



Comune di Crema

PROPOSTA DI VARIANTE PARZIALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Crema, Consiglio comunale 23 luglio 2015



***Relazione dell'assessore allo SVILUPPO SOSTENIBILE
Comprensorio e Pianificazione Territoriale - Ambiente – Turismo
Dott. Matteo Piloni - m.piloni@comune.crema.cr.it***

Parto dalla fine, e cioè dai ringraziamenti. A distanza di un anno dalla “chiamata” del sindaco ad occuparmi di Ambiente e Pianificazione Territoriale, ho avuto modo di conoscere meglio le tante professionalità di cui è ricco il nostro Comune. Queste professionalità hanno permesso di portare oggi in consiglio una proposta di variante al Pgt per nulla semplice e che ha necessitato di particolare attenzione. Ringrazio dunque fin da subito il segretario generale Avv. De Girolamo, il Dirigente Geom. Maurizio Redondi, il coordinatore dei lavori Ing. Paolo Vailati, il Geom. Annibale Lameri, l’arch. Ivan Arpini e il geom. Sara Savoia, che hanno seguito i lavori in un percorso non semplice ma che ha portato ad una proposta che, a mio avviso, risponde a bisogni reali della nostra Comunità.

Una proposta di variante al PGT a cui oggi il Consiglio Comunale è chiamato per l’adozione, e che vedrà ancora impegnati Amministrazione e Consiglio fino all’approvazione finale entro i prossimi 120 giorni, parte dei quali sarà possibile presentare osservazioni in merito che saranno oggetto di attenta valutazione, discussione e confronto.

Questa variante parziale al PGT parte da un’idea molto semplice.

L’attuale PGT non ha dato le risposte necessarie alla crisi che stiamo ormai attraversando dal 2009.

L’obiettivo che ci siamo posti, con tutti i limiti che comporta una variante parziale al Pgt, è di concentrarsi su quegli aspetti maggiormente critici mettendo in campo in campo strumenti utili per provare a dare migliore attuazione alle previsioni del Pgt e migliorarle.

Gli obiettivi che ci siamo preposti possono essere sintetizzati in 3 punti:

- Migliorare la situazione urbanistica sulla via Milano, adeguandola ad una reale situazione consolidata e facilitando l’attuazione delle previsioni urbanistiche;
- L’inserimento di elementi flessibili per sbloccare, o smuovere, le situazioni presenti in città legate alle aree dismesse;
- L’inserimento dei concetti di premialità per progetti innovativi e di qualità in un’ottica di ecosostenibilità, con particolare attenzione all’uso dei materiali, al risparmio energetico, all’utilizzo di fonti energetiche rinnovabili ed alla progettazione ambientale.

Spazio a parte merita il piano delle attrezzature religiose di cui tratteremo alla fine, anche perché si tratta di un atto separato facente parte del Piano dei servizi.

Non entrerò invece negli aspetti più tecnici, o minori, che riguardano le istanze, le segnalazioni e le correzioni che sono state accolte e apportate in coerenza con il Pgt, e che i commissari e i consiglieri hanno comunque potuto vedere e approfondire sia in sede di commissione che nel materiale fornito.

Per quanto riguarda il punto primo, l'ottica di partenza riguarda la difficoltà attuativa delle ambizioni previsioni inserite nel documento di piano, a causa della parcellizzazione delle proprietà ma anche della tipologia insediativa.

L'ambito di trasformazione urbano in cui è inserita la via Milano, normato nel documento di Piano, prevede: una pianificazione attuativa, un indice di edificabilità di 0,5mq/mq e indici incentivanti fino ad un massimo di 0,7 mq/mq.

La nostra proposta, confermando gli indici di edificabilità, è quella di modificare le previsioni delle aree lungo via Milano, inserite nell'ambito di trasformazione, in Ambito del tessuto urbano consolidato regolamentato dal piano delle regole; facilitare l'attuazione delle previsioni urbanistiche inserendo il permesso di costruire convenzionato; ampliare il mix funzionale con la possibilità di insediare medie strutture di vendita.

Mi soffermo su questo ultimo aspetto. Via Milano presenta una serie di insediamenti per la maggior parte a carattere commerciale e produttivo. L'obiettivo è quello di riqualificare l'area attraverso la riconversione del tessuto produttivo e commerciale, favorendo un mix funzionale variegato. La trasformazione delle aree, che potrà avvenire anche per singoli lotti, permetterà la riqualificazione di via Milano attraverso il ridisegno della sua sezione stradale e la ricomposizione delle relazioni ciclopedonali con il contesto limitrofo e l'area del Moso. All'interno di questa riqualificazione, la destinazione B1(medie strutture di vendita) è ammessa fino al limite massimo del 30% della superficie lorda di pavimento.

Inoltre in ambito di Vas (valutazione ambientale strategica), nella fattispecie nella conferenza di valutazione finale, si è proceduto ad integrare la proposta normativa per il nuovo ambito di via Milano e per gli ambiti di trasformazione prevedendo, nel

caso in cui venga proposta la realizzazione di medie strutture di vendita di dimensioni significative (sopra i 600 mq), l'obbligo a predisporre ulteriori approfondimenti valutativi dei potenziali impatti sulla viabilità e sull'ambiente.

Questi aspetti riteniamo siano tutelanti e pongono dei limiti reali ad una eventuale profusione di medie strutture di vendita. Sono escluse le categorie B2 (grandi strutture di vendita, oltre i 2500 mq) e B3 centri commerciali o altra tipologia di vendita organizzate in forma unitaria).

Per tutte le categorie funzionali non è ammessa la monetizzazione.

Riteniamo così facendo non solo di rispondere a delle esigenze reali, concrete e contingenti di molte attività produttive e commerciali che hanno spazi vuoti che oggi, con l'attuale Pgt, non possono utilizzare, ma anche di meglio tutelare e attuare lo sviluppo di una delle vie di accesso alla città.

Il secondo punto riguarda l'inserimento di elementi di maggiore flessibilità da inserire all'interno degli ambiti di trasformazione.

Ambiti che per lo più riguardano aree dismesse, esistenti e già costruite, e che sono: Area nord-Est; ex Fiat; Voltini; via Colombo; ex Bosch; Stalloni. In quest'ottica le modifiche da noi proposte riguardano due aspetti principali.

Il primo è la possibilità di trasferire i diritti edificatori tra i diversi ambiti di trasformazione, con l'obiettivo di aumentare la flessibilità operativa del Pgt.

Il secondo riguarda la possibilità di funzioni a destinazione commerciale, già prevista nell'attuale Pgt, con un massimo del 5% della Slp generata dall'indice base di edificabilità. La nostra proposta è di portare questa percentuale al 20%. Una proposta che è corredata da tutta una serie di approfondimenti e di dati che ci consegnano un chiaro e tutelante quadro rispetto alle eventuali possibilità massime di realizzazione di medie strutture di vendita.

Tali proposte modificano quindi il documento di Piano, con la finalità di implementare la flessibilità attuativa, anche in relazione alle funzioni insediabili nei singoli ambiti individuati, sempre garantendo sostenibilità ambientale e salvaguardia del territorio.

Il terzo punto riguarda i concetti di premialità progettuale ed ecosostenibile.

Ci siamo concentrati sulle aree C1, che in città sono due: una a san Bernardino sulla via Brescia, di proprietà della Fondazione benefattori Cremaschi, e una a Castelnuovo sulla via Cremona.

La modifica che andiamo a proporre riguarda la cessione del 30% della superficie territoriale. Tale area ceduta è destinata a realizzazione di tipologie residenziali speciali.

In alternativa a tale cessione, aggiungiamo la possibilità della realizzazione anche in altri ambiti di tipologie residenziali speciali, tra cui alloggi protetti per anziani o analoghi servizi, ed attrezzature di interesse pubblico sociali ed assistenziali, attraverso le modalità pattuite in un'apposita convenzione.

Tale proposta riteniamo vada incontro a due esigenze reali e particolarmente sentite. La prima riguarda proprio il quartiere di san bernardino che negli anni non ha avuto alcun nuovo insediamento residenziali. La seconda riguarda la proprietà dell'area di via Brescia, la Fondazione Benefattori Cremaschi, e la possibilità di dare corso ad una finalità utile all'attività della fondazione stessa.

In ultimo, viene inserita la possibilità di usufruire di un indice incentivante alternativo a quelli già previsti, fino ad un massimo di 0,2 mq/mq, in caso di proposte innovative finalizzate a creare progetti ecosostenibili con particolare attenzione all'uso dei materiali, al risparmio energetico, all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili ed alla progettazione ambientale. Possibilità che prevediamo sia nel piano delle regole che nel piano dei servizi.

Contributi e osservazioni

Oltre ai contributi e alle osservazioni in occasione delle conferenze di valutazione sul Documento di Scoping da parte di Provincia, Soprintendenza e Arpa, in occasione delle conferenze di valutazione finale della Vas l'unico parere arrivato, oltre i limiti temporali previsti e sotto forma di contributo e non di osservazione, è quello dell'Ascom, che però non è risultato inerente alle tematiche affrontate dal rapporto Ambientale della Vas. Sulla base degli esiti della seduta conclusiva del 2 luglio 2015, l'autorità competente per la Vas ha dato parere motivato e positivo.

Piano delle attrezzature religiose.

Volontà dell'amministrazione in questa Variante è quella di identificare in città altre aree da destinare a servizi religiosi, partendo dal presupposto che quelle individuate nel Pgt nel 2011 risultano non sufficienti e non idonee.

L'attuale Pgt prevede infatti due aree con questa destinazione: una in via Bramante (sant'Angela Merici) e una a Vergonzana. Quest'ultima per la possibilità di ampliare le strutture limitrofe già esistenti. Comunque entrambe a ridosso di luoghi di culto o edifici a funzione religiosa esistenti. La prima area pubblica, la seconda privata.

L'attuale Pgt, approvato nel 2011, rispondeva ad una specifica norma della legge regionale 12 del 2005, che prevede l'inserimento nei Pgt di aree da destinarsi a servizi religiosi, anche per rispondere alle istanze delle comunità religiose presenti nei territori.

Norma poi rivista nel 2011, che declina tali aree in questo modo:” *gli immobili destinati a sedi di associazioni, società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione, all'esercizio del culto o alla professione religiosa quali sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali.*”

Norma rivista poi ulteriormente qualche mese fa attraverso un'apposita legge approvata dal consiglio regionale il 27 gennaio 2015.

Tale modifica ha introdotto alcuni elementi di novità, andando nella sostanza a modificare gli articoli 71, 71 e 72 della legge regionale 12.

Uno di questi elementi prevede la realizzazione di un apposito piano delle attrezzature religiose, atto separato facente parte del piano dei servizi, dove le aree vengono dimensionate e disciplinate sulla base delle esigenze locali.

Piano che deve essere adottato entro 18 mesi dall'entrata in vigore della legge.

Il Piano, oltre a fare una panoramica di tutte le strutture religiose presenti in città (n.84) e dei servizi individuati dal piano dei servizi (n.5), prevede appunto le aree già previste nel Pgt e quello che vengono proposte (4 in totale).

Queste aree sono state dimensionate e disciplinate sulla base delle esigenze locali, valutate anche le istanze avanzate dagli enti delle diverse confessioni religiose.

In particolare l'unica istanza pervenuta è quella della comunità islamica.

Nel Piano si è quindi tenuto conto, nell'individuazione di idonee aree, di vari aspetti, tra i quali: presenza di strade di collegamento; adeguate opere di urbanizzazione primarie o eventuali oneri; adeguate distanze tra le aree e gli edifici da destinare alle diverse confessioni; le norme inserite nella legge regionale in fase di progettazione (spazi per parcheggi pubblici; impianti di videosorveglianza; servizi igienici adeguati; congruità architettonica e dimensionale).

Le nuove aree sono una in via Milano (circa 3300 mq) e l'altra in via libero Comune (1300 mq circa). Essendo entrambe le aree di proprietà comunale, rispondono in maniera adeguata e concreta, come previsto dalla legge regionale, all'esigenza locale di individuare idonee aree destinate a servizi religiosi, considerato che gli enti delle confessioni religiose interessate dovranno stipulare con il Comune un'apposita convenzione a fini urbanistici. Convenzioni che prevederanno la risoluzione dei patti convenzionatori nel caso in cui venga accertata la presenza di attività non previste dalla convenzione.

Sono stati acquisiti anche i pareri ai sensi dell'art.72, comma 4, della LR 12/2005, in particolare:

- Il parere favorevole della questura di Cremona;
- Il parere favorevole della prefettura di Cremona.

I motivi per cui andiamo ad aggiungere due nuove aree a quelle già previste nel Pgt sono molteplici:

- Le aree individuate attualmente nel Pgt non rispondono a reali e/o nuove esigenze presenti in città. Entrambe le aree infatti sono a ridosso di esistenti strutture religiose;
- Entrambe le aree prevedono la possibilità di garantire l'ampliamento delle strutture religiose esistenti;
- La legge regionale 12/2005, modificata lo scorso febbraio, prevede precise e determinate distanze tra edifici religiosi di culto differente.

Premettendo che la sentenza della Corte costituzionale n.203 del 1989 ha dichiarato che: *"la posizione delle confessioni religiose va presa in considerazione in quanto preordinata alla soddisfazione dei bisogni religiosi dei cittadini, e cioè in funzione di un effettivo godimento del diritto di libertà religiosa, che comprende l'esercizio pubblico del culto professato come esplicitamente sancito dall'art. 19 della Costituzione. In questa prospettiva tutte le confessioni religiose sono idonee a rappresentare gli interessi religiosi dei loro appartenenti"*, è volontà dell'amministrazione riconoscere questo diritto, nel pieno rispetto della normativa e della tutela della comunità.

E' quindi intenzione dell'amministrazione dare adeguate risposte a legittime richieste avanzate dalla Comunità Islamica Cremasca, creando le condizioni per la realizzazione di una sala di preghiera individuando l'area più idonea in quella di via Milano. L'individuazione della seconda area in via Libero Comune è conseguente a questa scelta e risponde all'obiettivo di non esaurire le possibilità previste nel Pgt, lasciando spazio ad altre possibili richieste che potranno essere avanzate da altre confessioni religiose, senza provvedere ad ulteriori procedimenti in variante.

Siamo consapevoli delle criticità che porta con sé l'individuazione di questa seconda area, ma le limitazioni inserite nella regionale 12/2005, oltre ad altre già previste nel Pgt e nella normativa vigente, con hanno consentito di individuare aree diverse nelle possibilità dell'amministrazione comunale.

Tali aree, una volta approvato il Pgt, saranno oggetto di appositi bandi che seguiranno la stessa procedura già utilizzata nel 1996 per quanto riguarda l'area destinata poi alla "Casa del Regno" in via Pagliari a Ombriano.

CONCLUSIONI

Sapendo perfettamente che il dibattito del consiglio verterà soprattutto sul piano delle attrezzature, nella speranza di essere smentito, l'invito che formulo alla politica è quello di interessarsi e valutare profondamente l'intera proposta di variante, in quanto sono e siamo convinti che le modifiche e gli strumenti proposti potranno essere ritenuti validi dall'intero consiglio comunale, con ricadute positive per la nostra comunità in ambito economico, di sviluppo, urbanistico e ambientale.



Dott. Matteo Piloni

Assessore sviluppo Sostenibile, Comprensorio, Pianificazione Territoriale, Ambiente, Turismo

Comune di Crema (CR)