Il Presidente propone la trattazione dell'ordine del giorno n. 38 avente per oggetto: approvazione della variante 1 al piano per l'edilizia economica popolare (Piano di zona 167) per il decennio 2006-2016. Esame e controdeduzione delle osservazioni pervenute a seguito della pubblicazione della variante al piano.

(Durante la discussione escono dall'aula i consiglieri Bertoli e Gargano; sono presenti n. 34 consiglieri).

ASSESSORE SIG. MACARIO:

Si tratta in questo caso della variante che è stata pubblicata ad integrazione del Piano di zona e quindi la discussione è relativa alle osservazioni. Le osservazioni che sono pervenute e che vanno in discussione sono nove; non richiamo naturalmente l'iter della variante, per farla abbastanza breve, che è stata pubblicata, controdedotta, eccetera, il procedimento è noto. Si tratta oggi, per approvarla definitivamente e farla diventare operativa, di rispondere alle osservazioni pervenute, queste nove osservazioni che sono articolate in sottopunti.

Se non ci sono obiezioni potrei illustrare le nove osservazioni con i sottopunti, eventualmente se ci fosse necessità rispetto al parere che abbiamo espresso relativamente ai sottopunti di aggiungere il proprio giudizio in corso di dibattito i consiglieri potranno segnalare.

Le osservazioni sono così suddivise: il primo intervento è quello della cooperativa "Servire" in via Guerrazzi. Si tratta di un'area comprata dalla cooperativa "Servire", acquisita alcuni anni fa, attualmente con un edificio in disuso, di cui è stata prevista l'edificazione con una doppia destinazione all'interno del Piano di zona, sia alloggi per residenza convenzionata, sia alloggi protetti per anziani, e l'osservazione verte esattamente su due punti. Una richiesta, a fronte dello sviluppo del progetto esecutivo che è stato fatto e di un ulteriore ragionamento, della parte destinata agli alloggi per gli anziani ed *housing* sociale pari a 300 metri cubi, arrivando a un totale di 1800 metri cubi in questa struttura. Naturalmente è una struttura con camere, una mensa e degli spazi verdi adeguati, che si rivolge agli anziani di quell'area ed è inserita nel Piano di zona proprio come attrezzatura che viene costruita all'interno del Piano di zona: noi riteniamo questa proposta accoglibile.

In più all'interno dell'area esistono diverse porzioni di aree libere, tra cui una porzione terminale di cui la cooperativa richiede l'utilizzo allo scopo di implementare iniziative ricreative e socializzanti legate anche alla struttura di *housing* sociale per gli anziani; anche in questo caso si ritiene la proposta accoglibile.

La seconda osservazione è quella presentata dalla parrocchia di San Giuseppe, che è la parrocchia del Villaggio degli Sposi.

La parrocchia del Villaggio degli Sposi ha richiesto, di moto proprio, di essere inserita all'interno del Piano di zona al fine di trasformare l'attuale struttura della scuola materna - che non è più molto usata da quando c'è stata la nuova struttura pubblica creata in via Promessi Sposi, è un po' in decadenza - in un'area di Piano di zona al fine di realizzare una serie di volumetrie impegnandosi a riversare gli introiti di questa attività nella sistemazione dell'oratorio del Villaggio degli Sposi.

La richiesta preventiva era stata accolta con l'inserimento in Piano di zona, la stessa parrocchia, a distanza di due mesi, ha avanzato una domanda di revocare il provvedimento, cioè di togliere la scuola materna dal Piano di zona, perché questa struttura non sarebbe ricollocabile a loro dire in altro ambito.

Siccome l'abbiamo inserito per richiesta loro, e loro ci chiedono di toglierlo, siamo un po' sconcertati dalle modalità con cui la parrocchia ha proceduto, aveva avanzato un'ipotesi e poi l'ha ritirata, però riteniamo la proposta accoglibile.

La terza osservazione riguarda l'immobiliare Volturmo. È un'immobiliare proprietaria di un edificio in pessime condizioni di conservazione, che si trova in via Celestini dietro al Santuario della Madonna di Borgo Santa Caterina. È un edificio più volte segnalato all'amministrazione pubblica, e di cui già si era tentato l'inserimento in un precedente Piano di zona. In osservazione, la proprietà aveva fatto presente che c'era un'intenzione di intervento diretto, e che riteneva punitiva questa situazione.

Devo anche precisare che naturalmente l'acquisizione di volumetrie residenziali, edificate, di valore, come è questa volumetria, all'interno dei borghi storici, ha un costo di esproprio molto significativo e avrebbe inciso significativamente poi anche sul costo degli alloggi, perché ovviamente sarebbe andata a determinare anche un costo maggiore degli alloggi.

A fronte di questa cosa la società Volturmo, proprietaria dell'immobile, ha contattato l'amministrazione, ha avanzato una osservazione, dichiarandosi disponibile a presentare un atto di impegno ad attuare un intervento e tale impegno è stato corredato da una fideiussione bancaria già stipulata di 50.000 euro.

Per cui se la richiesta era di togliere, a fronte di questo impegno di fideiussione, l'immobile dal Piano di zona, naturalmente di lasciare l'intervento libero, che tra l'altro è già in corso di autorizzazione, in quanto è stata presentata, anche da parte della società Volturmo, una DIA.

Riteniamo che a fronte della fideiussione questa volta ci siano garanzie sufficienti, sperando che l'intervento venga realizzato. Qualora l'intervento non sarà realizzato dalla società Volturmo, l'amministrazione - in un certo lasso di tempo - incamererà la fideiussione di 50.000 euro penalizzando l'immobiliare, quindi l'abbiamo ritenuta una garanzia sufficiente ed accoglibile.

Quarta osservazione: in via Corridoni all'altezza della fermata del metrò, più o meno dove c'è la pesa, ci sono due interventi nel Piano di zona. Si tratta dell'intervento a salire verso Torre Boldone sulla destra; la società Habitat cooperativa, richiede un modesto aumento volumetrico ed una diminuzione della superficie destinata a terziario. Riteniamo, in particolare, la diminuzione della superficie destinata a terziario accoglibile, perché è ovvio che il senso del Piano di zona, che è un Piano prettamente residenziale, è quello di realizzare edilizia residenziale piuttosto che terziaria e quindi riteniamo che se vogliono fare più appartamenti rispetto ai negozi questo possa essere positivo.

Invece per quanto riguarda il secondo punto richiedono, qualora in futuro vi sia una richiesta di terziario più forte rispetto a quella del residenziale, di poter riconvertire la superficie passata col primo punto a residenziale di nuovo a terziario; riteniamo questa osservazione non accoglibile, in quanto l'obiettivo del Piano di zona è quello, ovviamente, di realizzare edilizia economica residenziale.

La quinta e la nona osservazione le accorpo perché riguardano lo stesso intervento a Longuelo, all'altezza di via Polaresco; si tratta di un lotto libero e ci sono due osservazioni. La prima, la numero cinque, presentata dal gruppo promotore per la tutela degli spazi urbani del quartiere di Longuelo. La seconda dalla società cooperativa edilizia "Il Giglio", che è la società proponente l'intervento.

La prima osservazione, la cinque, è articolata in tre punti. Il primo punto richiede l'adeguamento del sedime fra via Lolli e via Polaresco. Si tratta di un sedime stradale al di fuori del perimetro di Piano di zona e

quindi non si può procedere ad accogliere questa osservazione; casomai l'amministrazione si dovrà fare carico di eventuali problemi di carattere viabilistico con progetti esecutivi come opera pubblica.

Secondo punto è quello di verificare la conformità di questo intervento, che ricordo è vicino all'asse della Briantea, al Piano di zonizzazione acustica ed al Piano della mobilità. Anche qui, ovviamente, non c'è luogo a procedere in quanto già nella valutazione d'istruttoria queste verifiche sono state fatte in sede di individuazione dell'intervento.

Il terzo punto richiede la costituzione di una fascia verde continua, lungo l'asse della Briantea, con una profondità di minimo venticinque metri all'interno della quale dovrebbe ricadere una tratta della pista ciclo-pedonale fra Loreto e il Polaresco, che è un'opera pubblica che per una quota parte è in carico all'intervento di Piano di zona.

Si ritiene l'intervento solo parzialmente accoglibile, con una valutazione da parte degli uffici dei Lavori Pubblici, perché l'opera è stata progettata come opera pubblica continua e quindi siamo favorevoli alla piantumazione previo il fatto che la densità, la qualità e la dimensione delle piantumazioni sia verificata rispetto al progetto di opera pubblica.

L'ottava osservazione è quella della cooperativa edilizia "Il Giglio", che invece è proponente dello stesso intervento, sempre in via Polaresco. Richiedeva sostanzialmente una piccolissima modifica plani-volumetrica per sistemare meglio gli edifici sul lotto - richiesta ritenuta accoglibile - e un aumento della volumetria realizzabile, anche questa ritenuta parzialmente accoglibile, in quanto non altera di fatto il peso insediativo previsto dall'intervento.

Altro intervento che è stato proposto in sede di osservazioni dalla società "Azzurra 2000" e riguarda un'area sempre a sud della finestra verde della Trucca, sostanzialmente area limitrofa a via Guerrazzi, chiedendo l'inserimento di quest'area, che non era prevista nel Piano di zona adottato, per realizzare edilizia economica popolare. Si è ritenuto non procedibile questa richiesta, in quanto l'ipotesi localizzativa era del tutto nuova rispetto alle previsioni iniziali fatte nel Piano di zona adottato.

Altro intervento, osservazione numero sette, Immobiliare Cinzia S.r.l., si tratta di un intervento in via Daste e Spalenga verso il Gleno, nel quartiere Clementina, che richiede sostanzialmente due punti. Nel primo punto un adeguamento alla superficie fondiaria, non accoglibile in quanto la volumetria prevista dal Piano adottato è già realizzabile con la superficie fondiaria in dotazione all'intervento. Secondo punto, di aumentare la superficie prevista dell'intervento a parcheggio, abbiamo ritenuto parzialmente accoglibile, perché un parziale ingrandimento dei parcheggi previsti sembrava compatibile con la sistemazione degli edifici e dell'area.

L'ultimo intervento riguarda l'osservazione numero 9 avanzata dalla società Narducci S.p.A., via Rota, che sarebbe una trasformazione di un capannone industriale che è dietro l'Orobica Pesca, quindi nella zona in fondo a Borgo Santa Caterina. In questo caso qui c'è un motivo formale di accoglimento di stralcio di quest'area in quanto si ritiene di approfondire la valutazione dell'intervento della nuova edificazione rispetto al sistema viario esistente e dell'ambiente circostante.

In realtà c'è anche un problema non dichiarato perché l'intervento metteva assieme due aree, un'area edificata ed un'area di previsione di P.R.G. a parcheggio con un iniziale accordo fra le due parti, essendo due proprietà diverse, in sede poi di ulteriore definizione dell'intervento quest'accordo è saltato in quanto sostanzialmente l'inserimento di quest'intervento avrebbe danneggiato uno dei due proprietari, creando un

danno economico anche molto forte. Proprio perché non trovano l'accordo e probabilmente avrebbe congelato l'area in una situazione di irrealizzabilità, non si sarebbe realizzato l'intervento, pertanto si ritiene accoglibile l'osservazione di stralcio di quest'intervento. Abbiamo finito.

CONSIGLIERE RAG. ANGHILERI:

Signor Assessore, la ringrazio per la sua costanza. Volevo soffermarmi sull'osservazione numero 3; si tratta di una casa che trent'anni fa ha visto la gente andar fuori piangendo e sembrava la mettessero a posto subito: sono passati trent'anni, ci sono ancora i testimoni.

A me fa piacere che, tutto sommato, l'amministrazione che non ha i soldi per espropriarla si sia fatta dare una cauzione sperando che... Però, lo dico perché se ci sarà ancora lei, ma sicuramente c'è qualche funzionario, anche se i funzionari dell'Urbanistica non sono quelli dell'Edilizia Privata e molte volte capita che l'Edilizia Privata castra un po' le previsioni urbanistiche. Il discorso qual è? Che quella casa se si riuscisse a spostarla di 2 metri, perché ha le piante che vanno vicino alle finestre e quindi ciò rende meno, diciamo così, godibile l'apertura delle finestre con le piante che entrano.

In secondo luogo lo spostamento potrebbe, magari con un po' di recupero di volumetrie in altezza, fare in modo che sia spostata come la casa successiva che c'è su viale dell'Addolorata; non solo, ci vorrebbe la possibilità che al posto degli oneri di urbanizzazione sia realizzata una quantità di parcheggi superiore, perché quella zona è senza un parcheggio. Allora, io non so se in questa sede si può dire qualcosa, ma certamente quella casa rappresenta forse l'unica occasione per razionalizzare quel comparto con buona pace sia del proprietario ma anche nell'interesse pubblico.

Un'altra cosa, siccome molto probabilmente questa casa dovrebbe avere a piano terra non abitazioni, faccio presente che in quella zona, considerato anche l'età media, c'è una carenza di spazi per ginnastica correttiva per anziani. Anche in questo caso si possono fare delle convenzioni tra Comune e privato in luogo degli oneri di urbanizzazione; questo sarebbe un modo di recuperare non solamente l'interesse del privato, che ha fatto opposizione perché magari perde qualche guadagno, facendo in modo che il Comune, con questa occasione, possa venire incontro ad esigenze che il quartiere esprime, anche se formalmente non ha scritto nessuno.

Io mi faccio carico di questa espressione sperando che o lei o il prossimo assessore all'Urbanistica o i funzionari ne tengano conto, se leggeranno il verbale.

ASSESSORE SIG. MACARIO:

Velocissimamente per la risposta dovuta al consigliere Anghileri. Lo sforzo che è stato fatto dall'amministrazione avviene proprio nel senso dell'indicazione che lui dava di intervenire a sbloccare una situazione indecorosa per il quartiere. La fideiussione la riteniamo una garanzia sufficiente; è chiaro che questo provvedimento stralcia, con le garanzie però che l'intervento verrà realizzato sennò verrà incamerata

la fideiussione, dal Piano dell'edilizia economica popolare quell'edificio e quindi rientrerà all'interno del P.G.T.

Le osservazioni pertinenti e corrette che lei ha fatto quindi dovrebbero essere materia di un'osservazione per modificare il Piano delle regole ed andare in quello specifico a precisare le caratteristiche dell'intervento, perché ci deve essere una previsione urbanistica specifica. Questa è la procedura, quindi io inviterei il consigliere a tradurre in un'osservazione specifica da presentare nei tempi dell'osservazione; il consigliere o i cittadini della zona, chiunque può fare osservazioni e quindi avanzare delle proposte per modificare dei Piani delle regole presentando una richiesta con una osservazione per il P.G.T. e quindi in quella sede aprire una discussione e inserire le regole che richiede, perché quella è la procedura corretta.

Dopodiché, qualora venissero accolte in sede di discussione delle osservazioni al P.G.T., quelle diventano le regole cui il privato deve obbligatoriamente corrispondere.

CONSIGLIERE RAG. ANGHILERI, per dichiarazione di voto:

Non vorrei che si pensasse che io voto contro: io voto a favore.

PRESIDENTE:

Magari iscrivendosi. Scusi, consigliere Anghileri. No, no, parli oramai, però, voglio dire... Prego.

CONSIGLIERE RAG. ANGHILERI:

Però, signor Assessore, io pensavo che i soloni del P.G.T. come si dice in bergamasco *i ghe entress so'*, perché queste sono cose che si vedono alla luce del sole.

Io cercherò di vedere se qualche cittadino farà l'osservazione, perché come consigliere non posso farla, ma lei sa meglio di me che quando si parla di queste cose molta gente pur di non firmare dice: "Va beh, la farà qualcun altro". Vedremo, se riesco lo farò.

Poiché nessun altro chiede la parola, il Presidente mette in votazione palese la proposta di deliberazione presentata dalla Giunta comunale.

Eseguita la votazione, attraverso espressione elettronica del voto, si ha il seguente risultato: n. 9 consiglieri astenuti (Amati, Baraldi, Belotti, Ceci, D'Aloia, Frosio Roncalli, Lanzani, Redondi, Turconi), n. 25 voti favorevoli.

Il Presidente proclama l'esito della suddetta votazione, riconosciuto dai presenti, e dichiara che la preindicata proposta di deliberazione è stata approvata all'unanimità dei votanti nel testo allegato.

""

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista l'allegata proposta, che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.

Vista la legge 18 aprile 1962, n. 167 e s.m.i.

Visti gli artt. 13 e 25 della legge regionale 12 marzo 2005, n. 12.

Visto l'art. 42, comma 2, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Visti i pareri favorevoli espressi sulla suddetta proposta di deliberazione rispettivamente dal responsabile del servizio interessato in data 10 marzo 2009 in ordine alla sola regolarità tecnica e dal responsabile di ragioneria in data 12 marzo 2009 in ordine alla sola regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49, c.1, del D. Lgs. 267/2000.

Visto il parere favorevole espresso dal segretario generale sotto il profilo di legittimità, ai sensi dell'articolo 27, c. 2, dello statuto comunale.

Visto il parere favorevole espresso dalla III Commissione consiliare permanente nella seduta del 18 marzo 2009.

Ritenuto di accogliere tale proposta per i motivi ivi indicati, ai quali si fa integrale rinvio

D E L I B E R A

- 1 - Di approvare le controdeduzioni alle osservazioni pervenute, come da proposte allegate, che formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.
- 2 - Di apportare conseguentemente le relative modificazioni alla variante 1 al Piano di zona adottata e quindi al PRG vigente, così come risultanti dalle singole controdeduzioni e meglio rappresentate negli elaborati finali di Piano di zona.
- 3 - Di approvare, ai sensi della legge n. 167/62 e degli artt. 13 e 25 della legge regionale n. 12/2005, la variante 1 al Piano di zona 167, composta dagli allegati citati in proposta che, ancorchè non allegati, sono depositati agli atti.
- 4 - Di dare atto che il presente provvedimento non comporta spesa, né diminuzione di entrata.

""