunale lo riterrà faremo anche rispetto a tutte quelle osservazioni che chiedono di incrementare ulteriormente le quantità produttive ... che sono diverse da quegli orientamenti che sono stati presi.

Qui abbiamo anche qui una richiesta di destinazione non residenziale non produttiva ma chiamiamola alberghiera e una richiesta di ambito di trasformazione per la posizione in cui si trova. Coerentemente con quello che è stato fatto prima il parere del tecnico è che lungo una strada di questo tipo eccetera una attività di ristorazione entro certi limiti fatta bene abbiamo problemi oggi in giro di polemiche su alberghi fatti bene o male non tanto lontano da qui ma questo è un problema di merito che non assume nessun impegno il Comune oggi di decidere, c'è però questa domanda che dice io vorrei fare una cosa di questo genere lì e allora la risposta è dal punto di vista della cosa contrariamente da quanto detto prima è una cosa ragionevole mettere lì questa destinazione e quindi in linea di indirizzo la risposta è positiva ricordo però che purtroppo non possiamo dirti te la metto dentro perché dobbiamo fare un'altra procedura, il Consiglio comunale:

- può decidere di accogliere l'osservazione ma ovviamente sospendere il procedimento per fare la VAS di questa cosa;
- può decidere di dire no perché devo fare la VAS;

- può decidere di dire no comunque perché secondo me anche un albergo lì non mi piace;
- o di dire un albergo tutto sommato in linea di principio noi condividiamo che possa essere messo dal punto di vista operativo non te lo possiamo mettere oggi, ma il cittadino che riceve la risposta sa che se deve tra virgolette investire nel fare un progetto per un albergo in Variante al PRG, il Consiglio comunale non glielo respingerà per motivi di destinazione ma al massimo glielo respingerà perché il progetto fa schifo sperando che questo non sia.

Ecco non so se sono stato abbastanza.

CONSIGLIERE CARMINATI

Ecco la mia ulteriore domanda è questa. Chiaramente sarà vincolato esclusivamente ad albergo o ristorante senza possibilità di avere poi una edificazione residenziale ad esempio per il proprietario.

ARCHITETTO TOSETTI

Voi se il Consiglio comunale assumesse assumerà questa decisione dice che l'osservazione è accolta in linea di indirizzo ma rispetto a che cosa? Assegnare all'area destinazione commerciale finalizzata all'attività di ristorazione. Quindi il sì che voi date in linea di indirizzo è rispetto a ciò che ci è stato chiesto nella domanda. Se viene e dice no ho cambiato parere faccio un capannone, allora la risposta sarà no perché l'abbiamo detta anche agli altri.

(dall'aula si interviene fuori campo voce).

Certo se io faccio l'albergo con la casa dell'albergatore sì, ma se io invece dell'albergo faccio un finto residence di 12 villette a schiera che poi vendo dopo allora no.

Aggiungo se posso, non per convincere nessuno però per completezza, che tra virgolette il vantaggio in un caso come questo di uno Sportello Unico in Variante o di un Programma Integrato di Intervento in Variante è che voi discuterete non solo la destinazione urbanistica ma il progetto e il progetto sarà accompagnato da una convenzione e il Consiglio comunale chiederà che nella convenzione le cose che lei segnalava siano inserite. Non volevo convincere nessuno ma ho avuto modo di spiegare al meglio spero il perché della mia risposta.

SINDACO

Certo. Pigi.

CONSIGLIERE SASSI

Mi sembrava importante capire una specifica che però penso che abbia già dato come indicazione.

La risposta in merito all'indirizzo tecnico visto che è stata richiesta proprio nell'osservazione doveva essere data giustamente, quindi a questo punto l'indirizzo tecnico per il quale lei si esprime diventa una prescrizione? Nel senso, non possiamo più un domani dire di no nel caso che ritornano con una richiesta allineata con questa, nel caso cui vengono con una destinazione diversa...

ARCHITETTO TOSETTI

Siete liberi.

CONSIGLIERE SASSI

... siamo liberi di prendere in considerazione qualsiasi...

ARCHITETTO TOSETTI

Anzi se potessi usare un termine paradossale direi che non siete liberi di farlo perché avete già detto di no ad altre destinazioni ad altre persone

CONSIGLIERE SASSI

Perfetto, grazie.

ARCHITETTO TOSETTI

E quindi siete liberi di farlo ma se io fossi uno di quelli verrei in Consiglio comunale col mitra...

CONSIGLIERE MARCHESI

Quindi la negoziazione potrà avvenire in sede di convenzione quindi stabiliremo il volume stabiliremo cosa ci verrà dato in cambio? Grazie.

SINDACO

Abbiamo avuto modo di chiarirci un po' le idee quindi chi è d'accordo su questa proposta da parte dell'architetto Tosetti che ovviamente?

9 favorevoli, 1 astenuta, Mara, giusto?

La numero 17, è penso che fosse quella che ha citato prima lei.

(dall'aula si replica fuori campo voce).

E ma non sbaglia mai, lei non sbaglia mai nelle cose. Architetto non sbaglia mai lei, 17.

ARCHITETTO TOSETTI

Porterebbe una modifica al Documento di Piano configurandosi come Ambito di Trasformazione e anche per la ragione che dicevamo precedentemente che gli insediamenti produttivi sono individuati già secondo uno schema definito dal Piano.

SINDACO

Quindi non accoglibile, chi è d'accordo?

9 favorevoli, 1 astenuta, Mara Carminati.

Numero 18 del 30 giugno 2011, Giudici Goffredo.

ARCHITETTO TOSETTI

Osservazione numero 18. Si vede che questi signori che vogliono fare gli Ambiti di Trasformazione si sono messi tutti d'accordo perché sono arrivate tutte insieme. Anche il signor Giudici chiede di assegnare in quest'area che è in via Caravaggio una edificabilità che però non è l'ambito interstiziale di prima è un vero e proprio elemento che esce e quindi le aree compongono un ambito di trasformazione e una destinazione residenziale di una dimensione abbastanza significativa e quindi coerentemente con quanto detto prima la proposta tecnica è il non accoglimento.

SINDACO

Quindi questa è non accoglibile?

ARCHITETTO TOSETTI

La proposta tecnica è non accogliere.

SINDACO

Chi è d'accordo?

9 favorevoli, 1 astenuto, Mara Carminati.

La numero 19 del 30 giugno 2011, Paris Ingrid.

ARCHITETTO TOSETTI

Osservazione numero 19. La signora Paris Irene chiede due cose più una, vi dico subito il più che è l'annullamento della delibera per la mancanza dei presupposti di abbiamo già parlato, evidenzia una riduzione edificatoria rispetto al PRG e chiede la possibilità di mantenere le precedenti potenzialità, ne abbiamo già parlato quindi la risposta tecnica rimane la stessa.

Chiede l'esclusione dei box dal calcolo delle aree dal calcolo dell'SRC e la coerenza della cartografia con la sagoma del progetto autorizzato precisando che sul mappale è in corso oggi edificazione di un edificio unifamiliare autorizzato nel 2009.

Quindi queste ultime due richieste sono ovviamente da accogliere, le altre due sono già state giudicate negativamente, quindi la proposta tecnica è l'accoglimento parziale.

SINDACO

Chi è d'accordo?

9 favorevoli, 1 astenuta, Mara Carminati.

Numero 20, Paris Francesco e Piana Elisabetta, del 30 giugno 2011.

ARCHITETTO TOSETTI

Osservazione numero 20. La osservazione numero 20 sostanzialmente l'abbiamo commentata quando abbiamo commentato l'osservazione 12.

La proposta tecnica è di accogliere l'osservazione per quanto riguarda l'autonomizzazione dell'intervento fermo

restando per quanto riguarda le capacità edificatorie il mantenimento di quel 1,2 di cui abbiamo parlato per altri quindi la proposta è l'accoglimento parziale dell'osservazione.

SINDACO

Allora se siamo d'accordo sull'accoglimento parziale della numero 20?

9 favorevoli, 1 astenuto, Mara Carminati.

No, anche per correttezza fermiamoci un attimo, così almeno.

Sospensione

SINDACO

Bene possiamo ricominciare, allora, siamo arrivati ...

Bene allora, siccome io ho promesso che comunque voglio festeggiare il 25 novembre quindi ... no, non è una battuta così è una battuta giusta, rispetto nei confronti delle donne, allora ho lasciato parlare la Segretaria questo qui è anche un rispetto è anche un modo come un altro per eh?

(dall'aula una replica fuori campo voce).

La numero 21 del 30 giugno 2011, Pizzetti Cesare.

Prego, prego architetto.

ARCHITETTO TOSETTI

Osservazione numero 21. Qui abbiamo una situazione di estraneità sia rispetto alla parte est che l'osservante vorrebbe che andasse a saldarsi con questa sia rispetto al fatto che comunque c'è una edificazione abbastanza compatta, in più va anche detto che l'osservazione numero 21 è gravata da una fascia di rispetto quindi oltretutto si andrebbe a fare un intervento che darebbe in realtà una dimensione modesta utilizzabile. Per queste ragioni la proposta tecnica è il non accoglimento salvo il fatto che l'osservante ha segnalato che c'è una campitura nella retinatura che ha il colore giusto ma ha la rigatura in modo opposto e andrà corretta, quindi l'osservazione è non accolta nel senso che l'osservazione grafica non è un accoglimento ma un dovere.

SINDACO

Allora chi è d'accordo con la proposta dell'architetto Tosetti?

9 favorevoli, 1 astenuta, Mara Carminati.

La numero 22 del 30 giugno 2011.

CONSIGLIERE DE ANGELI

De Angeli. Chiedo di poter uscire in quanto... sì.

ARCHITETTO TOSETTI

Osservazione numero 22. Allora l'osservazione 22 richiede una riclassificazione delle aree giardino, quindi aumentando le superfici del lotto adiacente affinché venga riconosciuta una reale possibilità edificatoria che all'articolo 24 delle nuove norme tecniche di attuazione non gli riconosce.

Chiede di considerare tutte le autorimesse dallo scomputo del calcolo delle aree, di chiarire meglio l'articolo 35 del Piano delle regole in merito ai parametri e superfici per i pergolati, gazebo porte e depositi attrezzi eccetera e di eliminare dalla Tavola 5 la fascia del corridoio di connessione della rete ecologica.

Per quanto riguarda la prima osservazione, l'osservazione può essere accolta parzialmente nel senso che quella indicazione di Piano sarebbe opportuno che rimanesse la stessa, possiamo però valutare che c'è questa situazione di edificazione già presente e che quindi anche le aree che hanno questa retinatura possano essere considerate di fatto come giardino di pertinenza dell'edificio.

Per quanto riguarda le autorimesse conoscete già il parere tecnico.

Per quanto riguarda l'articolo 35 per i fabbricati esterni a seguito dei giardini abbiamo già detto quindi che ci sarà poi una parte che va a Regolamento edilizio e poi riterrei necessario mostrarlo perché quando parliamo di corridoio ecologico non tutti hanno... qua, forse non tutti i Consiglieri comunali e tanto meno gli osservanti sanno che nel 2010 la Regione Lombardia ha fatto un grosso intervento a lato del Piano Territoriale Paesistico Regionale che è lo studio della cosiddetta RER, Rete Ecologica Regionale, cioè un grande studio che individua le reti ecologiche in tutta la Regione Lombardia, questo studio è uno studio che poi per il principio di sussidiarietà rimanda ai Piani di dettaglio

quindi prima al piano territoriale provinciale poi anche agli stessi Piani Regolatori, all'interno di questi territori lo studio sulla Rete Ecologica Regionale chiede che vengano garantiti dei corridoi. Ora i corridoi cosa sono i corridoi ecologici? Sono degli spazi che vanno lasciati liberi in continuità secondo una certa direzione per garantire la cosiddetta il cosiddetto trasferimento della biodiversità, vale a dire che se c'è una situazione di carattere faunistico in un punto che abbia la possibilità o di altra natura la possibilità di potersi trasferire anche negli altri senza trovare barriere. Quindi questo corridoio ecologico è stato espresso nella Tavola 5 con una freccia non è un vincolo esteso a quell'area è la semplice indicazione che da questa parte del territorio a questa parte del territorio deve essere garantita la presenza di una serie di aree libere poste in continuità, questo quindi riguarda l'esame della progettazione che dovrà essere fatta anche secondo i criteri anche della Valutazione Ambientale per vedere che lì non vadano a porsi tutta una serie di edifici che sono di edifici agricoli che frammentino e impediscano la continuità. Quindi non c'è la ragione di toglierlo perché non è un vincolo ma un'indicazione di garanzia quindi in questo senso l'osservazione può essere accolta parzialmente dal un punto di vista tecnico sempre.

SINDACO

Chi è d'accordo? A quel punto qui siamo 8 favorevoli, 1 astenuta, Mara Carminati.

Il numero 23 del 30 giugno, Buzzini Flavio e Moleri Sara.

ARCHITETTO TOSETTI

Osservazione numero 23. Il signor Buzzini e la signora Moleri lamentano la forte riduzione delle possibilità edificatorie chiedono di chiarire se l'aumento del 25% della superficie coperta è da riferire alla superficie coperta posseduta dal lotto o se è relativa all'edificio esistente chiede di specificare la norma relativa ai pergolati gazebo e all'arredo del giardino.

Per quanto riguarda la questione delle possibilità edificatorie io devo anche precisare una cosa lo vedremo poi maggiormente in dettaglio una delle cose che non potevano ovviamente essere colte sotto il profilo dei singoli cittadini che ovviamente guardano il Piano avendo una inevitabile limitata percezione di quali sono i presupposti sui quali si fonda, si è operata nel Piano secondo quello che poi è uno dei caratteri

fondamentali l'indirizzo della sostenibilità, della qualità urbana eccetera che la Regione impone una valutazione delle cosiddette zone di completamento. Quando abbiamo fatto il Piano Regolatore la norma regionale vigente e la norma dello Stato prevedevano che il territorio venisse distinto in tre parti sostanzialmente per quanto riguarda la residenza: centro storico, zone B di completamento e zone di espansione. Le zone di espansione non ci sono più nella dicitura di allora e sono appunto gli Ambiti di Trasformazione, le zone di completamento che noi inserivamo nei Piani Regolatori erano soprattutto regolate dalla percezione della maggiore o minore densità edilizia presente in alcuni comparti. Credo di poterlo dire anche se vado un po' a memoria perché comunque il Piano l'ho fatto io, nel Piano Regolatore attuale noi abbiamo le zone B1 di contenimento allo stato di fatto che sono le zone sostanzialmente sature di edificazione, le zone B2 che sono zone che hanno invece degli spazi ancora liberi o dei volumi che devono essere completate e così via. Oggi l'indirizzo della stessa norma regionale che poi lascia ovviamente a ogni Comune e ai relativi tecnici la possibilità di scegliere delle strade è quello di leggere le zone interne al *continuum* urbanizzato ... scusate pensavo che fosse il mio telefono, di valutare le zone interne al *continuum* urbanizzato in funzione dei caratteri che hanno ponendoci sostanzialmente questa domanda: questo comparto, questo isolato ha delle caratteristiche positive dal punto di vista della qualità urbana? Ha un'edificazione di tipo abbastanza omogeneo o ha un'edificazione disomogenea? Non abbiamo qui le Tavole adesso che potremmo aprire ma i cittadini avranno visto che nel Piano ci sono dei colori un po' disneyani ci sono delle parti tutte verdi delle parti di altro colore che stanno ad indicare le caratteristiche che hanno gli edifici e che con le caratteristiche di ciascuno messi insieme determinano la superficie sulla quale fanno una valutazione di tipo qualitativo, per fare un esempio che poi è anche quello che ci viene richiamato qui noi abbiamo dei comparti dove abbiamo un'edificazione abbastanza omogenea per esempio le villette, ancora con spazi di verde intorno eccetera eccetera, l'obiettivo del Piano non è il completamento delle volumetrie come facevamo quando facevamo il ragionamento delle zone di completamento punto è principalmente il mantenimento dei caratteri di quella zona quindi se io ho una zona che è caratterizzata dalla presenza di edifici abbastanza estensivi con del verde intorno, l'obiettivo del Piano è principalmente mantenere quella caratteristica e allora se voglio mantenere quella caratteristica anche se paradossalmente lì ho dei lotti grandi con tanta e poca volumetria

devo mantenere questo tipo di rapporto pur dando delle possibilità di ampliamento altrimenti ci troveremmo che tutte queste zone lentamente si trasformano in qualcos'altro, non voglio dire se questa sia un indirizzo giusto o sbagliato ovviamente secondo me è giusto ma comunque è un indirizzo che è stato scelto dal Consiglio comunale nel confermare la proposta del Piano, quindi in questi casi noi abbiamo per queste zone dell'articolo 24 una previsione di ampliamento percentuale che dice va confermata la caratterizzazione dell'edilizia esistente diamo una possibilità che non è quella di sfruttare il lotto in maniera intensiva ma è quella di sopperire ad eventuali esigenze di ampliamento, fermo restando anche le aggiunte che possono essere fatte per le ragioni che dicevamo prima senza però andare a stravolgere la caratteristica degli edifici che ci sono.

Lo stesso vale per quanto riguarda l'aumento del 20% della superficie coperta, l'aumento del 20% della superficie coperta è dato per avere la possibilità che se io avessi un volume che posso ampliare devo mantenere la stessa altezza che ho per forza se amplio il volume del 20% non potendo superare l'altezza dovrò per forza allargare la superficie coperta. Quindi la superficie coperta a cui si fa riferimento nella norma è la superficie coperta dall'edificio nel caso in cui aumentando la superficie coperta del 20% l'edificio andasse ad avere una superficie coperta superiore alla massima fissata dalla norma. Detto in altre parole, se ho un edificio che occupa il 20% io avrò un aumento di superficie coperta che è pari a 4% in più quindi vado a 24 e sono sotto il 25%, ma se ho già coperto il 25% ti devo consentire di aumentare non l'indice ma la copertura che già hai per poterti garantire di poter realizzare quel volume.

Per quanto riguarda il gazebo abbiamo individuato la stessa normativa e quindi la proposta è un accoglimento di ridefinizione delle possibilità edificatorie solo perché ci si avvicina in questo modo all'1,2 che abbiamo ormai sostanzialmente individuato e perché l'applicazione di questo aumento non arriva nemmeno a quella volumetria e poi invece per quanto riguarda le altre due osservazioni non accoglimento, quindi l'accoglimento parziale.

SINDACO

Chi è d'accordo sull'accoglimento parziale della numero 23?

9 favorevoli e 1 astenuta.

La numero 24 del 30 giugno 2011, Paiocchi Lara.

ARCHITETTO TOSETTI

Osservazione numero 24. L'osservazione numero 24 è una delle due osservazioni alle quali ho dato una veloce risposta nella premessa né intendo adesso approfondire ulteriormente questi elementi che mi sembrano per certi versi anche un po' strumentali alle richieste fatte successivamente pur se non hanno una stretta coerenza tra premessa e domande.

L'osservazione che ha segnalato anche questi aspetti della punteggiatura che io accolgo molto volentieri e già confermato al Consiglio comunale che se ci sarà da rileggere per evitare di aver dimenticato qualche virgola o di averla messa da qualche altra parte sarà solo utile in tutti i sensi.

(dall'aula un intervento fuori campo voce).

Ah mi scuso è che devo guardare lì e comunque, va bé è necessario dire che sarà verificata. No l'osservante segnala che una punteggiatura mal posizionata cambia radicalmente il senso di una frase, ed è vero. Non ha segnalato quali sono questi aspetti ma provvederemo a controllarli.

Da qui comunque si passa a una serie di richieste che sono diciamo così non strettamente collegate con la premessa sulla quale poi io avrò se l'interessato vorrà parlarne il piacere di poterne discuterne e c'è una osservazione al Documento di Piano e una serie di osservazioni prevalentemente articoli che abbiamo già valutato però è giusto che li scorriamo tutti quanti.

Per quanto riguarda il Documento di Piano l'osservazione riguarda quell'articolo nel quale abbiamo elencato le destinazioni vietate nell'intero territorio comunale.

Le destinazioni che abbiamo indicato come destinazioni vietate fanno parte di un elenco che poteva essere più corto o più lungo ovviamente che poteva essere definito nell'ambito degli incontri e delle valutazioni secondo criteri che sono stati poi esposti. Si segnala che non ha senso paragonare le industrie chimiche agli allevamenti industriali suinicoli e che non si capisce qual è la ragione per cui sono vietate le attività di deposito di commercio di materiali edili.

Per quanto riguarda il primo aspetto non è stata fatta nell'elencazione una comparazione, ciascuna delle attività vietate ha una ragione per essere vietata, condivisibile o non condivisibile, è chiaro che un certo tipo di attività industriali salvo quelle esistenti e confermate oggi nel territorio di Fornovo creerebbero un sovraccarico di carattere ambientale e anche a

secondo delle tipologie di altra natura decisamente eccessivo rispetto a quello che già abbiamo.

Gli allevamenti suinicoli devo ricordare a tutti e a me stesso che non faccio il contadino che le deiezione dei maiali sono dal punto di vista dei carichi ambientali sostanzialmente uguali a quelle degli uomini, solo che noi se mettiamo insieme 5.000 maiali abbiamo da risolvere un problema di quel tipo uguale a quello che dobbiamo risolvere per la fognatura di tutto il paese oppure dobbiamo fare interventi di sostituzione rispetto i terreni che ci sono con impianti che risolvono il problema della Direttiva Nitrati eccetera eccetera, per queste ragioni si dice in linea di principio di no.

Per i materiali edili una ragione c'era, perché i depositi di materiali edili fintanto che vendono i mattoni eccetera eccetera va bene quando incominciano ad avere eccessive quantità di depositi all'aperto possono creare una serie di problematiche che è inutile discutere. Tuttavia mi sembra anche possibile se il Consiglio comunale è d'accordo togliere quest'ultima destinazione vietata rimandandola, perché abbiamo questa possibilità, anziché ad un divieto preliminare ad una Valutazione di Compatibilità Urbanistica caso per caso, noi abbiamo anche questo tipo di possibilità e allora l'Amministrazione potrà discernere tra deposito di materiali edili che comunque vende che ne so io le statuette da giardino rispetto poi a quello che mi deposita sabbia, ghiaia e tutto ciò che può creare davvero problemi nelle zone vicine alla residenza.

Poi c'è una richiesta di adeguamento della misura degli sporti da non considerare ai fini del carico della superficie coperta a quella precedente di PRG di 1,75 m lineari anziché di 1,50, scusate perché passo da, io dico sempre che 25 cm sono tanto così lasciarli fuori o aggiungerli non cambia quindi questa a mio avviso può essere una ipotesi positiva.

C'è la segnalazione di un errore di battitura, c'è un 47 che invece è un 17 e va bene, c'è la richiesta dei box esterni da scomputare dalla SRC l'abbiamo già valutato, indicare le dimensioni dei loca tecnici esclusi dalla superficie residenziale complessiva come avveniva per il PRG. Lego questa valutazione ad un altro aspetto, la logica del Piano è di non porre ai locali tecnici una limitazione preliminare perché la tecnologia si sviluppa in maniera tale per cui tu hai stabilito che i locali tecnici non possono essere più grandi di 15 m² poi succede che la normativa sulle caldaie, scusate se dico cose molto imprecise, ne prevede 17 il tecnico comunale impazzisce perché da un lato c'è ecco... la logica del Piano è stata un'altra, è stata quella di non

porre limiti alla non computabilità per tutti quei vani che ragionevolmente si può presumere non verranno abusivamente destinati a residenza. Questo che cosa vuol dire? Che quando noi parliamo della possibilità dei seminterrati di uscire di 1 m senza porre limiti di altezza e quindi per i seminterrati a qualsiasi destinazione siano finalizzati noi diciamo se tu me lo realizzi altro 3 m perché ti serve 3 m, ricordo ai colleghi che sono qui presenti tutti i problemi che hanno avuto quando hanno cambiato la normativa sulle caldaie per cui le distanze tra il solaio e il cielo della caldaia non andavano più bene, quindi immaginiamo di avere un seminterrato alto 3 m che non può sporgere dal piano di campagna più di 1 m è chiaro che ha la stessa altezza di un appartamento però è chiaro che se non può sporgere dal piano di campagna più di 1 m vuol dire che avrà al massimo una finestrina a nastro alta 80 cm tenendo conto delle soglie e delle parti superiori che se uno vuole abitare in una grotta sappiamo che ci sono anche quelli che vogliono abitare in una roulotte anche permanentemente però certamente non gli dà quelle caratteristiche per cui ci sia una convenienza reale per trasformarlo in un alloggio. In compenso se ho bisogno di farci uno spazio per me e ho bisogno di metterci dentro delle cose che hanno una certa altezza, se ho la roulotte e la voglio mettere dentro lì però a 2,50 non ci sto eccetera, noi non limitiamo questi elementi, in questo senso anche per l'esperienza che io ho condotto verificando queste norme anche in passato io riterrei di mantenere questo elemento che pur non fissando dei limiti a questi locali ne fissa però i caratteri oltre ai quali ci sarebbe sì il rischio che questi locali potessero diventare qualcosa altro in linea ordinaria ripeto, poi io posso vendermi una topaia e uno ci va ad abitare lo stesso ma questo diventa allora un problema... ma soprattutto se io e chiudo se io avessi un locale seminterrato con le finestre là in alto l'ASL l'abitabilità non me la darà mai e quindi quel particolare volume non potrà mai andare sul mercato almeno fingendo di essere qualcosa di diverso.

Spostare l'articolo relativo all'altezza lorda teorica ai fini del computo della volumetria all'articolo 20 che è più specifico al volume. In realtà questi sono anche un po' dettagli tecnici cerco un po' di essere breve se volete poi... noi abbiamo due norme sulla volumetria teorica partendo dal principio che il Piano di Governo del Territorio di Fornovo non usa il volume come metro della edificabilità anche se poi ci esprimiamo in volume alla fine traducendo, noi usiamo per calcolare quant'è il potenziale edificativo lo stesso criterio che usano i cittadini quando vanno a comprare l'appartamento che comprano un

appartamento di 100 m, non di 300 m³, non sto perché non devo vendere un prodotto a dirvi quali sono i vantaggi, ve ne dico solo due: uno è che quando io vado a misurare una superficie misuro due elementi quando misuro il volume misuro il terzo e quel terzo elemento è quello che incide sulle discussioni che facciamo tutti è l'estradosso, è l'intradosso è la gronda, no adesso facciamo i tetti rotondi non riusciamo più a capire da che parte prendere la misura non è quello il problema il problema è sapere quanta superficie lorda di pavimento che noi chiamiamo SRC per ragioni che non è il caso adesso di ricordare per ragioni di tempo che è una superficie facilmente misurabile però la legge prevede che gli oneri di urbanizzazione vadano pagati a volume che i parcheggi di pertinenza vadano conteggiati a volume e quindi io devo per forza avere un moltiplicatore che consenta all'architetto D'Occhio di poter dire se ho 100 m di SRC quant'è il volume, ecco perché abbiamo previsto questo moltiplicatore per il volume teorico. Dall'altra parte però l'articolo 17 e qui individuato noi abbiamo anche il problema di ciò che è stato costruito facendo dei calcoli volumetrici e che se io voglio demolire e ricostruire non sono in grado di poter calcolare quanto volume ha, perché non sono in grado? Perché se è stato realizzato nel 1970 le norme per calcolare il volume erano le di un certo tipo se è stato realizzato nel 1982 era fatto un altro Piano e le norme erano di un altro.. e allora la norma dell'articolo 17 dice non quando devo trasformare la superficie residenziale in volume agli effetti dell'applicazione della legge ma quando ho un volume fisico che non so come è stato calcolato perché dipende dai parametri del momento in cui è stato costruito l'unico modo per mettere tutti i cittadini nella stessa condizione è dire prendiamo il volume fisco e come lo trasformiamo in superficie residenziale complessiva? La proposta del Piano è dividendolo per 3, la ragione è che in linea teorica se io tenessi l'involucro e dovessi fare una serie di Piani per renderli abitabili quando non c'era il problema dei solaioni che facciamo adesso era 2,70+30 e lo si considera ancora anche oggi in qualche modo perché le superfici lo spessore in più dei solai se fatto per certe ragioni non si conta. Quindi in un caso abbiamo la norma per calcolare gli oneri nell'altro caso abbiamo una norma finalizzata ad altro. È sicuramente possibile portare a 3 anche quella prima modalità va però ricordato che facendo un'operazione di questo genere i cittadini non me ne vogliono vuol dire che il Comune rinuncia al 10% degli oneri, una rinuncia che non ha in realtà una ragione perché oggi effettivamente il volume fisico dei fabbricati non è più 2,70+3 e quindi sarebbe più opportuno che venisse calcolato così.

Ecco per l'articolo 24 si segnala la penalizzazione del considerare solo gli ampliamenti degli edifici esistenti e non anche la nuova edificazione del lotti inedificabili stralciabili dal lotto di pertinenza ma è quello che dicevo prima, se il lotto di pertinenza è già stato stralciato ed è stato contato solo quello edificato va bene altrimenti andremmo a raddoppiare la edificabilità già data.

Per l'articolo 24 si chiede di incrementare la superficie coperta prevista al 25% adeguando la precedente del PRG del 35% anche qui vale il discorso che facevo precedentemente che la superficie coperta è quella che determina la quantità di verde che sta intorno ad un fabbricato quindi in alcuni casi già lo prevede il PGT in altri è limitato per mantenere quella caratteristica prevalente del verde.

Ecco per quanto riguarda appunto la questione delle zone B e delle nuove modalità ho già detto, chiedo scusa perché è un'osservazione molto articolata non devo dimenticare nulla, segnalo sempre che in questa osservazione c'è questo criterio ripetuto della penalizzazione, tutto quello che è diverso dal precedente che in qualche maniera introduce parametri diversi non in aumento è considerato una penalizzazione, ma il PGT non è qui a penalizzare nessuno è qui a mettere in ordine il territorio e anzi a cercare di ampliare il *plafond* di cittadini ai quali sia consentito di fare qualche cosa pur restando nei limiti delle quantità volumetriche che disponevamo.

C'è poi una richiesta di calcolare l'altezza degli edifici al colmo delle falde e non come previsto dalla norma in gronda. Io ritengo che sia un errore, sto parlando di un Piano che ho fatto io e quindi non ho nessuna remora. Per quale ragione? Perché il calcolo dell'altezza può determinare varie pendenze del tetto perché in funzione della pendenza io posso avere una altezza maggiore o minore e sotto avere quindi un edificio che frontalmente diventa più alto più basso, in realtà perché noi fissiamo l'altezza degli edifici? Perché, ed è un dato puramente qualitativo, perché si ritiene che lungo un certo fronte io non debba avere davanti a me una barriera alta più di tanto, mi rendo conto che a Fornovo può essere un elemento meno importante che in altri luoghi ma se mi permettete di fare un esempio banalissimo chi si sia mai trovato ad andare in Germania avrà visto delle strade che percorrendole sono affiancate da edifici di due piani però poi c'è un tetto fatto così con dentro tre piani di mansarda e questo che cosa significa? Che l'effetto dell'ostacolo visivo è dato dall'altezza della parete verticale e non dall'altezza del colmo, quindi io ritengo che questa soluzione sia migliore e

credo che si potrà anche verificare. La tendenza comunque a mantenere fisse tutte le cose del PRG precedente è un po' in contrasto con la richiesta di rinnovamento dello strumento che da altre parte è stata segnalata.

Per le costruzioni dei giardini abbiamo già detto e quindi l'osservazione si propone che venga accolta parzialmente limitatamente a quei punti che ho segnalato precedentemente.

SINDACO

Chi è d'accordo? 9 e 1 astenuta, Mara Carminati.

ARCHITETTO TOSETTI

La 26 riusciamo ad evidenziarla?

SINDACO

La 25 è l'ARPA, eh?

ARCHITETTO TOSETTI

Osservazione numero 25. Ecco del parere ARPA ho già riferito prima al Consigliere dicendo che dal punto di vista tecnico e quindi tutti i profili riconducibili all'urbanistica sono recepiti, gli altri se il Consiglio comunali è d'accordo il tecnico ovviamente lo vede positivamente si impegna già nei confronti dell'ARPA ad inserirli nel Regolamento edilizio.

La proposta quindi è l'accoglimento, grazie.
(dall'aula si replica fuori campo voce).

SINDACO

Accolta ovviamente. Chi è d'accordo?

9 favorevoli, 1 astenuta, Mara Carminati.

De Angeli Luigi, Grassi Donatella, numero 26 1 luglio 2011.

INTERVENTO

Dottoressa chiedo di poter uscire.

ARCHITETTO TOSETTI

Osservazione numero 26. Anche qui abbiamo la situazione per la quale vi è una proprietà che ha un'unica recinzione ma risulta composta da più mappali e ha già una sua edificabilità. I signori De Angeli Gianluigi e Grassi Donatella ci chiedono di estendere questa destinazione di ambiti caratterizzati dalla presenza di unità unifamiliari e bifamiliari in tessuti compatti.

La denotazione che il Piano fa è che comunque ci sia questa caratterizzazione edilizia su quest'area non c'è quindi una preclusione ad ampliare questa destinazione anche al resto dell'area direi però che per una ragione di equità si potrebbe considerare di dare comunque anche a quest'area che diventa ovviamente un po' più grande la stessa quantità di volume i famosi 130 m² che sono stati assegnati anche agli altri lotti in condizioni di questa natura, quindi la proposta è un accoglimento parziale.

SINDACO

Allora chi è d'accordo su questa proposta?

Favorevoli 8, astenuta 1, Mara Carminati.

La numero 27 del 1° luglio 2011, Rizzi Marta, Mainetti Rosetta, Rizzi Lucia.

ARCHITETTO TOSETTI

Osservazione numero 27. La richiesta riguarda il centro storico, sono quattro richieste.

La prima è quella di inserire un edificio che non è stato classificato all'interno del centro storico ma prospetta direttamente sul perimetro e da questo punto di vista non c'è ragione di non farlo perché in questo modo diciamo che il tipo di intervento andrà a interessare anche la facciata che prospetta su quel cortile, poi ci viene formulata una richiesta che troveremo anche successivamente ed è quella di declassare gli interventi sugli edifici dal grado 2° al grado 5° delle norme tecniche con possibilità di demolire e ricostruire senza obbligo di Piano Attuativo ma con vincolo della conservazione degli elementi stilistici e consentire anche l'adeguamento delle quote di colmo e di gronda.

Abbiamo anche osservazioni come dicevo prima successivamente chiedo al Consiglio comunale di consentirmi un minimo di approfondimento perché c'è una ragione molto

importante per cui a mio giudizio questa richiesta non può essere accolta.

Chiedere di poter consentire la demolizione e la ricostruzione degli edifici dal 2° grado al 5° vuol dire poter radere al suolo tutto il centro storico salvo praticante la chiesa. Se noi radiamo al suolo il centro storico possiamo anche ricostruirlo uguale ma non sarà mai più il centro storico perché il centro storico non è fatto solo di volumi è fatto dai caratteri storici maggiori o minori che gli edifici presentano quindi questi caratteri ai quali il Piano fa riferimento soprattutto per le parti esterne quindi quelle che caratterizzano gli spazi pubblici in tessuti urbani come i nostri non sono i caratteri di edifici magniloquenti non è il Palazzo della Ragione non solo le facciate dipinte di Città Alta però sono quei caratteri minuti quei caratteri quasi impercettibili che messi tutti insieme ti fanno capire che sei in posto che non è stato ricostruito l'altro ieri, se noi prevediamo di buttare via tutto possiamo ricostruire una cosa uguale ma sarà una scenografia di teatro sarà qualcosa di diverso quindi il concetto stesso di conservazione che in altre osservazioni viene ribadito come un elemento positivo se si accogliesse l'osservazione in questi termini non potrebbe esserci, nella sostanza voglio dire e mi scuso di dilungarmi è la stessa differenza anche di valore che c'è quando vado a comperare un mobile vero antico e un mobile finto antico. Possono essere uguali nel colore nella forma uno lo pago 10.000€ e quell'altro 700€ perché manca appunto quella patina di passaggio nella storia che è quella che caratterizza la vecchiezza di un manufatto, ovviamente le norme comunque consentono tanti gradi di modificazione degli edifici che consentono direi già a partire dal 2° grado ai cittadini che vorranno entrare finalmente a sistemare il centro storico di por fare all'interno del fabbricato salvo casi rarissimi tutto ciò che serve per vivere bene negli anni Duemila non per vivere come i nostri nonni alla fine dell'Ottocento, sarebbe però delittuoso consentire una eliminazione di questo tipo.

Lo stesso vale per quanto riguarda l'adeguamento delle quote di colmo e di gronda. Provate a pensare ad un centro storico con gli edifici tutti alti uguali, cioè sono questi gli elementi che caratterizzano il centro storico senza ovviamente voler criticare chi ha proposto l'osservazione perché è legittimo comunque che il dibattito si apra però avevo la necessità spiegare qual è la ragione oggettiva per cui queste proposte non possono trovare un accoglimento. Devo anche aggiungere ma ne parleremo successivamente che comunque il Piano contiene una serie di

elementi che consentono anche di poter derogare al grado quando effettivamente ci sono delle ragioni specifiche per farlo.

Per quanto riguarda la richiesta numero 4 che chiede di sostituire i Piani Attuativi con un piano volumetrico anche qui siamo sempre nell'ambito del centro storico detto così è un po' difficile da comprendere ve lo spiego. La norma dell'articolo 19 dice che quando io nel centro storico voglio proporre delle soluzioni innovative queste soluzioni innovative possono essere proposte con un piano particolareggiato. Che cosa vuol dire? Che il Piano non nega che possa esserci o arrivare a Fornovo un architetto bravissimo che ci propone di fare un'opera modernissima in Piazza San Giovanni perché sarebbe contrario alla ragionevolezza della cultura dire che nel centro storico comunque così come non possiamo distruggerlo tutto probabilmente dire che dobbiamo conservare tutto così com'è mettendolo sotto una campana di vetro sarebbe un errore altrettanto grave, ma per poter fare un'operazione di questo genere è necessario che chi ha fatto la norma dicendo che quella cosa andava conservata abbia la possibilità di vedere il progetto di valutarlo e con la stessa responsabilità che gli è data dall'essere Consiglio comunale decida che quel progetto anche se completamente innovativo è così interessante che può aggiungere un elemento di qualità al centro storico e dice di sì oppure che è talmente banale che forse è meglio tenere quello che c'è, quindi a rovescio di quanto si diceva prima il Piano particolareggiato, il Piano Attuativo è l'unico strumento che abbiamo cosa che il progetto piano volumetrico non ha perché chi deve cambiare i gradi sia lo stesso Consiglio comunale che li ha definiti però la possibilità è data ma lo strumento deve passare ancora all'attenzione del Consiglio.

Quindi la proposta è l'accoglimento parziale.

SINDACO

Chi è d'accordo su questa proposta?

9 favorevoli, 1 astenuta, Mara Carminati.

La numero 28 del 1° luglio 2011, Belolli Giuseppina e Corna Venanzio.

ARCHITETTO TOSETTI

Osservazione numero 28. L'osservazione 28 si collega, eccola qui, all'osservazione 12, i signori Belolli Giuseppina e Corna Venanzio non chiedono di essere tolti dal PL ma chiedono

di avere maggiore libertà di intervento eliminando la Pianificazione Attuativa di eliminare la fascia lungo la roggia che è prevista di 10 m portandola a 5 m di aumentare la volumetria e di escludere il box dal calcolo della superficie residenziale complessiva.

Per quanto riguarda i box ne abbiamo già parlato, la Pianificazione Attuativa è un obbligo di legge previsto per i Piani degli Ambiti di Trasformazione, la fascia lungo la roggia è stata individuata sia per ragioni di rispetto della roggia da un punto di vista del reticolo idraulico ma anche per consentire di avere una fascia di filtro che consenta anche ambientalmente di poter meglio connettere il sistema delle rogge in termini anche di fruibilità che è prevista tra i caratteri della normativa del Piano delle Regole per quanto riguarda l'aspetto ambientale paesistico ed ecologico e poi l'aumento della volumetria, siamo in un ambito dove la volumetria è stata individuata secondo un criterio che è quello della volumetria massima e quindi la proposta è il non accoglimento.

SINDACO

Non accoglibile?

Chi è d'accordo su questa proposta?

9 favorevoli, 1 astenuta, Mara Carminati.

Numero 29 del 4 luglio 2011, Tadini Simona Maria.

ARCHITETTO TOSETTI

Osservazione numero 29. Ecco devo dire qui.

SINDACO

Un momento architetto, un momento.

INTERVENTO

Chiedo di uscire per l'osservazione 29, 30 e 31 perché interessato.

ARCHITETTO TOSETTI

Torna qui una richiesta che su un'area molto vasta a sud del campo sportivo si richiede una destinazione residenziale dovremmo fare un Ambito di Trasformazione ma di fatto la logica

del Piano non prevede né di incrementare le quantità in questa maniera né di porre destinazioni residenziali disgiunte dalla continuità con l'abitato.

Devo dire che la richiesta 29 è identica alla richiesta numero 30 e alla richiesta numero 31 perché ovviamente come vedete i proprietari sono tutti nello stesso ambito anche se ciascuno ha fatto la propria, per cui la proposta è il non accoglimento dell'osservazione numero 29.

SINDACO

Allora chi... C'è qualcosa da dirmi?

ARCHITETTO TOSETTI

No mi ricordava l'architetto Paggetti che all'interno qui loro hanno già delle superfici abitative e quelle rimangono comunque, possono sistemarsi.

SINDACO

Certo. Chi è d'accordo sul non accoglimento della numero 29?

8 favorevoli, 1 astenuta, Mara Carminati.

Quindi vado alla numero 30: non accolta?

(dall'aula si replica fuori campo voce).

Ah, stiamo parlando della prima delle fuori, va bene scusate, chi vota per il non accoglimento di questa?

Quindi siamo in 5? In 6? Siamo in 6. 6.

Ok, dottoressa, 6 quanto astenuti?

Incominciamo dal 29, il 28 andava bene, è il primo luglio dottoressa.

ARCHITETTO TOSETTI

Quindi la 29 è la prima.

SINDACO

Dalla 29 è la prima fuori termine. Quindi abbiamo detto 6 favorevoli al non accoglimento e quanto astenuti 3 o siete contrari proprio? Allora 1 astenuta, Mara Carminati, giusto? E 2 contrari.

ARCHITETTO TOSETTI

No e 8 contrari. Ah scusate.

SINDACO

No, non facciamo... Allora dottoressa mi scusi per non confonderci vale anche per la 30 e non sto qui ancora a far alzare la mano, giusto? Mi avete detto... no avevo chiesto appunto prima se eravate eh.

Va bene dottoressa?

Sono: 6 approvano il non accoglimento e 3 si astengono.

(dall'aula si replica fuori campo voce).

Scusate eh a me sembra che siamo in 6 noi 3, noi 6... scusami.

ARCHITETTO TOSETTI

Se posso essere utile anch'io?

SINDACO

No, siccome ho contato... va bene così?

6 e 3 astenuti. Questo dottoressa vale anche per il numero 30.

ARCHITETTO TOSETTI

E anche per il 31.

SINDACO

E anche per il 31, sì ma voglio...

ARCHITETTO TOSETTI

La 32?

SINDACO

Un momento che vediamo un attimo quando finisce la dottoressa.

Grazie.

La numero 32 del 6 luglio del 2011, Santinelli Giovanni, Tolasi Mariella, basta.

ARCHITETTO TOSETTI

Osservazione numero 32. Siamo in via Cascina Bruzzata lo vedete dall'immagine, si chiede di ammettere per quella area una destinazione di carattere ricreativo e intrattenimento bar ristorante sala da ballo eccetera, è necessario precisare bene il parere non positivo che esprime il tecnico perché abbiamo parlato prima di un possibile parere positivo per quanto riguarda la situazione dell'alberghiero. Qui siamo di fronte ad un'area che è stata inserita in quel contesto di tipo produttivo compatto e continuo che l'Amministrazione ha deciso dovesse essere inserito all'interno del Piano per garantire la disponibilità di aree produttive alle previsioni di futuro sviluppo. Sulla base della motivazione di destinare a delle aree a produttivo di cui la quantità e compattezza è definita dal Piano è stato espresso parere negativo su altre aree produttive dicendo ne abbiamo già previste e soprattutto ne abbiamo previste in maniera compatta. In questo caso quindi come prima valutazione quest'area non è pensabile che possa avere una destinazione d'altra natura perché appartiene proprio ad una scelta complessiva di un Ambito di Trasformazione del Piano. Aggiungo, senza sperando essere frainteso, che peraltro una destinazione di questo tipo ha la necessità sotto il profilo urbanistico di essere verificato un po' più nel dettaglio quale tipo di attività è, che traffico può determinare e quando dico traffico mi riferisco alla mobilità non mi riferisco ad altro quindi non vorrei essere frainteso e quindi tutti questi elementi che non abbiamo non consentono al di là del principio generale di poter esprimere una valutazione di merito sulla effettiva incidenza che una destinazione di questo genere potrebbe avere qui quindi sotto il profilo tecnico la risposta è non positiva.

SINDACO

Ok chi è d'accordo su questo?

7 a favore, 3 astenuti.

La numero 33 del 7 luglio 2011, Pesenti Franco.

ARCHITETTO TOSETTI

Osservazione numero 33. L'osservazione 33 ci chiede di riconfermare i parametri e le modalità di intervento previste dal PRG e di escludere i box dal calcolo della superficie residenziale e di confermare l'altezza del PRG.

Tre valutazioni che sono già state più volte espresse dal sottoscritto e confermate dal Consiglio comunale quindi la proposta tecnica è coerentemente negativa.

SINDACO

Quindi? Non accoglibile, chi è d'accordo?

7, manca 1? Scusate per correttezza aspetto non penso che sia... aspettiamo un attimo. Sì Matteo, sì, allora la numero 33 è non accoglibile chi è d'accordo?

7 a favore e 3 astenuti.

La numero 34 del 13 luglio 2011, Alfieri Alberto.

ARCHITETTO TOSETTI

Osservazione numero 34. Il signor Alfieri Alberto ci chiede di escludere dal calcolo della superficie residenziale complessiva i porticati ma soprattutto di escludere le verande fissandone le dimensioni.

Sulla questione dei porticati abbiamo già detto che è stata precisata la norma, mi permetto di fare un brevissimo accenno a questa questione delle verande. La veranda è un concetto un po' ampio quindi già è difficile comprendere qual è la finalità della norma.

SINDACO

Architetto lei mi deve scusare ma non si sente, dovete girarvi.

ARCHITETTO TOSETTI

Ha ragione, sto incominciando a scivolare su la...

SINDACO

Eh lo so.

ARCHITETTO TOSETTI

No, ma comunque mi scuso con tutti.

SINDACO

No, ma non si sente proprio.

ARCHITETTO TOSETTI

Qual è la finalità della norma per cui non è possibile introdurre questo concetto come concetto misurabile e definibile in maniera esatta. Però voglio dire due cose.

La norma del Piano esclude per quanto riguarda i balconi e le logge dal computo quei balconi e quelle logge che sono anche chiuse su tre lati purché non abbiano una dimensione superiore, io mi scuso guardo la norma, ecco agli 8 m².

Per quale ragione abbiamo previsto questa esclusione? Primo perché sarebbe sbagliato impedire a un cittadino che vuole farsi un balcone chiuso su tre lati perché non so vuole essere protetto dal vento o quant'altro di poterlo fare. Perché 8 m? Perché secondo i criteri della normativa generale se diventasse 9 m e venisse chiuso diventa calcolabile come vano. Chiudere un balcone vuol dire fare una veranda. Cioè avere un balcone con dei serramenti. Allora se io ti do la possibilità di fare un balcone chiuso su tre lati e lo vuoi chiudere allora io necessariamente devo considerare che anche se quello non sarà un vano potrebbe essere un eccellente ripostiglio potrebbe essere comunque uno spazio chiuso che puoi utilizzare. Non c'è ragione per cui venga computato il ripostiglio interno a un appartamento e non venga computato il ripostiglio che diventa esterno o comunque una veranda o qualche cosa che ha dimensioni superiori a quello. Quindi in questo caso io riterrei non accoglibile l'osservazione ma perché sono quelle norme che poi una volta che sono definite creano un problema di contenzioso pazzesco perché sono concetti che hanno poi mille e più accezioni sui quali poi gli Uffici tecnici guardo l'amico Franco D'Occhio si trovano a dover combattere battaglie sproporzionate rispetto all'oggetto stesso.

SINDACO

Prego.

CONSIGLIERE MARCHESI

Marchesi. In tema di verande però intese come serre quindi serra bioclimatica quello che un cittadino potrebbe chiudere con una vetrata il balcone per esigenze anche bioclimatiche questo potrebbe essere, c'è una strada percorribile? Soprattutto nel nostro PGT è un argomento trattato?

ARCHITETTO TOSETTI

No nelle norme del PGT l'argomento non è stato volutamente trattato e mi spiego il perché. Lo dicevo già precedentemente. L'attività edilizia è sorretta da più di una tipologia normativa: Piano di Governo del Territorio, Regolamento edilizio, Regolamento locale di Igiene eccetera eccetera. Allora se noi parliamo di verande con la prospettiva di utilizzare questi spazi al fine di creare quegli elementi che sono utili per la realizzazione di edifici bioclimatici eccetera eccetera è sicuramente un elemento da considerare positivamente perché la funzione di quegli spazi vetrati è garantire una minore quantità di energia calorifica all'interno. Se però mettiamo un concetto di questo genere nel PGT è difficile distinguere tra ciò che io realizzo per questa finalità e quello che dichiaro di fare per questa finalità avendo l'idea di fare qualcos'altro. Allora tutta la materia relativa alle modalità di attuazione degli interventi per il risparmio energetico viene definita più propriamente nel Regolamento edilizio, nel Regolamento edilizio si potranno definire i caratteri tecnici specifici costruttivi eccetera eccetera di questa tipologia di serre e quindi quelli essendo finalizzati a quello già di per sé non concorrono alla formazione, se lo mettiamo qui diamo un concetto generico, mi spiace fare ogni tanto qualche dichiarazione di sfiducia ma non è in senso ideologico ma proprio perché il 30% della mia attività professionale consiste nel dare pareri agli Uffici tecnici sulla base di domande che spacciano per, che spacciano cose intendendo farne altre e rispetto alle quali poi si aprono dei contenzioni dai quali non se ne esce più.

Quindi il tema è sicuramente affrontabile ma in questo caso la sede è il Regolamento edilizio.

CONSIGLIERE MARCHESI

Quindi potremmo poi approfondire poi successivamente il tema di veranda bioclimatica ad esempio, dal Regolamento edilizio anziché veranda sarà...

ARCHITETTO TOSETTI

Struttura vetrata chiusa, bisognerà dare una definizione che faccia sì che io possa riconoscere che quella cosa ha quella funzione, anche se poi magari comunemente si usa quel termine.

CONSIGLIERE MARCHESI

Grazie.

SINDACO

Sassi.

CONSIGLIERE SASSI

Sassi. Scusi eh architetto.

ARCHITETTO TOSETTI

Prego.

CONSIGLIERE SASSI

Volevo puntualizzare una cosa per capire se avevo capito la domanda di Marchesi.

Nella fattispecie l'eventuale veranda bioclimatica potrebbe rientrare in quel *bonus* che inizialmente ha detto e quindi potrebbe anche rientrare anche nell'eventuale ampliamento dell'edificio, se non ho sbagliato a capire.

ARCHITETTO TOSETTI

Certo, certo, però il nostro problema qual è...

CONSIGLIERE SASSI

Sempre tendendo a regolarizzarla nel Regolamento edilizio futuro.

ARCHITETTO TOSETTI

Mi spiego meglio. Consentiamo di fare questi balconi chiusi su tre lati di 8 m di superficie quello che noi dobbiamo evitare ma non perché ci sia niente di male nel fare le cose ma perché poi quello che spesso anche gli stessi cittadini non comprendono perché probabilmente in queste situazioni non si trovano è che va sempre tutto bene finché il tuo vicino si arrabbia con te e ti pianta una grana. Quando il tuo vicino ti pianta una grana tu vai in lite con il tuo vicino e il tecnico comunale va dal giudice perché uno dei due dirà che il tecnico comunale ha applicato la cosa in maniera distorta e mentre i due litiganti vanno fare un processo civile il tecnico del Comune si trova ad andare a rispondere penalmente del modo con cui ha interpretato la norma. Ecco perché in questo tipo di norme dobbiamo essere attentissimi. Allora fatto il mio balcone aperto non è che poi uno può andare in Comune e dire io adesso lo chiudo perché chiudendolo diminuisco il fabbisogno energetico. No perché in quel caso tu non stai facendo un volume finalizzato ad un progetto organico di questo tipo stai semplicemente trasformando un balcone in una veranda non c'è niente di male ma per evitare le complicazioni che dicevo prima questo non te lo posso considerare se invece uno mi presenta un progetto nel quale quella roba ha quel senso ed è necessario e poi dopo se ci va dentro anche con la poltrona a leggere il giornale è chiaro che abbiamo ormai un'idea precisa della differenza tra l'uso e la destinazione d'uso però è l'importante che quella cosa che io non ti conto sia chiara percepibile e inequivocabile che te la autorizzo per quella ragione, poi come spesso mi capita di dire se io ti autorizzo ad avere un coltello per tagliare un salame se poi vai ad ammazzare la moglie questo è un problema tuo ma l'importante che io possa dire che quel coltello io te l'ho venduto non per ammazzare la moglie ecco. Scusate se ogni tanto sono un po' banale, ma visto che la faccio così lunga ogni tanto bisogna anche.

SINDACO

Architetto passiamo alla numero 35.
(dall'aula si replica fuori campo voce).

Non abbiamo ancora votato?

Vedere cosa vuol dire a volte, coinvolto con le vostre osservazioni tecniche, va bene.

Comunque chi approva?

7 a favore, 3 astenuti.

La numero 35 del 14 luglio, Tadini Francesco Alessandro.

ARCHITETTO TOSETTI

Osservazione numero 35. Ecco anche qui si chiede di classificare come edificabile un terreno agricolo per soddisfare necessità abitative e la risposta purtroppo non può che essere analoga a quelle già a suo tempo espresse in altre situazioni.

Quindi la proposta è il non accoglimento.

SINDACO

Marchesi.

CONSIGLIERE MARCHESI

Marchesi. Questo dov'è che si trova? Sì, premesso che la posizione dal punto di vista paesaggistico e anche nel contesto in cui si trova vicino al cimitero è cioè una eventuale costruzione non sarebbe l'ideale però ovviamente abbiamo dato della metratura edificabile a chi ha chiesto in ambiti esterni la costruzione di una volumetria limitata o meno, io ritengo che forse sia giusto dare i 130 m² anche a questo lotto di terreno.

(dall'aula si replica fuori campo voce).

ARCHITETTO TOSETTI

È un lotto agricolo e siamo all'esterno del tessuto edificatosi abbiamo degli edifici di fianco ma questo vale un po' per tutto, la dimensione è modesta e quindi se il Consiglio comunale decide di fare questa scelta tecnicamente non commette un errore però la proposta negativa era per man... almeno da un punto di vista tecnico, abbiamo indipendentemente delle dimensioni utilizzato lo stesso criterio per tutte le aree che sono esterno ripeto, se il Consiglio comunale comunque decide di dare 130 m dal punto di vista tecnico non c'è nessuna sostanziale controindicazione.

Quelli che abbiamo trattato finora sono tutti casi di lotti interstiziali cioè che sono in queste condizioni qui e rispondo

alla dottoressa cioè in uscita e all'interno diciamo così in tutto o in parte di situazioni urbanizzative continue quindi qui siamo in una situazione urbanizzativa isolata dove c'è un piccolo lotto che si aggiunge, quindi non sono analoghe. Ripeto non c'è una regola che impedisca, ho fatto quella proposta coerentemente con il criterio del mantenimento del perimetro però non ho ragione di dire che non si possa ragionevolmente pensare di concedere questa cosa se il Consiglio comunale lo ritiene.

SINDACO

Quindi è, scusi architetto, è diverso dalle situazioni precedenti?

ARCHITETTO TOSETTI

Come collocazione sicuramente sì, ve le facciamo vedere così siamo sicuri di non... le situazioni precedenti erano questa, qui abbiamo tutto l'abitato, e qui si pone in una condizione di chiusura rispetto a questo perimetro, qui abbiamo l'abitato e questo va a chiudere questo elemento, questo era interno non ricordo quali altri sono, questo lo abbiamo, non è stato accolto anche se questo si pone in una situazione già diversa quantitativamente e mi pare che c'era un altro esterno dall'altra parte vediamo dove era ecco questo per esempio in dimensioni sarà due volte e mezzo però va ad aggiungersi non al *continuum* urbanizzato ma a un piccolo ambito urbanizzato esterno.

SINDACO

Leggo testualmente la richiesta. "Classificare ... edificabile il terreno ora agricolo per poter soddisfare le proprie necessità abitative".

Cioè messa in questi termini lui chiederebbe un qualcosa di diverso che 130 o sbaglio? Sembrerebbe che renda edificabile...

ARCHITETTO TOSETTI

1.000 m².

SINDACO

1.000 m² quindi è diverso il discorso o sbaglio? Chiedo un attimino. No eh questo qui è un terreno che comunque è isolato dovete spiegarmi un attimo questo, perché non...

SEGRETARIO COMUNALE

Cioè scusi dal lato correttezza io agli atti ho messo questa osservazione con questa valutazione in linea tecnica, i Consiglieri comunali sono venuti a guardare e hanno guardato in linea tecnica che la richiesta è “classificare edificabile un terreno ora agricolo per poter soddisfare le proprie necessità abitative”.

Il parere tecnico dell’estensore del PGT dice “una nuova possibilità edificatoria nel contesto esterno all’abitato non ha elementi di coerenza con la disciplina degli ambiti agricoli di salvaguardia ambientale e paesistica”.

Cioè io dico in questa sede non mi sembra il caso di cambiare casomai farà opposizione dirà che l’abbiamo trattato diversamente dagli altri ma la frase “classificare edificabile un terreno ora agricolo per poter soddisfare le proprie necessità abitative” che sia 1 m o siano 10.000 m mi sembra troppo improvvisato da trattare. Ora le osservazioni si devono trattare o tutte o se ne lascia un pezzo per dire dalla 35 in avanti si tratteranno domani quindi non posso dire la 35 la lascio perché non so che pesci pigliare e vado avanti con le altre.

Quindi per me dovremmo andare avanti così con la proposta in linea tecnica ma do il mio parere di legittimità sull’operazione poi il Consiglio può anche disattendere il mio parere per cui per me questo avevano i Consiglieri comunali da vedere e questo hanno visto, la frase diciamo con i tempi che corrono e lo dico senza paura all’improvviso mi trovo qua che contrariamente alla valutazione in linea tecnica con una votazione improvvisata classifichiamo edificabile un terreno agricolo cioè io vi do il parere agrario poi voi fate quello che volete. Sarà istruito più avanti, avrà tutto il nostro aiuto per fare in modo di essere accolto però insomma, io non l’ho visto perché anch’io guardo quello che portiamo in Consiglio e non ho ragionato su questa storia.

(dall’aula si replica fuori campo voce).

Quindi io non mi posso trovare qua all’improvviso a darvi un parere e non sta né in cielo né in terra.

SINDACO

Marchesi prego.

CONSIGLIERE MARCHESI

Sì il discorso qual è non è la legittimità o meno dell'osservazione, nessuno ha messo in dubbio, dottoressa, io non ho ben capito quello che lei voleva esprimere sul discorso che è un terreno agricolo che ora diventa edificabile, abbiamo già trattato argomenti di questo tipo di terreni agricoli o pubblici che sono diventati edificabili quindi, si sente?

Sì, ha ragione. Dicevo che abbiamo già trattato osservazioni che contenevano terreni agricoli che sono diventati edificabili o verde pubblico che è quindi non sia un problema, di fronte a questa osservazione non dobbiamo porci un problema che non lo possiamo fare perché è agricolo cioè a me è sembrato di capire questo dal suo intervento.

SEGRETARIO COMUNALE

Giustamente lei è Consigliere comunale da poco, io le spiego com'è l'*iter* prima di venire in Consiglio comunale io tutti gli atti io li guardo esprimo anche se non per iscritto un mio parere sulle cose che sono legittime da portare devo tutelare la maggioranza e anche la minoranza dei Consiglieri quindi tutto quello che c'è agli atti io lo porto in Consiglio.

Ogni Consigliere comunale ha guardato la richiesta numero 35 ha visto cosa c'era scritto e ha guardato le valutazioni in linea tecnica. La valutazione in linea tecnica dice: "una nuova possibilità edificatoria nel contesto esterno all'abitato non ha elementi di coerenza con la disciplina degli ambiti agricoli e di salvaguardia ambientale e paesistica".

Quindi io Consigliere di minoranza o di maggioranza guardando questa risposta mi faccio un'idea che non si accoglie e non ho nulla da dire, non vengo preparato con niente, vengo qui e dico sono d'accordo non si accoglie nel contesto in cui è non si dà.

Arrivo in Consiglio e mi trovo un Consigliere di maggioranza che dice all'improvviso cambiamo la classificazione da agricola in edificabile, il Consiglio è sovrano potete deliberare quello che volete ma io ho il dovere di dire che è una cosa fatta

troppo all'ultimo momento e quindi dal lato della legittimità il mio parere è contrario punto.

INTERVENTO

Posso?

SEGRETARIO COMUNALE

Prego.

CONSIGLIERE MARCHESI

Non è una cosa all'improvviso, cioè qua se si vota a favore, non c'è nulla di improvvisato qui dottoressa.

SEGRETARIO COMUNALE

Io il parere lo do al Consiglio.

SINDACO

Mi sembra di capire che comunque al di là del tutto, io cerco di usare sempre atteggiamenti che siano consoni anche e soprattutto alla legittimità quindi faccio presente anche ai Consiglieri che al di là di tutto quando fa un'affermazione la Segretaria non la prendo perché è la Segretaria dice ma semplicemente perché ritengo che comunque sia valida sotto il profilo che noi un domani potremmo essere chiamati a qualcosa di diverso.

Quindi ho chiesto appunto la domanda. Ho chiesto appunto di poter verificare la richiesta perché mi sembrava proprio una cosa abbastanza larga il terreno agricolo per poter soddisfare le proprie necessità abitative e quindi volevo capirci un attimo dentro. Però giunto a questo punto qui che il tecnico ha dato la sua, il suo parere tra virgolette contrario a quel punto lì io chiedo: chi è favorevole alla contrarietà? In questo caso qui al diniego? Chi è favorevole?

(dall'aula si replica fuori campo voce).

Non è così? Scusate chi è favorevole al diniego della eh?

Chi è favorevole a quel punto qui scusatemi?

Quindi siamo in 6 favorevoli.

Chi si astiene? 4 astenuti. Ok?

Matteo forse è il caso che metta anche magari un discorso di, faccia la tua, no? Hai fatto l'osservazione così?

No pensavo che avessi la dichiarazione eventualmente per avere un minimo di ..., va bene così?

Passiamo alla numero 36 del 14 luglio 2011. Canevisio Fabrizio, argomentazioni di carattere generale.

ARCHITETTO TOSETTI

Osservazione numero 36. L'osservazione 36 è quella che ha quella ampia premessa alla quale ho fatto riferimento all'inizio della serata, premessa che come ripeto non ulteriormente approfondirò avendo già comunque detto che contiene una serie di elementi che non ritengo adeguati e come posso dire disciplinarmente convincenti.

Sicuramente non sono convincenti tutte le argomentazioni che tendono a dire che il Piano è un Piano immobile, che il Piano non tiene conto della perequazione dell'urbanistica negoziata della partecipazione che soprattutto ripeto per quanto riguarda la perequazione che è anche oggetto del dibattito fatto cinque minuti fa cioè vedere che tipo si danno ai cittadini in rapporto a quelle che sono state date complessivamente agli altri e sull'urbanistica negoziata direi che i contenuti di questo PGT ne hanno sparsa parecchia in varie norme. Il progetto preliminare abbiamo detto eccetera eccetera quindi non entrerei in questo merito per evitare di dovermi dilungare eccessivamente e devo anche dire che poi le richieste successive non sono particolarmente conseguenti alla premesse che probabilmente avevano una funzione diversa e più politica rispetto che la funzione di sostenere le argomentazioni delle specifiche domande.

Per quanto riguarda le specifiche domande, che sono 24, chiederò al Consiglio Comunale di avere un attimo di pazienza perché è giusto che vengano illustrate adeguatamente e motivate.

Si ritiene che la norma dell'articolo 8 che prevede l'istituzione e il mantenimento di un archivio delle mappe catastali sia un appesantimento eccessivo degli oneri dell'Ufficio tecnico e che comporti comunque per l'Amministrazione degli aggravii di costo proponendo quindi che venga tolta.

L'articolo 8 propone questa cosa al di là del fatto che già come voi sapete che ci sono delle normative che prevederebbero o prevedono o forse cambierà di trasferire un po' ai Comuni anche queste competenze ma è proprio quell'archivio che consente partendo da un certo momento di evitare il problema di fare la

norma dell'articolo 5 e dell'articolo 6 per distinguere tra il lotto libero e il lotto di pertinenza. Io ho le mappe catastali ricevo un progetto, lo registro, so che a quel mappale corrisponde un certo tipo di edificabilità, usata tutta usata in parte e io ho la certezza che quando rilascio un certificato di ... urbanistica al di là della norma ho anche la percezione della fattibilità degli interventi. Devo precisare comunque che la formulazione con i verbi al presente non dice l'Amministrazione deve predisporre un registro, dice l'Amministrazione predispone un registro quindi vuol dire che è un atto che l'Amministrazione dichiara di voler fare senza però definire tempi e modi che in questo momento sarebbero intempestivi.

Per quanto riguarda la richiesta delle modifiche alla disciplina del centro storico e abbiamo quella stessa contraddizione che ricordavo prima del centro storico, il centro storico o lo si recupera e lo si valorizza o si demolisce e conseguentemente da questo punto di vista ho già espresso il mio parere precedentemente.

Per quanto riguarda i Piani di recupero anche qui per il centro storico, i Piani di recupero sono previsti solo in due casi. Il primo l'ho ricordato precedentemente per consentire ai cittadini e ai progettisti di non escludere a priori possibilità di proporre soluzioni innovative che però devono essere esaminate dall'Amministrazione comunale che è quella che ha fatto la regola e ha quindi il diritto se lo ritiene di disfarla.

Per quanto riguarda quell'altro aspetto abbiamo consentito il Piano di recupero per consentire che di fronte a un grado di intervento che si ritiene che sia eccessivamente pesante attraverso il Piano di recupero si possa chiedere che di non fare quell'intervento con il grado 4° ma di farlo con il grado 6° anche qui il Piano di recupero conduce alla sede naturale che è quella del Consiglio comunale di cambiare una decisione che ha già preso nel PGT quindi invece uno interviene mantenendo i criteri che sono indicati nel Piano di Governo del Territorio non ha nessuno strumento urbanistico da fare. Aggiungo che non ha nessuno strumento urbanistico da predisporre nemmeno se vuol fare un intervento che passa dal grado 4° al grado 3° perché c'è una norma aggiuntiva che prevede la valutazione del giudizio di globalità un tempo la normativa prevedeva che tutte le operazioni di edilizia che si fanno nei centri storici dalla ristrutturazione in su dovesse essere fatta mediante un Piano di recupero per semplificare le possibilità di intervento noi abbiamo tolto l'obbligo del Piano di recupero togliendo l'obbligo del Piano di recupero però noi abbiamo una conoscenza dei fabbricati che è

limitata a ciò che possiamo conoscere del fabbricato stesso non andiamo a fare una perizia statica per vedere che l'edificio per il quale abbiamo previsto il mantenimento sostanziale delle strutture poi in realtà dentro non abbia dei solai marci perché questa è la tipica verifica che si fa quando si fa la Pianificazione Attuativa allora consapevoli di questa mancata informazione la norma dice io ritengo che questo edificio debba avere il grado 3° siccome però potrebbe mancarmi qualche informazione tu presenta se le hai quando le hai ricevute tu tecnico che hai fatto il rilievo una richiesta motivata accompagnata da documentazione che dica guarda che nonostante l'obiettivo che tu ti sei posto non si riesce ad ottenere quel risultato quindi ti chiedo di fare una valutazione globale dell'edificio e di darmi la possibilità di fare un grado in meno, questo si può fare senza Piano di recupero.

Si lega a questa cosa una lamentazione circa il fatto che all'interno di questa normativa si richieda per questi interventi una perizia tecnica o statica quando io cioè voglio procedere ad una demolizione o a una ristrutturazione sostanziale di un fabbricato per il quale non è previsto c'è la possibilità appunto di chiedere questo trasferimento di grado ma si chiede una perizia tecnica o statica. Perché? Perché la Santa Chiesa cattolica da un po' di tempo ha abolito il culto di San Gennaro il Piano vorrebbe abolire il culto di quel Santo che fa crollare gli edifici quando in cantiere non c'è nessuno, di notte, di sera, meno male. Perché? Perché dove c'è un grado di intervento che dice va conservato spesso succede non sicuramente a Fornovo però le norme si fanno in termini generali che viene presentato il progetto conforme al PGT, si sta tutto in piedi eccetera eccetera, poi quando si inizia il cantiere l'edificio viene giù allora la norma vuole aprire, viene giù di notte perché c'è il Santo dei cantieri delle imprese e dei proprietari degli edifici del centro storico, scusate se faccio qualche battuta ma è solo per rendere meno pesante la trattazione, però sono importanti queste cose perché voi dovete decidere se lasciarla o no, dicevo e succede questo, la norma vuole aprire con i cittadini e con gli Uffici un rapporto corretto e positivo la norma non vuole che si tengano in piedi per forza gli edifici che non sono in grado di stare in piedi siccome però abbiamo una conoscenza degli edifici soprattutto sotto il profilo statico non completa noi chiediamo ai tecnici se tu nel fare il rilievo dell'edificio verifichi che davvero quell'edificio non può mantenere quei caratteri di conservazione che noi ti abbiamo chiesto benissimo lo valuti fai la tua perizia ci spieghi il perché secondo te crolla e hai la possibilità nella norma che ti si possa dire tiralo giù lo dico molto banale, ma allora viene giù di giorno

perché sappiamo tutti che è stato demolito e gli abbiamo detto fallo ecco, noi chiediamo solo che ci sia una corrispondenza tra ciò che viene dichiarato che si fa e ciò che si fa davvero e quindi vogliamo abolire il San Gennaro delle notti delle imprese, scusate la battuta. Per questo io ritengo che sia importante mantenere questo sistema perché è funzionale a dire di sì ma avendo la consapevolezza che stiamo dicendo di sì. L'unico elemento che potrebbe essere fatto per semplificare potrebbe essere non prevista questa perizia tecnico statica per gli interventi che sono previsti in demolizione e ricostruzione perché lì essendo già prevista e ammessa la demolizione e la ricostruzione a questo punto è inutile chiedere se l'edificio sta in piedi oppure no. Quindi questo è l'elemento.

Per quanto riguarda il punto 5 noi abbiamo fatto una previsione che vorrebbe in qualche modo stimolare anche gli interventi nel centro storico consentendo in luogo degli *standard* qualitativi o delle degli *standard* in genere di cedere alle Amministrazioni alcune parti di edificio al rustico. Sono parti che in genere commercialmente non sono ritenute dagli operatori particolarmente significative che l'operatore può vendere solo per farci una cantina o qualcosa del genere noi diciamo bé se noi diventiamo proprietari di quel patrimonio quella cosa potrebbe esserci utile per fare la sede di un'associazione per fare uno spazio di magazzino per il Comune e la norma prevede che il valore di questo rustico che viene ceduto debba essere stimato dall'Ufficio tecnico di volta in volta, la norma ci chiede di dare un parametro subito ma questo non è possibile perché voi sapete che al di là del costo però se l'edificio è in pieno centro ha un valore se è dietro un angolo ne ha un altro e quindi è necessario che rimanga così.

Per quanto riguarda il piano dell'altezza, il calcolo dell'altezza da effettuare tra il piano di spiccato e il colmo della copertura ne abbiamo già parlato.

Per unificare l'altezza teorica ai fini dell'applicazione degli oneri ne abbiamo già parlato e ho specificato ulteriormente questo discorso.

Al punto 8 abbiamo una richiesta che è in contraddizione rispetto a quella del punto 7 quindi in sostanza non è accoglibile.

Per quanto riguarda, ecco poi c'è una richiesta importante sulla quale devo necessariamente precisare qualche cosa. Si chiede di eliminare dal calcolo della SRC cioè dal calcolo del volume le superfici delle scale e degli ascensori. Io personalmente lo devo dire perché ci sono alcuni Piani che lo prevedono, questa devo dire che questa è una mia personale

convinzione che devo motivare e poi sarà il Consiglio comunale a decidere, io personalmente sono contrario e sono contrario per due ragioni. Perché la scala interna ad un edificio sta all'interno del volume ed è fatta scusate se lo devo dire in modo molto banale dei gradini che salgono ma anche di spazi laterali, quello che mi preoccupa perché poi lo vediamo succedere è che quando la scala non conta i pianerottoli sono giganteschi dopodiché con il tempo quei pianerottoli vengono inglobati a vario titolo cioè tutto ciò che non possiamo misurare non è che lo dobbiamo vietare perché siamo cattivi ma perché vogliamo evitare di dover gestire dei problemi che poi non sono gestibili. Lo stesso discorso vale per le scale esterne perché si cubano le scale esterne? Perché se io non le cubo si fanno le scale esterne al posto delle scale interne poi la signora del secondo piano partorisce e il suo bambino ha un anno viene il giorno di Natale si forma il ghiaccio sui gradini e viene in Comune e dice ma mio figlio si ammazza, fatemela chiudere e ha ragione e noi non potremo fargliela chiudere perché non avendogliela cubata non abbiamo più cubatura da darle. Allora è opportuno a mio giudizio che questi interventi non vengano considerati, aggiungo un altro elemento e chiudo ed è questo. Le volumetrie che noi prevediamo nei Piani hanno una componente di discrezionalità perché diamo 1 m³ anziché 0,9 anziché 1,1. Non c'è una ragione per cui un edificio non possa essere di 1,1 m³ anziché di 1 m³ è perché abbiamo fatto una ripartizione delle volumetrie eccetera eccetera a una domanda di questo tipo cioè se uno partisse dal principio che non cuba le scale e non cuba gli ascensori può farlo benissimo basta che anziché dare 1 m³ dà 0,9, chi ha fatto la domanda di non cubare è contento e noi l'abbiamo tra virgolette fregato lo stesso.

Allora per i vani scala io sconsiglierei assolutamente di questo riterrei invece possibile se il Consiglio comunale lo ritiene di scomputare i vani ascensori perché è chiaro che uno non può fare il vano ascensore da 6x6 se poi l'ascensore è 1 m x 1 m ed essendo l'ascensore anche un elemento che è bene in qualche modo incentivare perché c'è chi che poveretto deve usarlo non per comodità ma per motivi veri allora questa potrebbe essere una soluzione, quindi accogliere lo scomputo dei vani ascensore ma mantenere il criterio della volumetria delle scale.

Poi per i box all'esterno ne abbiamo già parlato quindi conoscete già il mio punto di vista.

C'è poi questo ragionamento che viene fatto al punto 11 che bisogna ricordarsi che ci sono i diritti acquisiti questo sempre per affermare la necessità che le altezze delle superfici coperte i

volumi rimangono quelli di prima, ho già detto con molta chiarezza qual è la natura giuridica di questa questione e quindi penso di non dover aggiungere altro.

C'è una richiesta al punto 12 per quanto riguarda un'area di via Boieri ma abbiamo però l'osservazione specifica del cittadino alla quale faremo riferimento.

(dall'aula si replica fuori campo voce).

È uno dei famosi errori di *stumpa* che capitano...

(dall'aula si replica fuori campo voce).

Certo. Per quanto riguarda i manufatti per il godimento dei giardini ne abbiamo già parlato.

Per la rettifica delle volumetrie da portare a $1,2\text{m}^3\text{xm}^2$ è uno dei criteri che il Consiglio comunale ha già assunto precedentemente per altri casi.

La questione della superficie coperta che viene qui segnalata riguarda alcuni casi per cui si dice che con la superficie coperta che è stata individuata dal PGT non si potrebbe raggiungere la volumetria prevista. Noi abbiamo fatto il calcolo e mentre noi abbiamo una volumetria prevista di $1,65\text{m}^3\text{xm}^2$ con questa superficie coperta prevista dal Piano delle altezze si potrebbe arrivare a 2,1 quindi siamo certi che il dato è esatto.

Per le aree verdi che sono quelle alle quali su richiesta di alcuni cittadini abbiamo dato quei famosi 130 m si chiede per le altre invece di dare a loro la stessa disciplina dei giardini pertinenziali degli edifici, in realtà queste aree che non sempre sono pertinenziali all'edificio vicino quindi andare qui a dire che su quelle aree è possibile fare le piscine eccetera eccetera è un po' in contrasto con il senso di queste aree di passaggio che se devono essere edificate con un minimo di edificazione vengono poi gestite anche dall'edificazione se devono essere poi soltanto oggetto di manufatti che possono diventare impropri sembrerebbe di no.

C'è invece una richiesta al punto 18 nella quale si chiede di portare il rapporto di impermeabilizzazione per le zone produttive all'85% che è stato fissato nel 90, c'era una ragione per prevedere questo 90 ma ritengo che sia sicuramente accoglibile.

Si chiede poi che per quanto riguarda la dimensione minima degli interventi per fare i Piani Attuativi che il PGT prevedeva in 3.000 m^2 la si porti a 5.000 come già previsto per il Piano Regolatore credo che sia sicuramente accoglibile.

Poi l'osservante fa l'elenco di una serie di interventi specifici sulla viabilità, incroci, strade eccetera eccetera che però non possono essere oggetto di una elencazione di interventi tecnici di interventi di dettaglio e quindi si prende atto di questa

richiesta che però dovrà essere valutata nell'ambito della formazione del Piano delle Opere pubbliche.

C'è una domanda relativa al reticolo idrico minore la disciplina del reticolo idrico minore così come la disciplina della componente scusate idrogeologica è disciplina del Piano di Governo del Territorio, ci sono le norme in quel volume che è allegato al Piano ma sono norme che hanno la stessa efficacia e la stessa cogenza delle norme tecniche di attuazione, quindi non sono derogabili.

Poi anche qui si chiede la possibilità di attività di allevamento suinicolo ne abbiamo già parlato prima pochi capi che servono per il mantenimento della famiglia.

E infine credo ci sia l'ultima richiesta, si richiede di prevedere una disciplina di incentivazione volumetrica anche per la promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico abbiamo già detto che la proposta è sicuramente accoglibile si potrebbe proporre di dare per questo tipo di interventi come per gli interventi di incentivazione per quanto riguarda il centro storico un incremento del 15% della superficie residenziale complessiva degli edifici. Ovviamente la norma rimanda poi a un regolamento che deve essere definito dalla giunta e questo per consentire una maggiore snellezza degli interventi è chiaro che per gli interventi sulla incentivazione del bioclimatico e del risparmio energetico dobbiamo vedere anche che tipo di interventi sono perché se uno mi dice io invece del gasolio uso il solare va benissimo se mi dice io invece del gasolio e del solare uso il geotermico ho un ulteriore vantaggio magari nel centro storico perché mantengo i tetti come sono e ho più spese quindi a quel 15% con una delibera dell'Amministrazione si stabilirà quali sono i sottoparametri in funzione delle scelte.

Quindi sulla base di tutto quanto ho cercato di sintetizzare la proposta tecnicamente ha alcune parti di accoglibilità, una buona parte di elementi di non accoglibilità, è quindi parzialmente accoglibile nei termini indicati nella risposta.

SINDACO

Chi è d'accordo?

7 favorevoli e 3 astenuti.

La numero 37 del 5 luglio 2011, Zanini Claudio, Angelo e Benvenuto.

ARCHITETTO TOSETTI

Osservazione numero 37. (intervento fuori campo voce).

Ah ecco, non erano stati presentati degli elaborati che ci consentissero di, comunque in sostanza la richiesta è da un lato di consentire in questo complesso che è vicino a zone produttive di trasformare la destinazione degli edifici che ci sono in produttivi e dall'altro di ampliare la superficie produttiva anche all'esterno dei fabbricati che ci sono.

La risposta è di un parziale accoglimento è chiaro che essendo sostanzialmente vicino a queste zone è possibile pensare che ci possano entrare attività artigianali ma per le ragioni che abbiamo più volte detto non di ampliare quelle superfici aggiungendo altre superfici produttive.

SINDACO

Quindi? Parziale accoglimento.

Chi è d'accordo? 7 e 3 astenuti.

La numero 38 del 1° settembre 2011 Valsecchi Giovanna e Maddalena.

ARCHITETTO TOSETTI

Osservazione numero 38. Ecco qui siamo all'esterno dell'abitato c'è un piccolo edificio su un mappale abbastanza ampio si chiede di trasformarlo a destinazione residenziale, cioè scusate, artigianale industriale e la valutazione non può essere positiva per quanto riguarda ovviamente l'ampliamento su tutti i lotti ma anche sul fabbricato specifico è un fabbricato che ancora in corso di definizione del procedimento di condono edilizio e quindi il Piano non può intervenire prima che si sia definita quella pratica a dare già una destinazione che praticamente vanificherebbe il percorso previsto dalla legge dello Stato quindi la proposta è il non accoglimento.

Non accoglimento.

SINDACO

Non accoglibile. Chi è d'accordo? 7 a favore, 3 astenuti.

Numero 39 del 12 settembre 2011, Fratelli Gabriella e Fratelli Giovanni Battista.

ARCHITETTO TOSETTI

Osservazione numero 39. Ecco l'osservante prima chiede di cambiare il tipo di destinazione non residenziale ma la specifica definizione del tipo di intervento "da edifici di valenza ambientale per impianti tipo morfologico e o per elementi di presenza linguistici significativi" e di cambiarla in una previsione più aperta.

In realtà si tratta di un edificio che presenta queste caratteristiche quindi il mio giudizio non c'è ragione... vedete che non abbiamo più le zone B2, B1 ma entriamo un po' più nel dettaglio ... vediamo il tipo di oggetto sul quale poi si cala la norma e quell'oggetto ha oggi queste caratteristiche, si richiede il ripristino dei diritti acquisiti, si chiede di ammettere la demolizione parziale e ricostruzione anche tramite permesso di costruire e qui importante invece poter verificare se c'è la ricostruzione la qualità progettuale, di escludere le scale dalla SRC, di escludere i box dal calcolo delle SRC di consentire tre piani in altezza e di riformulare la definizione del lotto funzionale, tutte richieste di modifica normativa delle quali abbiamo già avuto modo di approfondire per cui la proposta tecnica è un parziale accoglimento rispetto alla prima istanza per la quale si può in qualche maniera consentire una maggiore flessibilità e intervento.

SINDACO

Quindi è parzialmente accoglibile? Ok? Chi è d'accordo?
7 favorevoli, 3 astenuti.

La numero 40 del 12 settembre 2011, Sfranzoni Carlo Primo e Chiara.

ARCHITETTO TOSETTI

Osservazione numero 40. Si parla dell'edificio di via Breda numero 15 che è vicino alla piazza e si chiede di ammettere la demolizione e ricostruzione, di poter adeguare e modificare le altezze di gronda e di colmo, di esonerare nella perizia tecnico statica, di togliere dall'obbligo di Piano Attuativo di riadeguare i calcoli per il volume teorico, di escludere tutti i box dalla superficie residenziale complessiva di ripristinare i parametri edilizi delle zone di PRG, di escludere le scale gli ascensori dalle superfici residenziali complessive, di aumentare la percentuale della superficie coperta, di specificare l'articolo 52 circa le varie

disposizioni per la rete idrica di rivedere il divieto posto dall'articolo 53 in merito al conteggio delle aree condotte nei Comuni contermini e poi si propone la disciplina per l'incentivazione. Nella lettura avrete già valutato che sono tutti temi che sono già stati trattati resta però la possibilità, anzi la positività della richiesta sull'incentivazione e la precisazione sulle disposizioni per la rete idrica che è quella che ho fatto precedentemente che è disciplinata in maniera specifica dalle norme dello studio geologico e del reticolo minore del Piano.

Quindi l'osservazione è accolta parzialmente in merito a questi due punti.

SINDACO

Chi è d'accordo?

7 favorevoli, 3 astenuti.

La numero 41 del 13 settembre, Ripamonti Giovanni.

ARCHITETTO TOSETTI

Osservazione numero 41. Il signor Ripamonti Giovanni fa riferimento a una serie di norme che abbiamo già esaminato, i diritti acquisiti, le modalità di intervento nell'ambito degli edifici di valenza ambientale, di ammettere la demolizione ricostruzione dei volumi mediante il Permesso di Costruire Convenzionato anziché il Piano Attuativo di esonerarlo dall'obbligo del Piano Attuativo e di rendere il comparto di via Breda autonomo rispetto all'Ambito di Trasformazione residenziale numero 1 togliendo il simbolo dell'intervento coordinato, ma anche qui avevo detto che abbiamo coordinato alcuni interventi proprio per ottenere determinati risultati e quindi il parere tecnico è anche in questo caso negativo.

SINDACO

Chi è d'accordo?

7 favorevoli, dottoressa ci siamo? 7? Chi vota? Dovete votare? 7 e 3 astenuti.

Sento che c'è un po' di stanchezza, dai che riusciamo comunque a farcela purtroppo ne abbiamo ancora tre o quattro.

Numero 42 del 31 ottobre, Giudice Alfredo.

(dall'aula si replica fuori campo voce)

È lì dentro quello del Parco del Serio. Il parere del Parco del Serio è lì dentro. C'è o non c'è? È lì dentro il Parco del Serio.

SEGRETARIO COMUNALE

Sì, sì c'è.

SINDACO

No, no, c'è.

Come? Ho già detto. Ho detto il numero 42 del 31/10/2011, Giudice Alfredo.

ARCHITETTO TOSETTI

Osservazione numero 42. Si chiede di trasformare l'area in lotto di trasformazione produttiva l'area è questa, la vedete? A ovest della Cremasca, assolutamente esterna quindi vale il parere negativo dato anche agli altri.

SINDACO

Quindi parere non accoglibile. Chi è d'accordo?

7 favorevoli, 3 astenuti.

La numero 43...

ARCHITETTO TOSETTI

Ne abbiamo già, mi scusi.

SINDACO

C'è qualcosa che non?

ARCHITETTO TOSETTI

No, no, sono io che ti ho dato su la voce.

SINDACO

Numero 43 del 31/10/2011.

CONSIGLIERE CARMINATI

Carminati, chiedo di allontanarmi.

SINDACO

Prego.

ARCHITETTO TOSETTI

Osservazione numero 43. Ne abbiamo già parlato quando abbiamo parlato della 14 sono le famose due aree che sono legate dalla TR1 si chiede di renderle autonome e la risposta è progetto unitario autonomia di interventi con i criteri già indicati per la 14. Quindi la proposta è parzialmente accolta.

SINDACO

Mi scusi, cioè, non è accoglibile lo stralcio di parte.

ARCHITETTO TOSETTI

Però è accolta...

SINDACO

Parzialmente.

Ok chi è d'accordo?

6 favorevoli, 3 astenuti.

La numero 44 del 4/11, Premoli Giuseppe e Premoli Maria.

ARCHITETTO TOSETTI

Osservazione numero 44. La conosciamo. È l'omologa della numero 20 sono quindi quelle due aree sostanzialmente di completamento che erano legate a questo Piano che abbiamo previsto di mantenere autonome però rimanendo ferma la volumetria e quindi come era stato indicato.

SINDACO

L'osservazione può essere accolta, ok?

ARCHITETTO TOSETTI

L'osservazione può essere parzialmente accolta perché non gli diamo la possibilità di raggiungere la volumetria originaria.

SINDACO

Comunque è parzialmente accolta. Chi è d'accordo?
7 e 3 astenuti.

Scusate io mi fermo qui, non ho le altre tre schede, tre ancora ce ne sono? Ah è 45 il massimo? L'ultima?

A nome?

INTERVENTO

Emanuele Pezzotta

SINDACO

Allora numero 45, Emanuele Pezzotta, del ...?

INTERVENTO

In qualità di ... incaricato per Barbara Ratti del 15.11.2011.

SINDACO

del 15/11/2011. Va bene.

ARCHITETTO TOSETTI

Osservazione numero 45. Questa area è in testa a un Piano Attuativo, chiedono di ampliare il perimetro del Piano Attuativo per consentire l'edificabilità però l'ampliamento del Piano Attuativo determinerebbe dei problemi rispetto a ciò che si è configurato all'interno delle convenzioni del Piano e quindi non è accoglibile, fermo restando che è arrivata anche purtroppo fuori tempo massimo per poter fare degli approfondimenti maggiori, quindi la proposta è il non accoglimento dell'osservazione.

SINDACO

Allora chi approva? 7 e 3 astenuti.

ARCHITETTO TOSETTI

È arrivato recentemente il parere del Parco del Serio che è stato espresso in modo favorevole e quindi il Consiglio comunale ne prende atto. Poi mi pare abbiamo i pareri dell'ASL.

SINDACO

Allora vi leggo tutta la proposta finale che è questa.

Propone di approvare le controdeduzioni alle osservazioni della numero 1 alla numero 45 e di apportare agli atti del PGT le modificazioni conseguenti all'accoglimento totale o parziale delle osservazioni. Di adeguare gli atti del PGT alle prescrizioni della Provincia, dell'ASL, dell'ARPA e del Parco del Serio di approvare definitivamente il Piano di Governo del Territorio composto dagli elaborati e dai documenti in premessa indicati, ivi compresi il Rapporto Ambientale e la relativa Dichiarazione di sintesi che si allegano al presente atto per farne parte integrante e sostanziale, di dare mandato all'architetto Tosetti di procedere all'adeguamento degli elaborati in coerenza con le modificazioni approvate di disporre altresì ai sensi del comma 4 dell'articolo 13 della Legge Regionale 12 del 2005 e sue modifiche successive, intervenute, il deposito degli atti così come definitivamente approvati presso la Segreteria comunale l'invio degli atti di PGT per conoscenza alla Provincia e alla Giunta regionale. Di dare mandato al Responsabile dell'Ufficio tecnico per la consegna del PGT in formato digitale ai fini della pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BUR.

Quindi noi chi approva? Giusto?

SEGRETARIO COMUNALE

Sì.

SINDACO

Chi approva questo documento?

Allora abbiamo 9 che approvano, 1 astenuta Mara Carminati. Come? Ah, pardon, scusa, tutti astenuti adesso contrario.

CONSIGLIERE CARMINATI

Carminati. All'inizio della discussione delle osservazioni avevo fatto presente che noi avevamo già in precedenza in fase di adozione votato contro questo Piano di Governo, quindi ci saremmo astenuti sulle valutazioni delle osservazioni per coerenza ma chiaramente fondamentalmente contrari al Piano di Governo.

SINDACO

Contrari al Piano di Governo. Ok va bene, quindi contraria.

Il Consiglio è stato un po' lungo però siamo riusciti a fare tutto e questo qui grazie anche alla vostra responsabilità e alla vostra gentilezza. Adesso andremo fare in modo all'architetto Tosetti di dare il via a tutte procedure adeguando le Tavole e via di seguito e poi faremo in modo che il nostro tecnico abbia più lavoro e noi ci auguriamo di poter incassare degli oneri se riusciamo per poter far fronte alle nostre spese, grazie. Grazie.