

Il Presidente propone la trattazione dell'argomento iscritto al n. 134 O.d.G: "Adozione Piano Attuativo Ex Segherie Beretta in attuazione AT_e17 in variante al PGT vigente".

ASSESSORE VALESINI:

Stiamo parlando dell'area delle ex segherie Beretta, quindi all'altezza di via Carducci, supermercato ex Auchan, oggi Conad, dove c'è la motorizzazione, via Martin Luther King, passaggio a livello, ma credo che a tutti sia nota la sua collocazione. E' un'area dismessa da molti anni, come lo ricorda anche il nome, è stata individuata, dopo l'entrata in vigore della legge 18 sulla rigenerazione urbana, come ambito di rigenerazione urbana, quindi ambito che, coerentemente a quanto previsto dai principi anche in un certo senso di quella legge, deve essere incentivato nella sua riqualificazione e riconversione.

Quest'area, l'attuale PGT, Piano di governo del territorio, la inquadra come un ambito di trasformazione, è un'area con una superficie territoriale di 28.000 metri quadrati, riconosce nel documento di piano come ambito di trasformazione un SLP di 12.000 metri quadrati circa, e delle funzioni che vanno dal terziario al commerciale di vicinato.

La proposta che viene presentata è una proposta in variante, per una serie di ragioni, di cui la più importante è il riconoscimento della possibilità di insediare medie strutture di vendita, in questo caso medie struttura di vendita di primo livello, sotto i 1500 metri quadrati, cosa che oggi non è prevista dal piano.

Credo che alcuni consiglieri ricorderanno, in realtà, insieme al collega Zenoni, nel 2018 avevamo portato già questa proposta di trasformazione in quel caso per far esprimere il Consiglio comunale sul diniego della proposta, la portammo insieme alla cosiddetta area Federici, adesso non ricordo esattamente il numero dell'ambito di trasformazione, sto parlando anche di quell'area in via Autostrada di fronte all'intervento di via Autostrada, perché erano progetti che chiedevano più o meno la stessa cosa, cioè un piano in variante per insediare medie e strutture.

Allora noi decidemmo di rigettare quella proposta, perché la superficie di vendita commerciale della variante era una superficie significativa pari al doppio di quella che oggi viene proposta.

In questa *slide* vediamo sulla destra il progetto oggetto del diniego, che presentava due corpi di fabbrica praticamente commerciali, e invece quello oggetto di questa variante dove viene realizzata una parte di superficie commerciale e l'altra invece di terziario, quindi conforme alle funzioni già previste come terziario nell'attuale piano.

Qui sono state messe in sequenza le modifiche dei contenuti più significativi di questa proposta, sia rispetto al PGT vigente, sia rispetto al piano attuativo che era stato diniegato.

Il dato, innanzitutto, che balza agli occhi, che è più evidente, è che sia quella del 2017, che quella di oggi, portano ad una riduzione significativa, del 40%, rispetto all'edificabilità che gli viene riconosciuta nella scheda del PGT vigente.

L'edificabilità in questo caso, rispetto al 2018, è qualcosa di più, 7.600 rispetto ai 5.600, ma la superficie commerciale, come ricordavo, nel 2017 era pari al doppio, ed era stato questo l'elemento che ci aveva portato a rigettare quella richiesta.

Si riduce di conseguenza anche la parte della superficie coperta, com'è riportato qui, la quota di residenza sociale non è riconosciuta e non richiesta, perché non è una funzione che il piano attuativo attuale in variante prevede.

Qui si sintetizzano gli aspetti più significativi in termini di riduzione, che ho già ricordato, dell'attuale proposta, cioè la riduzione del SLP, la riduzione della media struttura di vendita, che diventa dal punto vista della superficie di vendita 1.400 metri quadrati, nel 2017 come vedete era 2.836 metri quadrati.

Io credo, permettetemi una considerazione, che la scelta forte dell'Amministrazione fatta allora, cioè di rigettare addirittura in Consiglio comunale questa proposta, che sia stata utile nell'interlocuzione successiva con il soggetto attuatore nel far capire che se voleva valorizzare l'area era necessario ridimensionare le attese delle superfici commerciali. Una scelta che è dettata anche dal fatto che in parte a quell'area esiste quella che urbanisticamente è stata la prima grande struttura di vendita che la città ha riconosciuto nel suo strumento urbanistico generale, che era l'area Conad.

C'è un miglioramento della superficie permeabile, come vedete, e una riduzione, con i dati che non sto qui a riepilogare, della superficie coperta.

Un aspetto particolare di questa funzione che va ricordato, e poi ci ritorneremo, è che l'operatore ha chiesto, nel realizzare la dotazione a parcheggi della superficie commerciale della superficie terziaria e nel rispettare quindi gli *standard* previsti per legge, di non realizzare, soprattutto sulla parte di uffici, parcheggi interrati. Questo perché è una zona con una falda alta, basta ricordare il famoso intervento dell'ospedale per confermarlo, e quindi la richiesta è stata quella di poter realizzare parcheggi in superficie. Abbiamo acconsentito a questa possibilità, però chiedendo una compensazione di natura ambientale aggiuntiva, compensazione che ha portato alla cessione di quest'area di proprietà del soggetto attuatore, collocata vicino al casello autostradale, quindi siamo a Colognola, un'area, se ricordo bene, di 3.000 metri quadrati circa di superficie, area verde che è di proprietà privata, e attraverso questo piano attuativo entra nelle disponibilità e nella proprietà del Comune, e che quindi va a compensare il riconoscimento della possibilità di realizzare, invece, nell'area dell'ex segheria i parcheggi in superficie, più di quello che probabilmente un intervento in un'area idrogeologica un po' diversa si poteva andare a realizzare.

Qui abbiamo il quadro economico, sono quasi un milione di euro gli oneri di urbanizzazione generati dalla trasformazione, stesso valore per lo *standard* di qualità visto che siamo in un ambito di trasformazione, alla quale poi si sommano circa 400.000 euro di percentuale di costo di costruzione, quindi un'operazione che arriva nel suo insieme a restituire circa 2.300.000 euro tra contributo del costo di costruzione e *standard* qualitativo.

Parte di questi contributi viene utilizzata, però una parte abbastanza ridotta come vedete in questo punto, a scomputo, 125.000 euro per la pista ciclabile e 85.000 euro per l'allargamento del marciapiede in via Martin Luther King, la restante parte per 1.300.000 euro viene rilasciata per 900.000 euro alla stipula della convenzione e la restante parte al rilascio del permesso di costruire.

Qui quello che ho già ricordato, direi non ci sia per ora altro da aggiungere, eventualmente, mi riservo di dare altre informazioni nella replica.

CONSIGLIERE FACOETTI:

Una richiesta di informazioni, perché purtroppo la nostra consigliera che era in Commissione non c'è stasera, per capire che tipo di struttura viene fatta sulla parte commerciale che verrà realizzata, mi hanno riferito che potrebbe essere una struttura tipo Lidl, una struttura simile, vorrei un chiarimento su quell'aspetto da parte dell'assessore.

CONSIGLIERE NOSARI:

Rapidissimo. L'unica perplessità che ho su quest'altro oggetto di rigenerazione urbana è sulla funzione che viene data agli edifici in costruzione. Il grande dubbio è sulla necessità di avere un'altra struttura come quella che è prevista, credo sia la Lidl la compagnia prevista, accanto ad altre strutture come la vecchia Auchan oggi Conad, una zona, andando verso Curno, già oberata da centri commerciali e spazi adibiti, quindi la domanda semplicissima è capire se è stata una necessità lasciare lo spazio ad una struttura commerciale di questo tipo, e se di contro c'era invece magari la possibilità di immetterne altre con altre funzioni.

ASSESSORE VALESINI:

Rispondo innanzitutto al consigliere Facchetti dicendo sì, credo proprio che la tipologia commerciale di questa media struttura sia Lidl, Aldi, marchi commerciali che come vediamo ovunque cercano aree in prossimità di altre catene di distribuzione di maggior *target*, Esselunga, Conad, lo vediamo in via Corridoni, lo vediamo a Curno, lo vediamo credo in tanti paesi, è una scelta di queste strutture che le amministrazioni non possono in qualche modo contrastare per tutta una serie di riferimenti normativi che non sto a citare.

Aggiungo un'altra cosa che mi sembra invece positiva, anche la parte degli uffici, da quanto ci è stato riferito, in realtà verrà realizzata perché i rapporti tra il soggetto attuatore con questi futuri, adesso non so, credo inquilini, non credo che si stia parlando di acquisizione, però questo lo dico con un punto interrogativo, quello che sappiamo però che verrà realizzata anche la sede della Compagnia delle opere e anche della palestra Athena, quindi stiamo parlando di un progetto che non ha delle previsioni che rimangono dormienti e inefficaci per degli anni, ma che dal punto di vista della sua effettiva realizzazione ha una certa concretezza. Questo è stato ricordato dallo stesso operatore, anche qui in occasione dell'assemblea pubblica che abbiamo avuto in quartiere, in largo Roentgen, un'assemblea anche partecipata, credo con un ritorno anche tutto sommato positivo da parte del quartiere stesso.

Sulla questione sollevata invece dal consigliere Nosari mi sarebbe gioco facile ricordare, perché ho qui il verbale, quello che dissero sia Ceci, sia il consigliere Pecce, quando venimmo a diniegare il piano attuativo delle segherie Berretta, Ceci disse: "secondo me si poteva portare a casa qualche risultato sapendo che oggi comunque le medie strutture non impattano, se sono poi periferiche, più di tanto". Stessa cosa dichiarò la consigliera Pecce, forse perché in quel caso noi le stavamo diniegando. Invece io credo che il lavoro che ha fatto l'Amministrazione è, credo, un buon lavoro, perché abbiamo dimostrato di tenere il punto, abbiamo

rigettato un dimensionamento commerciale che, a mio avviso era eccessivo, poteva portare degli squilibri e un eccesso di conseguenze negative anche per gli esercizi di vicinato del quartiere, e questa scelta di tenere la posizione ha portato un risultato positivo, perché oggi stiamo approvando un piano che prevede una superficie commerciale esattamente della metà. Pensare che quell'area, in quella posizione, vicino al Conad, anche per le cose che ho ricordato prima, si potesse sviluppare con degli investimenti senza prevedere superficie commerciale proprio in ogni caso, mi sembra francamente un'ipotesi molto poco realistica.

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. 6 consiglieri astenuti (Bianchi, Carrara, Facoetti, Rovetta, Nosari, Coter), n. 18 voti favorevoli (Gori, Serra, Russo, Riccardi, Milesi, Rota, Amaddeo, Deligios, Nespoli, Bruni, Paganoni, Zaccarelli, Bottaro, Raineri, De Bernardis, Ruzzini, Suardi, Corbani).

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.

Visti gli allegati pareri favorevoli espressi sulla suddetta proposta di deliberazione rispettivamente dal responsabile della direzione interessata in ordine alla sola regolarità tecnica e dal responsabile di ragioneria in ordine alla sola regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49, c.1, del D. Lgs. 267/2000.

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

Visto l'allegato parere della III Commissione consiliare permanente.

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 adottare, ai sensi dell'art. 14, comma 5, della L.R. 12/2005, il Piano Attuativo 'Ex Segherie Beretta' in variante al P.G.T. vigente relativo all'Ambito di Trasformazione "At_e17 ex Segherie Beretta" del Documento di Piano, composto dagli allegati citati in proposta;
2. di modificare, ai sensi dell'art. 9 delle Norme del Piano dei Servizi, che richiama i disposti dell'art. 9 c. 15 della L.R.12/2005, le previsioni del Catalogo del Piano dei Servizi relativamente alla cessione dell'area identificata al foglio 103 mapp. 2511 in loc. Campagnola della superficie di mq 3.000, in sostituzione della prevista "*cessione gratuita di aree di proprietà, interne all'AS5 posti sui mappali 32 e 33 del Foglio 63, finalizzate alla realizzazione del tracciato tranviario*";
3. di modificare il perimetro dell'Ambito individuato quale Ambito di Trasformazione "At_e17 ex Segherie Beretta" del Documento di Piano del PGT vigente, come da planimetria allegata, con conseguente attribuzione alle aree stralciate dei seguenti tessuti:
 - ✓ area identificata al foglio 64 mappale 1393: Piano delle Regole: 'COMPONENTI DEGLI AMBITI DI VALORE ECOLOGICO-AMBIENTALE - SISTEMA DELLE AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RINATURALIZZAZIONE - VERDE DI MITIGAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE (V7)', destinazione coerente con la destinazione delle aree limitrofe e adiacenti, e con altre individuate lungo il tracciato ferroviario, fermi restando gli interventi ammissibili per le fasce di rispetto della rete ferro-tramviaria esistente;
 - ✓ porzione di via M.L. King, per una superficie complessiva di 1.415 mq e area identificata al foglio 64 mappale 32 (mappale cabina metano) per una superficie complessiva di mq. 43: Piano delle Regole: 'ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA INFRASTRUTTURALE: COMPONENTI (TIPI DI RETI) - VIABILITÀ (V)';
4. di dare mandato agli uffici comunali di apportare le necessarie modifiche ai documenti del PGT in recepimento di quanto indicato ai precedenti commi 2 e 3, nonché di procedere con i conseguenti

adempimenti previsti per la trasmissione alla Regione degli atti in forma digitale, ai fini di cui all'art. 3 della L.R. 12/2005 e s.m.i.;

5. di dare atto che con Decreto in data 03/05/2022 n. I0131115 P.G., l'Autorità Competente per la VAS si è pronunciata sulla non necessità di sottoporre la variante agli atti del P.G.T. vigente, connessa ai contenuti della proposta di Piano Attuativo, al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica;
6. di dare atto che è stato condotto il processo di partecipazione ai sensi dell'art. 8ter del vigente regolamento sulla partecipazione;
7. di dare atto che il presente provvedimento sarà pubblicato nel sito internet del Comune, nella sezione "Amministrazione trasparente", ai sensi dell'art. 39, comma 1, lettera a) del D.lgs. 33/2013 e s.m.i., recante il "*Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni*", ai fini dell'efficacia degli atti assunti in tema di pianificazione e governo del territorio.

“”

Il Presidente invita il Consiglio comunale, mediante votazione palese, a dichiarare immediatamente eseguibile la predetta deliberazione ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000.

Eseguita la votazione, attraverso espressione elettronica del voto, si ha il seguente risultato: n. 6 consiglieri astenuti (Bianchi, Carrara, Facoetti, Rovetta, Nosari, Coter), n. 18 voti favorevoli (Gori, Serra, Russo, Riccardi, Milesi, Rota, Amaddeo, Deligios, Nespoli, Bruni, Paganoni, Zaccarelli, Bottaro, Raineri, De Bernardis, Ruzzini, Suardi, Corbani).

Il Presidente proclama l'esito della suddetta votazione, riconosciuto dai presenti, e dichiara che la preindicata proposta di deliberazione è stata resa immediatamente eseguibile ad ogni effetto di legge.