



COMUNE DI CASTELVERDE

Provincia di Cremona

ORIGINALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA N. 36 DEL 20/07/2012

OGGETTO: PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - TERZA VARIANTE EX ART. 13 LR 12/05 : APPROVAZIONE

L'anno **duemiladodici** il giorno **venti** del mese di **luglio** alle ore **21:00**, nella sala delle adunanze consiliari.

Previa l'osservanza di tutte le modalità prescritte, sono stati convocati a seduta per oggi i componenti del Consiglio Comunale.

All'appello risultano:

COGNOME E NOME	FUNZIONE	PRESENZA
LAZZARINI CARMELO	Sindaco	X
ARDIGO' CLAUDIO	Consigliere	X
BANDERA GUIDO	Consigliere	X
BRUSCHI ANGELO	Consigliere	X
BRUSCHI GIADA	Consigliere	X
CALIGARI MAURIZIO	Consigliere	X
CASCIELLO RAFFAELE	Consigliere	
CORBARI ROBERTO	Consigliere	X
DOLARA IVANO	Consigliere	X
FERLA MAURIZIO	Consigliere	X
GALLI DANIELE	Consigliere	X
LENA MARIO ANDREA	Consigliere	
MATTAROZZI DANIELA	Consigliere	
PAGLIOLI MARIA	Consigliere	X
POMPINI PAOLO	Consigliere	X
PRIORI GIUSEPPE	Consigliere	

Totale presenti : 12

Totale assenti : 4

Partecipa all'adunanza il **Segretario Comunale Dott.ssa Anna Maria Bianca Arcuri**, il quale provvede alla redazione del presente verbale.

Accertata la validità dell'adunanza, il sig. **Prof. Carmelo Lazzarini** nella qualità di **Sindaco** assume la presidenza e dichiara aperta la seduta invitando il Consiglio a deliberare in merito all'oggetto sopra indicato.

Il **Sindaco** illustra l'argomento all'ordine del giorno ed all'esame del Consiglio Comunale dando lettura del documento che si allega al presente atto sotto la lettera F);

Passa, quindi, la parola all'**architetto Turati** che illustra le osservazioni e le controdeduzioni tecniche alla 3^a variante così come riportato nella relazione allegata al presente atto sub D) ed aggiunge quanto segue:

Il CDU allegato agli atti di compravendita altri non è che una fotografia di ciò che dispone lo strumento urbanistico in quel momento; disegna e descrive le regole vigenti in quella data però non costituisce un impegno per il futuro a mantenerle immutate. Se così fosse non sarebbe mai possibile mutare di destinazione urbanistica, rendendo per esempio edificabile, un'area compravenduta in precedenza, perché a quell'atto di compravendita, prima della decisione del Comune di trasformarla in area edificabile, è allegato un CDU che la definisce agricola;

Interviene il capogruppo di minoranza **Angelo Bruschi** il quale afferma che già in fase di adozione il proprio gruppo aveva espresso voto favorevole, condividendo le spiegazioni tecnico-giuridiche. Quello che il gruppo ritiene non corretto è il sistema utilizzato, botta e risposta sul giornale ed il tono del documento letto dal Sindaco. Sarebbe stato necessario spiegare ai cittadini di Costa che se i terreni di Cast.In dovessero rimanere invenduti, le ricadute economiche graverebbero ancora sui cittadini di Castelverde. L'Amministrazione Comunale per pagare le opere di Cast.In e per ripianare le minori entrate derivanti dalle mancate vendite sarebbe costretta ad aumentare l'aliquota IRPEF;

Interviene il consigliere **Maurizio Caligari** dando lettura del documento allegato alla presente deliberazione sotto la lettera G) e ponendo alcune questioni in merito all'impegno degli oneri di urbanizzazione nel comparto;.

Il Consigliere **Giuseppe Priori** lascia l'aula poiché è tra i firmatari delle osservazioni alla 3^a variante, dopo aver dichiarato di condividere quanto espresso dal consigliere Caligari;

Si dà atto che i Consiglieri presenti in sala sono ora n.12 assenti n. 4 (Priori – Casciello – Lena - Mattarozzi);

Il **Sindaco** replica, affermando che si tratta di difendere un interesse pubblico, come più volte sottolineato. Le opere realizzate da Cast.In sono di grande valore per la cittadinanza, e appartengono al patrimonio ed è giusto che il processo venga portato a compimento. Si criticano le scelte ma nessuno si prende la responsabilità di dire che questa operazione non andava fatta. Aggiunge poi che, solo se l'operazione di valorizzazione ed alienazione dell'area andasse in porto si potrà intervenire sull'area stessa; in queste condizioni economiche non sarà mai possibile. Le minoranze lo hanno capito benissimo ma vogliono porre la questione in altri termini;

Il consigliere **Caligari** chiede che il Sindaco risponda di persona alle sue domande;

Il Sindaco invita l'**arch. Turati** a fornire le dovute spiegazioni tecniche. L'arch. Turati interviene affermando che non esiste alcun obbligo di adottare deliberazioni per avviare un procedimento di variante al P.G.T.. Il P.L.U.. Podere Dosso non prevedeva alcuna attrezzatura dell'area; solo una somma irrisoria per la livellatura e prima sistemazione del terreno, nulla per impianti, arredi, giochi, vegetazione, percorsi, ecc.. Più volte l'Amministrazione Comunale ha preso in considerazione di intervenire successivamente per sistemare l'area, ma non è mai stato redatto alcun progetto per mancanza di fondi a copertura .

Il **Sindaco** risponde al consigliere Bruschi che lui si era dichiarato disponibile al dialogo, ma i cittadini hanno preferito presentare formale opposizione, rendendo a quel punto necessario rispondere altrettanto formalmente;

Il Consigliere **Bruschi** replica che sarebbe stato necessario incontrare e cercare di spiegare ai cittadini di Costa le ragioni della scelta, è ovvio che, una volta adottata la deliberazione di Consiglio non è più possibile trattare. Per quanto concerne le opere di Cast.In non avanza alcuna critica. Sono i modi usati che vengono criticati. Passa poi alla dichiarazione di voto favorevole all'approvazione delle varianti;

Il consigliere **Claudio Ardigo** esprime voto favorevole e auspica che si possa realizzare un incontro sereno e civile con i cittadini di Costa e che la piazza sia considerata un patrimonio di tutti, dove valga la pena far crescere i propri figli;

Il consigliere **Maurizio Caligari** dichiara voto contrario, dando lettura di quanto contenuto nell'allegato sub H) alla presente deliberazione;

Interviene il consigliere **Guido Bandera** che rivolto al consigliere Maurizio Caligari fa notare come gli interventi fossero già dattiloscritti e pertanto preparati prima che si svolgesse la discussione;

IL CONSIGLIO COMUNALE

Sentite le relazioni del Sindaco e gli interventi dei Consiglieri

RICORDATO:

- che il Comune di Castelverde è dotato di Piano di Governo del Territorio, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n°71 del 12.12.2009, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n°10 del 09.03.2011;
- che, con proprie deliberazioni n°48/2010 e 8/2012 l'Amministrazione Comunale ha apportato allo strumento urbanistico comunale due varianti, operando trasformazioni puntuali a vario titolo sul Piano delle Regole e sul Piano dei Servizi;

PREMESSO che, con la propria deliberazione n°15 del 03.04.2012, si adottava la 3^a variante al PGT di Castelverde, finalizzata ad effettuare alcune modifiche puntuali al Piano delle Regole ed al Piano dei Servizi, sintetizzabili nelle seguenti cinque fattispecie:

1. adeguamento della cartografia del Piano delle Regole in una singola puntuale situazione in cui, a Marzalengo, la fascia di rispetto stradale inserita (20 mt) differisce da quella adiacente (10 mt), creando un'iniqua disparità di trattamento tra proprietà attigue;
2. variante cartografica tesa ad inserire nel PGT un lotto edificabile di contenute dimensioni (1.700 mq c.ca), a destinazione residenziale, ricavato da parte minore dell'area destinata a standard in Costa S.Abramo – Piazza della Costituzione;
3. variante cartografica tesa ad inserire nel PGT un lotto edificabile di contenute dimensioni (1.000 mq c.ca) a destinazione residenziale, nell'abitato di Castelnuovo del Zappa, nonché a Verde Privato la porzione di terreno circostante, correggendo nel contempo l'errata descrizione della pendenza delle scarpate contenuta nella cartografia di piano;
4. modesta variante cartografica al Piano delle Regole, tesa ad inserire nuovamente (come già nel PRG del 1991) il piccolo comparto residenziale isolato di via Gramigna, a nord di Costa S.Abramo, in ambito "B1 – residenziale di completamento", anziché in ambito "BDE – Residenziale Produttivo incongruo in contesto agricolo", come attualmente lo inquadra il PGT;
5. variante normativa tesa a recepire all'interno del Piano delle Regole (NTA) le disposizioni regolanti il Parco Locale di Interesse sovracomunale denominato "PLIS del Po e del Morbasco", secondo le indicazioni della Provincia;

DATO ATTO che, secondo le disposizioni di cui all'art.13 della LR 12/2005 e ss.mm.ii.,in sono stati depositati presso la segreteria del Comune gli atti connessi all'adozione ed i documenti ad essa allegati, dandone avviso mediante affissione all'Albo Pretorio e pubblicazione sul quotidiano locale "La Provincia" di Cremona in data 07.04.2012, cui ha fatto seguito la pubblicazione sul BURL n°16 del 18.04.2012, allo scopo di consentire la manifestazione di eventuali osservazioni da parte dei cittadini;

RILEVATO che entro il termine ultimo del 17 giugno 2012 sono state presentate al protocollo le seguenti due osservazioni:

- 1) prot. com. 4783 del 31.5.2012, da parte di Silvia Brega – residente in Castelverde – fraz. Costa S.Abramo – via Sant'Anna di Stazzema, e di altri 120 firmatari, residenti prevalentemente nelle strade limitrofe a Piazza della Costituzione: osservazione volta a chiedere l'annullamento dell'iniziativa di cui al precedente punto n°2, finalizzata a rendere edificabile una porzione di area a standard in Costa S.Abramo – P.zza Costituzione (allegato "A");

- 2) prot. com. 5108 del 12.6.2012 – da parte dell’arch. Gianfranco Mondini di Cremona (a nome e per conto della ditta “Costruzioni Resmini srl”), promotrice del Piano di Lottizzazione denominato “PL4 La Goccia ” in Costa Sant’Abramo: osservazione volta a chiedere la riduzione – da 20 a 12 metri - della fascia di rispetto stradale imposta dal PGT a protezione di parte dello prevista bretella di raccordo alla via Casanova del Morbasco (allegato “B”);

VISTE le controdeduzioni alle osservazioni presentate, sottoscritte dall’arch. Marco Turati in qualità di Responsabile del Servizio Assetto del Territorio del Comune di Castelverde (allegato “C”);

UDITA la sintetica relazione dell’arch. Marco Turati (Responsabile del Servizio Assetto del Territorio), sopra riportata;

Avuta lettura delle due osservazioni presentate, di cui agli allegati “A” e “B”, e della proposta di controdeduzione redatta dall’arch. Marco Turati, contenuta nell’allegato “C”, parti integranti della presente deliberazione, di seguito riassunte:

- la sig.ra Brega ed altri residenti in Costa S.Abramo contestano la scelta di rendere edificabile una porzione dell’area verde incolta destinata a standard urbanistici, ubicata nel cuore del quartiere “Podere Dosso”, ritenendo che tale scelta comporti una riduzione del valore economico e di mercato degli stessi alloggi acquistati e che questi cambiamenti violino gli accordi previsti nelle convenzioni con i residenti limitrofi, privando loro e l’intera collettività di Costa di aree a servizi. Si ritiene che le, pur comprensibili, lagnanze dei cittadini osservanti non configurino in capo ai medesimi una posizione di interesse legittimo od altra posizione differenziata rispetto all’interesse semplice di cui è portatore qualunque cittadino. La piena titolarità dell’area in capo alla società pubblica, unita alla circostanza del mantenimento di una quota di standard urbanistici reperiti di gran lunga superiore rispetto alla dotazione minima dovuta per legge ed in base al PGT, implicano, infatti, l’insussistenza di una aspettativa giuridicamente tutelabile in capo agli osservanti, a maggior ragione in presenza di una nuova scelta urbanistica opportunamente motivata, pienamente ricompresa nelle prerogative istituzionali e nelle competenze del Comune. L’endemica penuria di risorse pubbliche rende, infatti, purtroppo prioritaria la valorizzazione del patrimonio pubblico, in tal senso ricordandosi come lo stesso recente art.95bis della LR n°12 del 2005 (in attuazione dell’art.27 - co.1 del DL n°201/2011) deponga per tale finalità, dato che “il fare cassa” è diventato, purtroppo, essenziale per il rispetto dei principi di contabilità pubblica, così come imposti anche dall’Autorità Comunitaria. Gli atti di vendita dei terreni stipulati, inoltre, non impegnano il Comune al mantenimento dell’area verde, né si riscontra al loro interno alcun riferimento a tale area. Così pure la *lex specialis* della gara di assegnazione appare priva di qualsivoglia tutela dell’aspettativa invocata dagli osservanti. Per le suddette motivazioni, nel ribadire la piena legittimità della Terza Variante al PGT, anche nella parte di cui al punto n°2 in esame, si propone di respingere l’osservazione procedendo per la definitiva approvazione della variante, facendo salve ulteriori valutazioni di carattere squisitamente politico;
- l’arch. Mondini osserva la pesante penalizzazione che impone all’area edificabile compresa nel PL4 – La Goccia in Costa S.Abramo una fascia di rispetto di larghezza pari a 20 mt, in fregio ad una bretella prevista dal PGT, ma di remota realizzazione, proponendone la sua riduzione per consentire una più razionale edificazione del lotto commerciale residuo. Si ritiene effettivamente che la riduzione da 20 a 10 mt della sola porzione di fascia di rispetto posta in corrispondenza del PL4 – La Goccia non influisca negativamente sull’eventuale tutela della futura strada e possa ragionevolmente consentire un migliore utilizzo dell’area in oggetto. Si propone dunque di accogliere l’osservazione e di approvare la variante integrandone la documentazione con il recepimento di tale proposta;

Per quanto sopra esposto, il Sindaco propone al Consiglio Comunale di far propria la relazione degli uffici riaffermando la volontà politica di procedere nella variazione dello strumento urbanistico in tutti i punti posti all’attenzione, sottoponendo a votazione le due osservazioni, per essere accolte o respinte, come da documentazione allegata agli atti sub. “A”, “B” ed “C”;

PRIMA VOTAZIONE: per respingere l'osservazione presentata dalla sig.ra Brega ed altri 120 firmatari;

Consiglieri presenti n. 12, Consiglieri assenti n. 4 (Casciello – Lena –Matarozzi – Priori)
L'osservazione viene respinta con voti favorevoli 11, contrari 1 (Caligari) espressi nelle forme di legge da n. 12 consiglieri presenti e votanti.

Si dà atto che entra in sala il Consigliere Priori e che pertanto i Consiglieri presenti e votanti sono ora n. 13 (tredici)

SECONDA VOTAZIONE: per accogliere l'osservazione presentata dall'arch. Mondini a nome della ditta "Costruzioni Resmini srl";

Consiglieri presenti n. 13 assenti n.3 (Casciello – Lena – Matarozzi)

L'osservazione viene accolta all'unanimità dei voti favorevoli espressi nelle forme di legge da n. 13 (tredici) Consiglieri presenti e votanti.

Il Consigliere Priori esce nuovamente dalla sala pertanto si dà atto che i Consiglieri presenti in sala sono ora n.12 assenti n. 4 (Casciello – Lena – Matarozzi - Priori)

Nessun altro chiedendo di intervenire, il Sindaco pone ai voti la proposta di approvazione definitiva della terza variante al PGT, così come risultante dall'esito delle precedenti votazioni;

DATO ATTO inoltre che il tipo di variante in oggetto non incide sul Documento di Piano e pertanto non necessita di alcuna procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS);

VISTO il parere favorevole espresso dalla Commissione Ambiente e Territorio, riunita nella seduta del 6.07.2012 (allegato "D");

RITENUTO opportuno ora procedere all'approvazione definitiva della variante al PGT in oggetto;

VISTO l'art. 13 della L.R. 11.03.2005 N°12 e ss.mm.ii.;

VISTO lo Statuto Comunale;

Tutto ciò premesso, visto e considerato;

ACQUISITO il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica espresso dal Responsabile del Servizio Assetto del Territorio, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. n.267/2000;

I Consiglieri presenti e votanti sono n.12 assenti n. 4 (Casciello – Lena – Matarozzi - Priori);

Con voti favorevoli n 11, contrari n 1 (Caligari)., astenuti n 0 espressi nelle forme di legge da n. 12 Consiglieri presenti e votanti;

DELIBERA

1. di approvare, ai sensi dell'art. 13 della L.R. 12/05 ss.mm.ii, la terza variante al P.G.T. di Castelverde, redatta senza alcun onere finanziario aggiuntivo da parte dell'Arch. Marco Turati, in veste di Responsabile del Servizio Assetto del Territorio, così come concordato con l'Amministrazione Comunale, consistente nei seguenti elaborati, allegati al presente atto per costituirne parte integrante e sostanziale (allegati E/1 – E/8), così come aggiornata a seguito delle precedenti votazioni relative alla osservazioni presentate

- relazione tecnica illustrativa delle varianti puntuali da apportare al PGT
- Estratto Tav. PR 2.1*** - vigente/variato
- Elaborato Tav. PR 2.2*** - vigente
- Elaborato Tav. PR 2.2*** - variato

- Estratto Tav. PR 2.5*** - vigente/variato
- Estratto Tav. PR 2.7*** - vigente/variato
- Estratto Tav. PS 2.2*** - vigente/variato
- Estratto Tav. PR 2.3*** - vigente/variato
- Estratto NTA art. vigente
- Estratto NTA art. variato

2. di dare mandato agli uffici competenti affinché predispongano gli atti necessari per la pubblicazione sul BURL dell'avviso di avvenuta approvazione della variante in oggetto.

RIEPILOGO ALLEGATI

Allegato A – Osservazioni alla 3^a variante del P.G.T. prot. 4783 del 31.05.2012

Allegato B - Osservazioni alla 3^a variante del P.G.T. prot. 5108 del 12.06.2012

Allegato C – Controdeduzioni tecniche alle osservazioni presentate

Allegato D - Parere favorevole espresso dalla Commissione Ambiente e Territorio nella seduta del 06.07.2012

Allegato E/1 - relazione tecnica illustrativa delle varianti puntuali da apportare al PGT

Allegato E/2 - Estratto Tav. PR 2.1*** - vigente/variato

Allegato E/3 - Elaborato Tav. PR 2.2*** - vigente

Allegato E/4 - Elaborato Tav. PR 2.2*** - variato

Allegato E/5 - Estratto Tav. PR 2.5*** - vigente/variato

Allegato E/6 - Estratto Tav. PR 2.7*** - vigente/variato

Allegato E/7 - Estratto Tav. PS 2.2*** - vigente/variato

Allegato E/8 - Estratto Tav. PR 2.3*** - vigente/variato

Allegato E/9 - Estratto NTA art. vigente

Allegato E/10 - Estratto NTA art. variato

Allegato F - Relazione del Sindaco

Allegato G - Intervento consigliere Caligari

Allegato H - Dichiarazione di voto del consigliere Caligari.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Sindaco
Prof. Carmelo Lazzarini

Il Segretario Comunale
Dott.ssa Anna Maria Bianca Arcuri

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

Le suestesa deliberazione:

Ai sensi dell'art. 124 D.Lgs. 18/08/2000 n° 267, viene oggi pubblicata all'Albo Pretorio per 15 gg. consecutivi .

	Il Segretario Comunale
Castelverde, addì	Dott.ssa Anna Maria Bianca Arcuri

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA' (Art. 134, D.Lgs. 18/08/2000 n° 267)

Si certifica che la presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi si legge:

decorsi 10 giorni dalla pubblicazione, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lgs. 18/08/2000 n° 267.

è stata dichiarata immediatamente eseguibile.

	Il Segretario Comunale
Castelverde, li	Dott.ssa Anna Maria Bianca Arcuri