

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 26 DEL 04/05/2018

Presidente:" punto 3 <adozione del piano attuativo relativo all'ambito di trasformazione denominato ATR 502 Cortenuova di area residenziale in località San Silvestro con contestuale variante al Piano di Governo del Territorio PGT ai sensi degli articoli 14 e 13 della legge regionale 11/03/2005 n° 12 e verifica di assoggettabilità alla valutazione ambientale strategica VAS>; relaziona l'Assessore Fiaccadori, prego Assessore"

Fiaccadori:" Buonasera a tutti i Consiglieri e al pubblico. Questa sera portiamo in adozione un Piano che era già stato adottato dalla precedente amministrazione e mai convenzionato per motivi vari: in primis, la crisi e la necessità pertanto del soggetto attuatore, del costruttore, di rivedere le scelte insediative. E' un'area marginale di completamento tra l'abitato consolidato di San Silvestro e la parte invece più recente di Eremo, situato nella parte più prossima alla Casa del Sole adiacente a strada Vittorina Gementi, l'accesso è una strada senza uscita quindi è un cosiddetto <cul de sac>. L'urbanizzazione prevede la realizzazione di circa 2.000 metri quadri lordi di nuove abitazioni prevalentemente residenziali, ma il nostro Piano di Governo del Territorio non esclude su richiesta del soggetto attuatore anche funzioni compatibili con la residenza. Invito a questo punto la funzionaria Architetto Sandra Trippini a illustrare brevemente con l'ausilio del video il progetto."

Arch. Trippini:" Buonasera a tutti. Questa proposta di piano di lottizzazione, piano attuativo è stata presentata in variante al PGT per un una riduzione parziale delle fasce di rispetto poste tra via Gementi e via Parri per consentire la realizzazione di quell'area verde che vedete più prossima all'incrocio con le due arterie. Il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica si è concluso ovviamente prima di iniziare la fase vera e propria di approvazione e si è concluso con l'esclusione dalla VAS della progettazione in quanto è stato valutato anche dagli enti competenti che non ci fossero ripercussioni sull'ambiente dovute a questa riduzione. La riduzione della fascia di rispetto non è per le costruzioni degli edifici che manterranno la stessa

distanza prescritta attualmente dal PGT, ma solo ed esclusivamente per poter posizionare quel parco che vede sull'incrocio più prossimo al tessuto consolidato di San Silvestro e quindi fruibile ovviamente da tutti i residenti. E' una piccola lottizzazione - come diceva l'Assessore Fiaccadori - e in totale sono 11.590 metri comprese strade per circa 2.400 metri e aree standard per un totale di 2.190 più parcheggi 526; la superficie quindi edificabile che resterà per le abitazioni arriva a un totale di 6.500 metri scarsi e gli abitanti teorici che potranno insediarsi - questo dovuto a un calcolo per verificare lo standard in generale - sono 53 a cui corrisponde ovviamente una richiesta di standard di 2.120 e andando a realizzare un po' meno standard rispetto a quello richiesto c'è una richiesta del lottizzante di una monetizzazione di 213 metri e andranno a pagare 70 euro come da nostra delibera che stabilisce le monetizzazioni delle aree standard. L'indice edificatorio è omogeneo rispetto a tutte le aree che sono nelle immediate vicinanze - 0,41 in questo caso - e normalmente il nostro PGT prevede per la maggior parte delle aree residenziali 0,40 per cui resta molto vicino a questi rapporti. Ovviamente va a completare un'area che era rimasta ineditata vicino alla Casa del Sole per cui è anche un'area direi abbastanza compromessa e penalizzata dalle fasce di rispetto che noi marginalmente andiamo a ridurre e per cui ovviamente non è che si prestasse a tante scelte progettuali; originariamente nella prima fase di approvazione era prevista anche un'altra di destinazione, ma questo non esclude che magari potranno insediarsi attività commerciali o artigianato di servizio sempre compatibili con la residenza anche in futuro."

Presidente:" Grazie dirigente dell'urbanistica. Apriamo la discussione, chi vuole intervenire alzi la mano ... prego Imperiali"

Imperiali:" Allora premetto che voterò a favore su questa cosa, però mi auspico che non resti una cosa incompiuta come ne abbiamo in altri quartieri del nostro Comune dove ci troviamo con tre case con erbacce, topi e spazzature in giro. Speriamo che questa, anche perché è nell'entrata di San Silvestro e quindi insomma darebbe un po' nell'occhio e sarebbe un po'brutta da vedere ... e quindi spero che il costruttore cominci l'opera e la concluda, ecco questo è il mio augurio; dopo per il resto è una cosa che era già stata a suo tempo anche da noi, dalla precedente amministrazione approvata, ci sono state delle modifiche ma vedo che son state modifiche comunque migliorative anche dal punto di vista di viabilità, quindi voterò a favore."

Presidente:" Grazie consigliere Imperiali. Altri interventi? Costa e poi Ferrari prego "

Costa:" Grazie Presidente. Anche su questo punto c'è un po' di criticità e sicuramente il nostro non sarà un voto contrario, perchè non avrebbe senso visto che non c'eravamo quando è stata approvata questa lottizzazione, quindi ci asterremo dal dare un giudizio, però un'indicazione la vogliamo dare, che è quella che sul territorio di Curtatone, anche nella frazione di San Silvestro, insistono tantissimi lotti vuoti, non costruiti, case fatiscenti, mezze costruite e un sacco di case vuote finite e vuote ... Io auguro al costruttore di realizzare la sua opera e che vada a buon fine, però non mi sembra che il mercato richieda ancora queste costruzioni! Insomma non vedo una grossa richiesta di mercato, però non è la mia attività ed io l'unico consiglio che posso dare è di limitare il consumo del suolo, perché ce ne poco, poche aree verdi e soprattutto abbiamo dei quartieri non terminati dove abbiamo come amministrazione pubblica dei costi di gestione: l'illuminazione pubblica su vie con due abitazioni e una ventina di lotti vuoti ... Mi viene in mente Buscoldo dietro al cimitero. Ci sono due cimiteri a Buscoldo: quello dove vengono messi i nostri cari e la lottizzazione che c'è dietro al cimitero di proprietà di un imprenditore di Curtatone dove l'Amministrazione ripeto ha dei costi di manutenzione delle strade e dell'illuminazione pubblica, però questi lotti rimangono non costruiti e vuoti e questo non è bello soprattutto in zone dove il costruttore fallisce e lascia una situazione che dopo è l'amministrazione pubblica che deve andare a gestire scontrandosi col curatore fallimentare, insomma delle situazioni un po' particolari che sarebbe possibile evitare grazie"

Presidente:" Grazie consigliere Costa. Prego Ferrari"

Ferrari:" Premetto che anche il nostro Gruppo come il Gruppo del Movimento 5 Stelle si asterrà su questo punto. E' chiaro che questo è già stato inserito nel PGT approvato nel 2011 come ambito di trasformazione quindi è già stato individuato come un'area di espansione urbanistica e quindi è vero che al momento si individua come un'area a prato - tra l'altro non tenuto neanche particolarmente bene - ma in realtà è un'area che è già destinata dallo strumento urbanistico a un intervento edificatore, quindi, come anche è stato già posto in approvazione nella scorsa amministrazione non ci vediamo niente di male che lì venga realizzato un Piano attuativo. Quindi un piano di lottizzazione nel senso che effettivamente è un

reliquato che sta tra la Casa del Sole e l'asse viabilistico che va verso Buscoldo oppure che va verso San Silvestro. E' chiaro che a tutti sarebbe piaciuto maggiormente è che quell'area venisse eventualmente inclusa all'interno dello spazio della Casa del Sole e che quindi la sua destinazione potesse essere una destinazione più a servizi eccetera, però, purtroppo, in tutti questi anni la Casa del Sole non è riuscita ad avere sostanzialmente la disponibilità economica per riuscire ad acquisire quell'area e quello che ci lascia un po' perplessi e che quindi motiva il nostro voto di astensione che rispetto al piano attuativo che era stato approvato definitivamente nella scorsa Amministrazione vengono a sparire tutte quelle che sono le destinazioni diverse da residenziale: una delle scelte secondo me che vi erano state durante la scorsa Amministrazione e ritengo possano essere utili nel momento dell'approvazione dei Piani attuativi è quello comunque di evitare di creare dei quartieri che sono solo delle residenze, che hanno solo le case, che hanno solo le villette e infatti nel precedente piano attuativo si era pensato di inserire all'interno di questo ambito la farmacia - che poi in realtà ha avuto un esito differente - proprio per dare dei servizi anche a quel comparto e cioè che non fosse un comparto in cui si va solo sostanzialmente a dormire; e poi era prevista la realizzazione anche di una piccola sala civica che poteva essere un'alternativa a quella attuale di San Silvestro e che poteva servire per creare del movimento all'interno di quell'ambito anche se mi rendo conto sono 12.000 metri in tutto e che quindi stiamo parlando di 15 abitazioni - quindi stiamo parlando di un intervento di chissà quale portata - però il principio che secondo me dovrebbe un po' sovrintendere nel momento in cui si vanno ad approvare i Piani attuativi è quello di cercare di creare il più possibile dei piani all'interno dei quali si danno anche dei servizi alle persone che si insedieranno al suo interno ma anche dei servizi che possono essere utili per un intero contesto più ampio e quindi ad una frazione eccetera, in maniera che quell'ambito venga fruito non solo come residenziali. Ecco in realtà sia la parte commerciale, che era prevista, e sia la parte servizi, qui viene completamente eliminata e questo ci porta a non vedere totalmente in maniera favorevole questa modifica rispetto al Piano precedente e quindi ci asterremo."

Presidente: " Grazie consigliere Ferrari. Altri interventi? Nessuno. Allora mettiamo in votazione il punto 3".