

***COMUNE di
COLOGNO
AL SERIO***

***CONSIGLIO
COMUNALE***

del 20-04-2016

Sindaco SESANI CLAUDIO FRANCESCO

Buona sera a tutti. Iniziamo questo Consiglio Comunale. Prego Dottor Ricci di fare l'appello.

Il Segretario procede all'appello.

Seg. Gen. Dott. RICCI GIORGIO

Il numero legale c'è, quindi si può procedere a discutere sugli argomenti posti all'ordine del giorno di oggi.

OGGETTO N. 1 – LETTURA ED APPROVAZIONE DEI VERBALI DELLE DELIBERAZIONI ADOTTATE NELLA SEDUTA IN DATA 01.04.2016.

Seg. Gen. Dott. RICCI GIORGIO

C'è qualche osservazione da parte dei Consiglieri presenti sui verbali? Se volete vi do elencazione. In data 1° aprile avevamo approvato: “Verbali della seduta precedente”; “Esame ed approvazione del piano finanziario per il servizio di gestione dei rifiuti urbani per l'anno 2016”; “Programma del fabbisogno di professionalità esterne per incarichi di studio, ricerca, consulenza e collaborazione”; poi c'era stato il discusso tema “Atto ricognitorio in ordine alla richiesta di compensazione tra crediti e debiti formulata da Uniacque S.p.A. relativa alla fornitura di acqua per il centro natatorio comunale”; “Ambito di trasformazione della città residenziale diffusa denominato TR11 - stralcio funzionale sub ambiti 1, 2, 3”. E avevamo concluso.

Sindaco SESANI CLAUDIO FRANCESCO

Chi è favorevole alzi la mano? Contrari? Astenuti? All'unanimità.

OGGETTO N. 2 – AMBITI DELLA CITTA' DA CONSOLIDARE RESIDENZIALI SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO, PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO “EX PL4 DI VIA DELLA BETTOSCA” EX ART. 14 DELLA LEGGE REGIONALE 12/2005 – ADOZIONE”.

Sindaco SESANI CLAUDIO FRANCESCO

Relazionerà il tecnico comunale responsabile dell'area edilizia Geometra Pinotti, che ringrazio della sua presenza.

Geom. PINOTTI SIMONE

Grazie Sindaco e buona sera a tutti. La discussione all'ordine del giorno riguarda l'adozione di un piano attuativo. In particolare si tratta di un PA che prende la sua origine dal Piano Regolatore del 2004, che era stato approvato dalla Regione Lombardia nel giugno 2004, e che aveva individuato tra i vari piani di lottizzazione anche questo ambito, che era denominato PL4, che era già stato approvato dal Consiglio Comunale negli anni precedenti e non è mai stato attuato.

Quindi sostanzialmente la proposta che viene sottoposta al Consiglio questa sera riguarda la riadozione e la riapprovazione del piano. Questo perché nel corso degli anni evidentemente la crisi del settore dell'edilizia ha portato a una necessità da parte degli operatori privati di rivedere sostanzialmente il progetto, così come era stato allora pensato ed approvato dal Consiglio Comunale.

In particolare sostanzialmente la modifica principale riguarda la realizzazione di tutti gli standard allora previsti dallo strumento urbanistico, quindi dal vecchio Piano Regolatore, perché l'ambito oggi ricade nella città da consolidare, la cui attuazione resta allegata alle norme preoriginarie quindi del vecchio Piano Regolatore, e quindi si può attuare rispettando quelli che erano i parametri assegnati dallo strumento previgente.

Quindi il PL sostanzialmente è stato risviluppato tenendo fermi quelli che erano i cardini e le indicazioni contenute nell'allora zona C1 residenziale di espansione, che era quella soggetta a piani di lottizzazione; era un PL a volumetria libera, o meglio l'indice fondiario era rapportato alla superficie fondiaria, e qui torniamo a parlare di volume quando in genere con il nuovo strumento urbanistico, con il documento di piano, ormai si parla di superficie lorda di pavimento, il parametro del volume.

Quindi è un po' atipico questo passo indietro, ma sono le norme che continuano a regolare alcuni ambiti riferendoli alla pianificazione che c'è già stata e che quindi conferma fino alla sua attuazione. In questo caso si tratta di un ambito mai attuato, che quindi viene riattuato o riadottato e riapprovato secondo i parametri originari.

La modifica sostanziale riguarda appunto la questione degli standard e la ricollocazione degli stessi, perché con il vecchio strumento urbanistico e di quando era stato approvato il piano era stata consentita una sorta di monetizzazione, eravamo in altri anni evidentemente in cui chiaramente l'edificazione aveva un impulso diverso; oggi in realtà gli operatori si trovano in difficoltà a monetizzare tutte le aree che allora erano state previste, perché parliamo di uno standard previsto da piano di 4.000 metri quadri, che è sostanzialmente un terzo, quindi il 30%, quindi con una dotazione altissima che erano quelle del Piano Regolatore che sfioravano anche i 40-50 metri quadri ad abitante; quindi con una dotazione così alta che allora veniva monetizzata ed era prevista la sua monetizzazione, perché il recupero delle aree dello spazio dell'edificabile di volume aggiuntivo veniva sfruttato diversamente. Oggi è chiaro che questo è venuto un po' meno perché la difficoltà nel settore è palese, e quindi per l'operatore dover riconoscere al Comune determinate somme sulle monetizzazioni è diventato molto complicato.

Non è un caso se molti dei PL approvati allora non sono ancora partiti, ma proprio per effetto di questa monetizzazione che oggi diventa molto difficoltoso. Anche la norma, persino la norma statale è intervenuta in materia dicendo che la monetizzazione potrebbe essere dilazionata, rateizzata, per favorire il completamento di questi ambiti che avevano visto la nascita con una geografia diversa dal punto di vista dell'edilizia, e oggi invece si trova in un altro.

Quindi realizzano sostanzialmente, il progetto prevede la realizzazione di tutti gli spazi a standard previsti dall'allora strumento urbanistico, quindi non c'è la monetizzazione di neanche un metro quadro di superficie standard. Infatti si vede dalla planimetria la collocazione per altro di tutto uno spazio a verde che fa da cortina all'ambito, in particolare verso il lato est che è quello che confina con gli spazi agricoli. Perché lo standard lì? Ovviamente la domanda che qualcuno si potrebbe porre è: ma perché un verde o uno spazio pubblico a confine con l'area agricola? Per chi ovviamente non era nelle precedenti Amministrazioni e non conosce i contenuti del vecchio Piano Regolatore, perché parliamo del 2004, era stata un'indicazione dell'ASL allora di voler individuare tutti degli spazi a verde pubblico, delle zone filtro, proprio tra la zona edificata e l'area agricola.

Quindi aveva individuato in tutti questi PL degli spazi da piantumare a verde, proprio perché fossero da filtro tra l'edificato e la zona agricola. Quindi è stata ricollocata sostanzialmente quella fascia che qui è di 14 metri circa, proprio tra gli ambiti agricoli e i nuovi lotti e le aree edificabili.

Quindi si tratta di un verde pubblico molto esteso perché solo questa porzione, parliamo di 3.400 metri quadri mi pare, è prevista anche una parte a sud, anche perché c'è una fascia di rispetto inedificabile per un elettrodotto, ci

sono i suoi spazi di accesso, le sue attrezzature, ci sono altri spazi a verde che sono ricavati all'interno e a ridosso della viabilità, che sono ovviamente opportunamente realizzati con le sue dotazioni di standard, quindi con il verde attrezzato, panchine e via dicendo; ci sono degli spazi ovviamente a parcheggio, uno importante a nord, all'ingresso da Via della Bettosca, e altri due collocati lungo la viabilità principale.

Sulla viabilità è leggermente diversa rispetto a quella allora prevista dal piano. Il PL è stato, l'ho richiamato probabilmente anche nella proposta, ci sono state alcune questioni su un confine di proprietà e quant'altro. Il Consiglio allora aveva approvato il piano dicendo "Ok, escludiamo la proprietà del privato, quindi il PL venga ricondotto alla proprietà dei richiedenti". Da lì non si è mai attuato e si è arrivati alla fine ad una sentenza del Giudice ordinario, il quale ha definito qual è la linea di confine e quindi il PL oggi è perfettamente rispondente a quello che è il confine dettato dalla sentenza.

Quindi la viabilità è stata leggermente modificata; è a fondo chiuso, prevede un ingresso e un'uscita; allora - provo a farvelo vedere nella tavola di confronto - questa era la previsione sostanzialmente del PL di allora, che quindi aveva questa collocazione degli standard con una strada di penetrazione che poi finiva nell'area agricola in funzione di una futura e ipotetica espansione ulteriore degli ambiti edificabili verso l'ambito agricolo.

In realtà oggi questa necessità è venuta un po' meno perché sappiamo la legge regionale 31 ha sostanzialmente, probabilmente annullato no, ma fortemente limitato il consumo di aree agricole e il consumo di suolo. E quindi il ricondurlo, ovviamente si tratta di una porzione esterna al centro abitato, e quindi la viabilità di questo tipo è a servizio solamente dell'ambito di nuova edificazione, quindi che vede la formazione di sei lotti sostanzialmente di proprietà dei privati, con sviluppo di volumetrie che secondo me saranno anche difficilmente realizzabili perché ormai, come dicevo prima, è un po' cambiato il mercato, quindi riuscire a realizzare 1.000 metri cubi su un lotto di 1.000 metri quadri, o 1.500 metri cubi su un lotto così con un indice un po' più alto, diventa un po' difficile.

Quindi la tipologia è questa. Sono state fatte ovviamente alcune operazioni di modifica per riuscire a renderlo un po' più rispondente ad alcune cose. Io, in fase per altro di predisposizione, ho chiesto la modifica e l'inserimento negli spazi a parcheggio di alcuni posti auto in più; sono state fatte alcune correzioni sugli spazi a verde inserendo le panchine e le attrezzature perché nella tavola originaria non c'erano; qui le trovate ma perché c'è stata un'integrazione successiva.

Quindi sostanzialmente si riconferma, né più, né meno, la necessità di riadottare e riapprovare il piano con previsioni modificate rispetto alla precedente versione. E' conforme allo strumento urbanistico, quindi non ha

necessità di opportuna variante. Sulla VAS, ovviamente lo strumento, il P.G.T. che ha seguito tutto il procedimento di VAS, ha tenuto conto anche di questi ambiti che erano già contenuti nello strumento precedente, per altro parliamo di città da consolidare, quindi già piano delle regole, quindi non c'è il rischio e non c'è la possibilità di escludere questi ambiti in futuro eventualmente se non attuati come prevede la legge regionale.

Sostanzialmente la richiesta dei privati è di rivedere la posizioni e le previsioni del piano, di riadottarlo e di riconvenzionarlo, anzi convenzionarlo perché non era mai stato convenzionato, e di convenzionarlo con la previsione di cessione del Comune di tutte le aree a standard delle strade e dei parcheggi sostanzialmente. Questo è il contenuto del PL, grazie.

Sindaco SESANI CLAUDIO FRANCESCO

Grazie geometra. Ci sono domande? Ci sono interventi? Consigliera Drago.

Cons. DRAGO CHIARA

Buona sera a tutti. Una sola domanda. Ho letto un po' le informazioni, la presentazione di questo piano, che già conosciamo perché, come ricordato anche dal Geometra Pinotti, abbiamo esaminato più volte la situazione nei Consigli Comunali degli scorsi anni. Volevo soltanto fare una domanda rispetto al verde di cui si parlava, e in particolare rispetto alle manutenzioni, per cui ho visto che, se non ho capito male, rimarrebbero a carico del Comune, giusto? E' stata una scelta?

Geom. PINOTTI SIMONE

Sì, il verde pubblico ovviamente viene ceduto al Comune. Su questa tipologia, almeno su una parte di tipologia di verde, l'indicazione che dicevo dell'ASL, cioè di lasciarlo a zona filtro, potrebbe, però questa è una scelta che potrebbe fare il Consiglio Comunale, far propendere per un'area a filtro, cioè fortemente piantumata e lasciata un po' a bosco. Adesso dico così per far capire che potrebbe avere, ed in realtà il progettista che l'ha fatto l'ha pensato anche in questo modo, cioè un percorso pedonale all'interno dell'area verde, ma per esempio non sono state collocate nell'area verde le panchine, gli spazi di sosta, i giochi, proprio perché l'idea era quella di lasciarlo un po' così, non troppo curato, perché deve essere proprio una zona di filtro, quindi un po' più di piantumazione forse piuttosto che la panchina o quant'altro.

Infatti le panchine sono state collocate in quegli spazi che sono un po' più piccoli e che potrebbero non sembrare verdi pubblici, anche se hanno delle superfici di 100-120 metri quadri, quindi vabbè, nel quale invece ci si può mettere l'arredo urbano, un può fermarsi, sostare sulla panchina e quant'altro. In quello spazio lì è stato pensato così, però questa ovviamente è

una scelta che potrebbe anche essere variata, proprio per influire anche meno sui costi di manutenzione e quant'altro, che sappiamo sono anche importanti.

Sindaco SESANI CLAUDIO FRANCESCO

Ci sono altri interventi? Consigliere Drago.

Cons. DRAGO CHIARA

Solo per dire, se poi si decide di passare subito al voto, noi ci asterremo non perché siamo contrari ovviamente a questo piano, ma perché non condividiamo la strategia complessiva del Piano di Governo del Territorio, per cui solo per questo motivo. Grazie.

Sindaco SESANI CLAUDIO FRANCESCO

Ci sono altri interventi? Consigliere Legramanti.

Cons. LEGRAMANTI ROBERTO ANTONIO

Solo per dire che condivido pienamente questo piano, l'abbiamo vissuto per parecchi anni. Purtroppo per i privati è stato più un danno che un favore questo qui perché penso che i soldi che ci hanno messo tra cause e progettazioni, alla fine gli sono costati parecchio.

Sono contento che finalmente arrivi questo piano; sono contento anche del discorso a verde a filtro dell'area agricola, perché sappiamo benissimo che lì dietro c'è comunque una stalla tuttora esistente che potrebbe creare dei problemi.

Per questo motivo magari suggerirei più che il bosco, che poi è difficile da gestire e comunque sia lo spazio di 14 metri non è che possa dare la possibilità di realizzare un filtro così ampio di piantumazioni.

Consiglierei più che altro invece una collinetta non troppo alta, che comunque divida sostanzialmente l'agricolo dall'abitato, nel senso che comunque ripara quello che può essere il discorso agricolo dal discorso abitato e soprattutto il discorso parco pubblico. Solo questo.

Sindaco SESANI CLAUDIO FRANCESCO

Ci sono altri interventi? Non ci sono altri interventi. Passiamo alla votazione. Chi è favorevole alzi la mano. Contrari? Astenuti? 2 astenuti (Dadda e Drago).

Immediata esecutività. Chi è favorevole alzi la mano. 8 favorevoli. Astenuti? 2 astenuti.

OGGETTO N. 3 – SPORTELLINO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVA (SUAP). PERMESSO A COSTRUIRE PROPOSTO DALLA SOCIETA' OFFICINA MECCANICA F.LLI CARLO E FRANCESCO LAMERA SRL IN VARIANTE AL PGT, ARTICOLO 8 DEL D.P.R. 160/2010 E S.M.I. ED ARTICOLO 97 DELLA LEGGE REGIONALE 12/2005. ATTO DI INDIRIZZO. AUTORIZZAZIONE AVVIO PROCEDURA IN VARIANTE AL PGT.

Sindaco SESANI CLAUDIO FRANCESCO

Relazionerà l'Assessore Madè Federica.

Ass. MADE' FEDERICA

Buona sera a tutti. Questa sera propongo al Consiglio questo punto all'ordine del giorno appunto, che è l'avvio del procedimento dello sportello unico per le attività produttive.

Questa richiesta ci è stata avanzata dall'azienda Officine Lamera, che è un'azienda del territorio; un'azienda che è posta a sud del paese, nella zona industriale, e che è in continua crescita; Stranamente rispetto alla crisi che c'è in atto in tutto il mondo.

La richiesta di questa azienda, per essere competitiva con le altre che operano nello stesso settore, è quella di un duplice ampliamento: un ampliamento che riguarda i capannoni, quelli produttivi, e un ampliamento invece che riguarda la palazzina uffici. Questo ampliamento però non è conforme al P.G.T. e quindi è necessario adottare appunto questo sportello per le attività produttive.

Rispetto al procedimento standard, dove l'avvio del procedimento viene definito dall'organo decisionale che è la Giunta, abbiamo pensato di portare in Consiglio direttamente questo punto per una questione di tempistiche, nel senso che l'operatore che si trova a dover intervenire economicamente, vuole non dico una certezza ma comunque una tutela per intraprendere questa azione. Quindi ovviamente si chiede al Consiglio di esprimersi in un modo o nell'altro, per appunto tutelare l'operatore che deve intraprendere delle spese.

Quindi se avete delle domande tecniche, io lascio la parola al geometra Pinotti, però diciamo che l'idea è questa, nel senso di proporlo al Consiglio proprio per dare una tutela all'operatore che altrimenti non avrebbe una certezza visto il cambio dell'Amministrazione. Grazie.

Sindaco SESANI CLAUDIO FRANCESCO

Geometra Pinotti, prego.

Geom. PINOTTI SIMONE

Diciamo per spiegare un po' più nel dettaglio i contenuti del progetto. Il tema è questo. L'azienda è un'azienda che è già inserita in una porzione della città consolidata, cioè si tratta già di un'area produttiva. Sono state sperimentate alcune opportunità, e cioè la richiesta dell'azienda che è stata avanzata all'ufficio era quella di potersi ampliare per riuscire a essere competitiva, come diceva l'Assessore Madè, essere competitiva sul mercato, e aveva bisogno di spazi aggiuntivi.

Questo è stato chiesto alcuni mesi fa. Sono state sperimentate alcune opportunità, loro pensavano a un trasferimento di capacità edificatoria o quant'altro. Alla fine ovviamente la scelta è stata quella di proporre un SUAP, cioè questo presuppone la necessità dell'operatore di richiedere un permesso di costruire che è stato presentato agli uffici, il quale evidenzia palesemente il contrasto con lo strumento urbanistico.

Si tratta di contrasti marginali in realtà, cioè stiamo parlando di un incremento di superficie coperta di 450 metri quadri e di un incremento di slp, quindi superficie lorda di pavimento di ancora meno, cioè 179 metri quadri.

Si tratta sostanzialmente di andare a completare e quindi ad unire due porzioni che sono già di proprietà, due capannoni che sono già di proprietà dell'azienda, e riuscire a rendere più funzionale l'attività, quindi con un passaggio tra i due capannoni coperto, con la realizzazione di alcune porzioni di ufficio, una parte di spogliatoi.

Tutto questo genera ovviamente un incremento dell'azienda, che è stato stimato e valutato perché in una fase preliminare abbiamo già fatto alcune valutazioni, cioè abbiamo iniziato a pensare che cosa potesse comportare un SUAP in variante allo strumento urbanistico, e cioè che eventuali problemi potesse generare, sia dal punto di vista ambientale, o edilizio, architettonico e paesaggistico.

E' evidente che da subito è parso evidente che non ci sono grosse controindicazioni, cioè si tratta di completare una porzione di capannoni in una zona che è completamente edificata e totalmente produttiva.

Quindi il SUAP costituisce sì variante, ma una variante tutto sommata modesta. Ricordo per altro che l'avvio del procedimento che oggi il Consiglio può decidere di avviare, serve a dare certezza all'operatore dei suoi investimenti futuri, certezza tra virgolette perché alla fine è sempre il Consiglio Comunale che sarà chiamato a decidere. E' che esprimersi oggi vuol dire "Ok, condivido sostanzialmente i contenuti della variante. Mi riservo di verificare alla fine all'esito della procedura di VAS", che quindi dovrà verificare eventuali impatti sull'ambiente e quant'altro, e quindi dell'eventuale VAS o verifica di esclusione, e della Conferenza di Servizi con gli Enti che potrebbero sollevare alle eccezioni o questioni.

E quindi all'esito finale del prosieguo dell'attività e se tutto sarà favorevole, il Consiglio avrà l'ultima parola per dire "Ok, accetto la variante o no", che ricordo per altro la variante viene adottata dal responsabile dell'ufficio, del SUAP, e viene approvata poi dal Consiglio Comunale in via definitiva.

Non c'è neppure necessità durante l'attività di interpellare la Provincia perché fa parte del piano delle regole, e quindi non va ad intaccare quello che è il documento di piano, quindi neanche il piano strategico generale, e quindi non c'è necessità di parere.

Si tratta di un procedimento più snello evidentemente, che quindi viene gestito all'interno degli uffici, con le Conferenze di Servizi con gli Enti, con le VAS, quindi con l'ASL, l'ARPA e quant'altro, e alla fine è il Consiglio Comunale che si riserva di decidere.

E' chiaro che è un'opportunità quella di dare un impulso questa sera che serve, come dicevo, a dare un'indicazione sul contenuto della variante, cioè se è accettabile o no, nel senso che se non lo è, l'operatore non mi si mette neanche a portare avanti i progetti e quant'altro. Anche l'ufficio non sperimenta tutte le attività che poi porterebbero magari già ad una decisione del Consiglio Comunale negativa.

Quindi è uno strumento che abbiamo proposto al Consiglio, perché è lo strumento più idoneo per consentire un corretto prosieguo dell'attività. Semplicemente non è vietato, la norma non prevede espressamente che il procedimento sia questo, ma non è vietato ovviamente, ed è lo strumento più idoneo per far proseguire i lavori, quindi per far proseguire tutta l'attività che alla fine il Consiglio Comunale avrà la parola di decidere sulla variante.

Questo è il contenuto, si tratta proprio di un piccolo ampliamento in un'area appunto già edificata. Poi se ci sono altre domande magari un po' particolari le vediamo. Grazie.

Sindaco SESANI CLAUDIO FRANCESCO

Grazie Geometra. Ci sono interventi? Consigliere Drago.

Cons. DRAGO CHIARA

Anche qui avevo soltanto una domanda alla quale già è stata data risposta, quanto meno parzialmente, sia dall'Assessore che dal Geometra Pinotti, cioè quando abbiamo visto appunto il documento, ci è sembrato strano il fatto di procedere attraverso un atto di indirizzo consiliare perché in effetti, come ricordava correttamente il Geometra Pinotti, la strada sarebbe stata un'altra. Quindi ci siamo chiesti quale valenza possa avere questa sera il fatto di approvare un atto di indirizzo di questo tipo.

Capisco ovviamente quelle che sono state le osservazioni che avete fatto e che avete portato questa sera, perché giustamente il privato vorrà anche

valutare in effetti se convenga procedere in questa direzione oppure no. Penso però che il Consiglio non abbia ancora tutti gli elementi per potersi esprimere, a maggior ragione noi Consiglieri di minoranza che non conosciamo benissimo la questione, se non dai documenti che ci sono stati trasmessi tre giorni fa, pochi giorni fa.

Quindi anche su questo ci asterremo. Grazie.

Sindaco SESANI CLAUDIO FRANCESCO

Ci sono altri interventi? Non ci sono interventi. Passiamo alla votazione. Chi è favorevole alzi la mano. Contrari? Nessuno. Astenuti? 2 astenuti.

Passiamo alla sua immediata esecutività. Chi è favorevole alzi la mano. Contrari? Nessuno. Astenuti? 2 astenuti.

Stasera abbiamo fatto alla svelta. Buona sera a tutti.

Volevo far presente al pubblico che il prossimo Consiglio Comunale molto probabilmente si tiene il 28 aprile.