

PUNTO N. 4 ALL'O.D.G.: "PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO N. 114/2021 (ART. 28/BIS D.P.R. 380 /2001 E S.M.I.) PER LA REALIZZAZIONE DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE PLURIFAMILIARE E DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE UNIFAMILIARE IN VIA ALAMANNI – APPROVAZIONE SCHEMA DI CONVENZIONE”.

PRESIDENTE:

Abbiamo l'ultimo punto: *“Permesso di costruire convenzionato n. 114/2021 (art. 28/bis d.p.r. 380/2001) per la realizzazione di un fabbricato residenziale plurifamiliare e di un fabbricato residenziale unifamiliare in via Alamanni – Approvazione schema di convenzione”.*

Ci illustra il punto l'Assessore Colombo. Prego.

ASSESSORE COLOMBO MAURIZIO:

Grazie, Presidente.

Il tempo di piazzare la diapositiva. Perfetto.

Il tutto prende le mosse da una normale richiesta di permesso di costruire. La domanda interessa un terreno che è posto alla confluenza tra via Alamanni e la strada che circonda il supermercato della Esselunga. Su questa area è richiesta l'edificazione di una palazzina di otto appartamenti e di una villa unifamiliare, il totale per circa 2.000 metri cubi di edificazione che corrispondono all'indice di edificabilità 1 dell'area, incrementabile, secondo il PGT, fino a 1,5 col trasferimento sull'area di diritti volumetrici provenienti da altre parti del territorio comunale. A fronte di questa richiesta, l'amministrazione ha ritenuto fondamentale chiedere che l'intervento fosse subordinato a una messa in sicurezza della via Alamanni che in quel tratto particolarmente presenta forti criticità dovute alla riduzione della larghezza della strada.

Per cui arriviamo alla definizione di un permesso di costruire convenzionato che è appunto ha con sé lo strumento che consente all'amministrazione di regolare questo tipo di interventi. Il permesso di costruire convenzionato – adesso ne spiegherò i contenuti – è di fatto di competenza, come approvazione, del Consiglio Comunale (ai sensi del d.p.r. 380 che è il Testo Unico dell'Edilizia).

Allora, che cosa prevede alla fine il permesso di costruire convenzionato? Prevede prima di tutto la cessione di aree per un totale di 94 metri quadrati, aree a lato dell'attuale sedime della via Alamanni, chiaramente gravanti sul lato della futura edificazione, che consente quindi di riuscire ad adeguare il calibro della strada e di realizzare a fianco della strada anche un marciapiede, il tutto in ideale prosecuzione del calibro già esistente alla via Alamanni più a monte verso la via Spagnoletto. Su questi sedimi si vanno a realizzare appunto le opere consistenti in allargamento stradale nell'esecuzione del marciapiede per un totale di circa 30.000 euro a cui vengono scomputati gli oneri di urbanizzazione primaria di 14.700 euro circa.

Ecco, questo estrema sintesi è l'argomento su cui questa sera il Consiglio Comunale è chiamato a pronunciarsi. In ultimo, nel deliberato, anche qui a un certo punto, quando abbiamo il passaggio a pagina 3 della delibera, abbiamo il passaggio “Considerato che” al terzo punto la delibera attualmente recita che “in rapporto alla conformazione di fatto dei luoghi, la fattibilità di tali interventi è subordinato obbligatoriamente al reperimento di superficie a destinazione pubblica e da asservire ad uso pubblico e che tale reperimento è di fatto esclusivamente realizzabile tramite cessione/asservimento di aree oggi private”. Ora, queste alternative che erano contenute nel testo chiaramente non sono tali, cioè la convenzione prevede la cessione di aree al Comune e la realizzazione delle opere a cura dell'attuatore, quindi l'alternativa deve essere eliminata dal deliberato, dal testo del deliberato.

Quindi rileggo il testo del deliberato definitivo che sarà: “In rapporto alla conformazione di fatto dei luoghi, la fattibilità di tali interventi è subordinato obbligatoriamente al reperimento di superficie a destinazione pubblica e che tale reperimento è di fatto esclusivamente realizzabile tramite cessione di aree ad oggi privata”.

Questo in sintesi. Sono a disposizione per ogni ulteriore approfondimento.

PRESIDENTE:

Grazie, Assessore Colombo.

Se abbiamo interventi... Prego, Consigliere Riva.

CONSIGLIERE RIVA CARLO:

Allora, analizzando un po' la convenzione che ci viene proposta questa sera, non c'è niente da eccepire per quanto riguarda la regolarità del progetto. Infatti è passato in due Commissioni edilizie e anche se non sbaglio in una Commissione paesaggistica per cui sia le Commissioni che gli uffici penso abbiano lavorato bene. Allora, la mia perplessità è evidenziata da una problematica che è quella dei parcheggi. Allora, il fatto di avere dei parcheggi esterni alle costruzioni oggi come oggi è di fondamentale importanza perché purtroppo si è abituati, ormai c'è abitudine da parte di chi abita in condomini, di parcheggiare la macchina all'esterno. Si ha la possibilità di una nuova costruzione, nuove costruzioni per cui otto appartamenti verranno ad abitare un certo numero di persone, per cui il fatto di creare dei parcheggi ad uso degli abitanti mi sembra una cosa importante, come importante è un'attenzione particolare alla via Alamanni perché, se non sbaglio, lei ha parlato di calibro stradale della via Alamanni che è abbastanza ristretto, la possibilità anche di aumentare il calibro della via Alamanni perché altrimenti arriveremo tra qualche anno che... quello che sta succedendo su tantissime strade di Induno, intasate, diventano a una corsia con tanto di discapito soprattutto, a mio avviso, per chi abita questi appartamenti perché, non so, se un parente o qualcuno dovesse venire a trovarli, dove mette l'auto? Non si può avere la possibilità di mettere nel parcheggio della Esselunga perché è privato, per cui un'attenzione particolare. Visto che, ripeto, si tratta di una nuova costruzione, il fatto di avere dei parcheggi ad uso delle abitazioni nuove è importantissimo per cui io non so se adesso sia possibile farlo, però io segnalerei questo fatto importante.

Un'altra cosa che volevo far presente, e chiedo all'Assessore, se, visto che aumenta il numero di abitanti in quella zona, è stata fatta una verifica degli scarichi della fognatura, Visto che è una zona che è abbastanza soggetta agli allagamenti, non vorrei che tra qualche annetto... L'allagamento di acqua normale è buona, ma un allagamento di un altro tipo di scarico penso che sia abbastanza complicato. Grazie.

PRESIDENTE:

Grazie, Consigliere Riva.

Prego, Consigliere Ferrazzi.

CONSIGLIERE FERRAZZI ROSA:

(Fuori microfono) Parzialmente per sottolineare quello che ha detto anche il Consigliere Riva perché attualmente in quella proprietà c'è una casa sola, una casa (inc.), quindi sulla mappa (inc.) un solo edificio, poi dopo andando a vedere sono due proprietà però sono due case attaccate. Quindi si va a costruire anche una palazzina di otto appartamenti, una villa (inc.) e poi (inc.) verrà recuperata anche questa casa preesistente, quindi undici appartamenti. Tra l'altro (inc.) progetto, non è detto che poi non si possa utilizzare (inc.) non si possa anche (inc.) undici

appartamenti potrebbero anche diventare (inc.), non è escluso, quindi un indice abitativo di una certa importanza.

Allora, io ho visto che in via Alamanni, all'inizio di via Alamanni è stata costruita una nuova palazzina, è stato fatto uno spazio con dei parcheggi all'esterno, cioè ormai è una cosa abbastanza normale. Per esempio si vede che... i proprietari hanno i garage, benissimo, però uno che torna a casa a mangiare a mezzogiorno e che ha un'ora di tempo, non va a mettere nel garage, mentre la macchina (inc.) parcheggi esterni sia per gli abitanti del condominio, o comunque delle abitazioni residenti lì, sia per eventuali visitatori perché se ragioniamo in termini di undici/dodici famiglie che vanno a vivere lì (inc.) persone con la macchina che li vanno a trovare non sanno dove mettere la macchina. Poi finisce che Via Alamanni, è vero che è a senso unico, ma è già tutta con rientranze e sporgenze perché comunque con tutte le proprietà che ci sono per allargare (inc.) bisogna fare degli espropri. Si rischia di avere comunque una situazione invivibile.

Non so (inc.) possa essere, comunque un pezzo di marciapiede (inc.).

La scelta di monetizzare, di farsi pagare gli oneri di urbanizzazione a scomputo delle opere e quali opere chiedere è comunque una scelta politica, quindi vorrei separare i due piani. Come ha detto giustamente il Consigliere Riva, la Commissione edilizia approva un progetto (inc.) conformità urbanistica, quindi il progetto corrisponde ai quesiti del Piano del territorio, il progetto, ci sono le distanze, le altezze, gli indici di edificabilità (inc.), quindi formalmente è tutto a posto, però poi dopo, all'interno di un progetto che da un punto di vista tecnico sta in piedi, ci sono anche delle scelte politiche che si devono fare che io non... cioè... questo fatto che manchino dei parcheggi e il terreno (inc.) secondo me è un *vulnus* che potrebbe comportare dei problemi.

PRESIDENTE:

Grazie, Consigliere Ferrazzi:

Non ci sono interventi. Prego, Assessore Colombo.

ASSESSORE COLOMBO MAURIZIO:

Spero di ricordare tutti i passaggi, semmai mi riprenderanno.

Parto dalla considerazione ultima della Consiglieria Ferrazzi che in parte riprende quanto diceva Riva. In questa materia però dobbiamo sempre distinguere il desiderata dal rispetto delle regole. Allora, la regola del PGT non prevede che nel caso di interventi singoli debbano obbligatoriamente essere fatti dei parcheggi pubblici. Nei piani di lottizzazione abbiamo uno standard che viene richiesto, nei permessi di costruire no. Quindi i parcheggi sono quelli privati all'interno della proprietà (1).

(2) Comunque qui abbiamo il parcheggio della Esselunga che durante il giorno è comunque fruibile. Questo problema dei parcheggi lo capisco, però poi dobbiamo anche lavorare con gli strumenti a disposizione, non ne abbiamo altri.

In merito al discorso del calibro della strada è vero che potevamo in questo tratto... Una premessa. Attualmente l'edificazione riguarda l'area vuota. La regolarizzazione del tratto della strada e il marciapiede invece riguarda anche l'area di fianco, come giustamente osservato dalla Consiglieria Ferrazzi. In questo momento non è oggetto di intervento, non di meno abbiamo chiesto al richiedente il permesso di estendere l'allargamento della strada anche su questa area attigua di sua proprietà che in questo momento non è oggetto di intervento, perché l'intervento edilizio riguarderà soltanto la parte libera dove... non dove esiste la casa di cui lei parlava divisa in due, in due parti, non di meno invece l'allargamento stradale sì, arriva fino a comprendere anche questa parte di area.

Certo, sarebbe stato bello poter prolungare l'intervento, che in questo caso è il marciapiede perché viceversa da lì in poi il calibro stradale è già costante, fino a raggiungere il marciapiede a monte, però questo evidentemente appartiene ad un altro proprietario e quindi in questo momento non è un intervento possibile. Si potrebbe attuare in tanti modi, anche prevedendo un'opera pubblica eccetera eccetera, ma non è oggetto della discussione di questa sera.

Ecco, sul fatto di un allargamento della strada oltre il calibro stradale a monte, anche qui non è stata reputata utile la questione. Il nostro Comune è pieno di... che è stato anche forse sollevato da voi, non ricordo se da Riva o da Ferrazzi, di arretramenti stradali strani, per cui una recinzione, poi pochi metri più avanti e una più indietro, una più avanti, frutto di interventi che si succedono negli anni con regole magari diverse o con idee diverse.

Qui è stato scelto di realizzare un intervento che desse alla via comunque una linearità e quindi è stato preso l'allineamento della larghezza stradale a monte garantendo chiaramente il calibro del transito delle auto e del marciapiede.

È vero, Claudio, non abbiamo proiettato l'altra tavola.

INTERVENTO:

Ti posso aiutare?

ASSESSORE COLOMBO MAURIZIO:

Sì, grazie. Ecco, l'altra, invece, la tavola 4, questa...

INTERVENTO:

Devo andare in fondo?

ASSESSORE COLOMBO MAURIZIO:

Si vede molto male, in effetti. Non so quanto si riesca a vedere proiettata, però questa è la tavola 4 che è quella allegata alla convenzione e che specifica esattamente quello che sarà il calibro della strada, la larghezza del marciapiede e quindi...

INTERVENTO:

È questo pezzo, Maurizio?

ASSESSORE COLOMBO MAURIZIO:

Sì, esatto, il pezzo terminale, no? Da lì fino alla confluenza sulla strada che circonda il supermercato. Purtroppo la resa visiva non mi sembra delle migliori, però questa è la tavola che sarà allegata alla convenzione.

Ecco, credo di aver risposto a tutte le osservazioni. Poi, se ho scordato qualcosa, sono qua.

PRESIDENTE:

Grazie, Assessore Colombo.

Se ci sono altre richieste, altrimenti anche qui passiamo... Dobbiamo andare alla votazione, quindi passiamo alle dichiarazioni di voto.

Prego, Consigliere Gorone.

CONSIGLIERE GORONE CHIARA:

Per i motivi chiaramente espressi dai miei colleghi, il nostro voto sarà contrario.

PRESIDENTE:

Grazie. Prego, Consigliere Tortosa.

CONSIGLIERE TORTOSA MAURIZIO:

Il nostro voto è favorevole.

PRESIDENTE:

Grazie.

Andiamo pertanto a votare.

Favorevoli? 11.

Contrari? 3.

Astenuti? 0.

Qui non c'è l'immediata eseguibilità.

Sono le ore 22:39, abbiamo esaurito tutti i punti all'Ordine del giorno, dichiaro chiusa questa seduta di Consiglio Comunale. Buenanotte.