



COMUNE DI G U S S A G O
PROVINCIA DI BRESCIA

**CONSIGLIO COMUNALE
DEL 22 APRILE 2010
RESOCONTO DEL DIBATTITO**

Delibera n. 16 del 22 aprile 2010

Comunicazione al Consiglio Comunale dei provvedimenti di utilizzo del fondo di riserva adottati dalla Giunta Comunale nel periodo 15/2/2010 – 8/4/2010. pag. n. 1

Delibera n. 17 del 22 aprile 2010

Approvazione dei verbali della riunione del Consiglio Comunale del 1° marzo 2010. pag. n. 1

Delibera n. 18 del 22 aprile 2010

Adesione, ai sensi art. 30 D.lgs. n. 267/2000, alla convenzione per la negoziazione unitaria delle condizioni di emissione di prestiti obbligazionari e altre forme di ricorso all'indebitamento – capofila Comune di Cazzago S.Martino. pag. n. 1

Delibera n. 19 del 22 aprile 2010

Modifica al regolamento per l'applicazione della tariffa per la gestione dei rifiuti ed assimilati. pag. n. 2

Delibera n. 20 del 22 aprile 2010

Approvazione del piano finanziario della tariffa rifiuti per l'anno 2010. pag. n. 2

Delibera n. 21 del 22 aprile 2010

Adozione del Piano di Governo del Territorio – P.G.T. - ai sensi della L.R. 11/3/2005, n. 12, e s.m.i. pag. n. 4

**COMUNE DI GUSSAGO - VERBALE DEL CONSIGLIO COMUNALE DEL 22
APRILE 2010**

PUNTO N. 1 - COMUNICAZIONE DEI PROVVEDIMENTI DI UTILIZZO DEL FONDO DI RISERVA ADOTTATI DALLA GIUNTA COMUNALE NEL PERIODO 15/2/2010 – 8/4/2010.

SINDACO La maggioranza dei consiglieri è presente. Cominciamo con la comunicazione dei provvedimenti di utilizzo del fondo di riserva adottati dalla Giunta Comunale nel periodo 15 febbraio – 8 aprile. E' stato effettuato un solo prelievo dal fondo di riserva di 10.200 euro, al capitolo 18142 spese di manutenzione ordinaria delle strade comunali e si è trattato d'interventi durante l'ultima nevicata prevalentemente di spargimento di sale per evitare dei fenomeni di ghiaccio.

PUNTO N. 2 - APPROVAZIONE DEI VERBALI DELLA RIUNIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE DELL'1 MARZO 2010.

SINDACO Punto 2 all'ordine del giorno: Approvazione dei verbali della riunione del Consiglio Comunale del 1° marzo. Qualcuno ha degli interventi da fare di correzione? Va tutto bene? Sono stati consegnati ai Capigruppo quindi li diamo per letti. Chiedo la votazione: chi è favorevole all'approvazione alzi la mano. Chi è contrario? Chi si astiene?

PUNTO N. 3 - ADESIONE, AI SENSI ART. 30 D.LGS. N. 267/2000, ALLA CONVENZIONE PER LA NEGOZIAZIONE UNITARIA DELLE CONDIZIONI DI EMISSIONE DI PRESTITI OBBLIGAZIONARI E ALTRE FORME DI RICORSO ALL'INDEBITAMENTO – CAPOFILA COMUNE DI CAZZAGO S. MARTINO.

SINDACO Punto 3 all'ordine del giorno: adozione della convenzione per la negoziazione unitaria delle condizioni di emissione di prestiti obbligazionari e altre forme di ricorso all'indebitamento – capofila il Comune di Cazzago San Martino. E' una delibera che è stata vista in Commissione consiliare qualche giorno fa e si propone di aderire ad una convenzione che ha il Comune di Cazzago San Martino come capofila. Il Comune di Cazzago San Martino ha fatto una gara con le varie banche per ottenere le migliori condizioni di mutui agevolati, per tutti coloro che aderiscono alla convenzione; ha vinto questa gara il Monte dei Paschi di Siena e le condizioni che vengono fatte sono simili a quelle della Cassa Depositi e Prestiti. Come detto in Commissione la proposta di aderire a questa convenzione non riguarda tanto il Comune di Gussago, anche perché quest'anno non può accedere a mutui ed anche se potesse farlo le condizioni della Cassa Depositi e Prestiti sono ancora più favorevoli rispetto a quelle proposte dal Monte dei Paschi di Siena, ma perché questa convenzione prevede che queste condizioni sono estensibili anche a società partecipate o a società i cui membri del Consiglio d'Amministrazione sono nominati dal Consiglio Comunale o dal Sindaco, come nel caso del Richiedei. Per cui la proposta di aderire a questa convenzione è proprio per le possibilità che vengono date alle partecipate. Qualcuno ha degli interventi? Consigliere Marchina.

CONS. MARCHINA BRUNO Per dire che noi siamo d'accordo su questo, qualunque forma che intelligentemente mette in condizioni di avere uno spettro di possibilità più ampie anche rispetto al tema del credito ben venga, so anche l'esperienza di Cazzago, so

che sono anche molti i Comuni, ai tempi erano una sessantina almeno anche sulla bergamasca, ha avuto seguito la cosa, penso anche al Richiedei, evidentemente penso Lucia che ti riferissi anche a quello quando si parlava del partecipato. Per cui vediamo di buon occhio questo tipo di adesione.

CONS. CERETTI Anche per quanto ci riguarda riteniamo la proposta positiva, soprattutto in vista del discorso del credito, non per il Comune in questo momento che non può accedere al credito, però sicuramente per le Fondazioni che fanno riferimento al Comune, sicuramente la Fondazione Richiedei ma anche la Fondazione Enti Morali degli Asili potrebbe avere probabilmente dei vantaggi in più in caso di necessità. Quindi ci sembra una cosa positiva che venga istituita questa convenzione.

SINDACO Altri interventi? Allora pongo in votazione: chi è favorevole alzi la mano. Chi è contrario? Chi si astiene? Doppia votazione per l'immediata esecutività: chi è favorevole alzi la mano. Chi è contrario? Chi si astiene?

PUNTO N. 4 - MODIFICHE AL REGOLAMENTO PER L'APPLICAZIONE DELLA TARIFFA PER LA GESTIONE DEI RIFIUTI ED ASSIMILATI.

SINDACO Quarto punto all'ordine del giorno: Modifiche al regolamento per l'applicazione della tariffa per la gestione dei rifiuti ed assimilati. Come sapete la sentenza della Corte Costituzionale 238 del luglio del 2009 ha stabilito che la tariffa rifiuti è un'entrata tributaria e quindi in quanto tale è da considerare come una vera e propria tassa; per questo motivo non è assoggettabile ad IVA come precedentemente avveniva. Quindi il regolamento che viene proposto in approvazione ha previsto gli adeguamenti legati a questo fatto, al fatto che non è più una tariffa ma una tassa, e sono state inserite tutte modifiche tecniche necessarie. Inoltre sono stati fatti anche degli altri adeguamenti, per lo più piccole migliorie, che sono però sempre stati fatti a favore del contribuente. E' stato trattato penso sufficientemente in Commissione, se però qualcuno ha qualche richiesta di chiarimento c'è qui anche il responsabile del Servizio Tributi. Nessun intervento? Consigliere Ceretti.

CONS. CERETTI E' solo per dire che siamo favorevoli alla modifica del regolamento, che tra l'altro prevede comunque l'applicazione di normative che vengono imposte dagli ordinamenti superiori, come diceva prima il Sindaco di questa modifica, anche in base alla sentenza della Corte di Cassazione. Quindi per quanto ci riguarda riteniamo positivo l'adeguamento del regolamento comunale.

SINDACO Altri interventi? Dichiarazioni di voto? Allora pongo in votazione: chi è favorevole alzi la mano. Chi è contrario? Chi si astiene? Doppia votazione per l'eseguibilità: chi è favorevole alzi la mano. Chi è contrario? Chi si astiene?

PUNTO N. 5 - APPROVAZIONE DEL PIANO FINANZIARIO DELLA TARIFFA RIFIUTI PER L'ANNO 2010.

SINDACO Arriviamo al quinto punto all'ordine del giorno: Approvazione del piano finanziario della tariffa rifiuti per l'anno 2010. Anche questo è stato visto in Commissione, ma lascio la parola all'Assessore Negrini.

ASS. NEGRINI Come tutti gli anni entro il 30 aprile viene approvato il piano finanziario del servizio di nettezza urbana, il piano finanziario dell'anno in corso per la gestione dei rifiuti comprende i costi del servizio di raccolta, trasporto, recupero, smaltimento dei rifiuti effettuati in base alle convenzioni vigenti da Aprica S.p.A. e dalla Cauto. La quantità dei rifiuti è stata stimata sui dati di andamento della produzione ed i costi del servizio sono stati adeguati in base alle comunicazioni. Nel piano finanziario sono inoltre considerati dei costi generali di gestione e da quest'anno in particolare, come da sentenza della Corte Costituzionale, deve essere compresa anche l'aliquota dell'IVA.

CONS. MARCHINA BRUNO Per anticipare che noi voteremo a favore di quest'atto. Ne approfitto però, visto l'argomento, per chiedere all'Assessore sul percorso che si era ipotizzato rispetto a delle modifiche sulle modalità di raccolta del rifiuto, nella fattispecie con sperimentazioni immagino legate ad alcune zone del paese, magari attraverso il porta a porta proprio anche per le utenze domestiche ecc., chiedo il programma a che punto è, grazie.

ASS. NEGRINI La proposta del porta a porta è stata chiusa definitivamente la settimana scorsa, verrà successivamente presentata alla Giunta e poi portata a conoscenza di voi tutti. Dall'inizio dell'anno però siamo riusciti finalmente ad avere la cartina della dislocazione totale dei 234 cassonetti presenti sul territorio e vogliamo nei prossimi mesi studiare con l'Aprica punti ecologici completi, proprio per migliorare il servizio.

SINDACO Forse l'assessore Negrini non è stata chiara o non ha capito bene la domanda. Una cosa è il porta a porta che è stato ipotizzato ed ha un costo, però visto che è un costo aggiuntivo che quest'anno non pensiamo sia il caso di mettere in vigore, semmai si inizierà l'anno prossimo; nel frattempo abbiamo pensato di risistemare i cassonetti e vedere con questo sistema se si riesce a migliorare la raccolta differenziata, anche seguendo l'andamento della raccolta dei rifiuti, la popolazione si sposta, questo è quello che pensiamo di fare nell'immediato; ipotesi che porteremo in Commissione. L'altra cosa è che per il problema del verde la Cauto si è dichiarata disponibile a mettere sul territorio gratuitamente tre green service, quindi si tratterà di vedere, siccome il costo principale dei rifiuti in alcuni casi è la raccolta, in altri il trasporto o lo smaltimento, vedere tra queste tre voci di bilanciarle cercando di scegliere quelle più favorevoli; la raccolta differenziata ha un costo minore di smaltimento, ma ha un costo maggiore alcune volte di raccolta ed allora si tratta di cercare l'equilibrio nelle varie voci di questa tabella, che abbiamo appena approvato, per cercare di contenere il costo del servizio in modo che anche le tariffe si riducano, non è sicuramente facile. Consigliere Ceretti.

CONS. CERETTI In merito al piano finanziario per la definizione della tariffa dei rifiuti per l'anno 2010, riteniamo che vi siano alcuni dati che non danno una chiara lettura della situazione in essere, riteniamo che vi sia necessità da parte dell'Amministrazione di attivare un maggiore monitoraggio nella gestione del servizio creando i punti d'osservazione in confronto anche con i concessionari del servizio, al fine di valorizzare al meglio le opportunità di passaggio di alcune tipologie magari dallo smaltimento al recupero dei rifiuti, basandosi anche su un concetto che il rifiuto è da considerare a volte anche una risorsa, non è per sua natura sempre e solo un peso e quindi va anche questo valorizzato e può anche indurre dei benefici. Quindi attraverso quest'azione sollecitiamo l'Amministrazione perché venga attuato questo tipo di percorso, magari attraverso anche la Commissione Bilancio che può essere quella destinataria di questo lavoro, perché riteniamo che il poter ridurre quello che è il costo complessivo del servizio possa sicuramente indurci anche su una riduzione a carico delle famiglie, delle imprese e della comunità. Riteniamo che questo sia un passaggio doveroso da mettere in agenda, secondo

noi anche con una certa rapidità proprio in previsione di fare quest'azione, altrimenti si rischia di anno in anno di subire silenziosamente perché comunque per chi è titolato dalla convenzione ha le redini della questione in mano, giustamente dà dei dati tecnici e sulla base di questi dati tecnici si continua comunque silenziosamente ad avallare quelle che sono le loro proposte. Riteniamo che sia urgente quindi questo tipo di azione in attesa che venga attivato questo percorso, riteniamo questa sera su quello che è il provvedimento di astenerci in merito alla proposta fatta.

SINDACO Ringraziamo anche per la sollecitazione che accoglieremo, i dati dei vari rifiuti vengono forniti mensilmente, quindi si tratta proprio di controllarli, di trovare un sistema di controllo periodico, si tratta di organizzare l'ufficio in questo modo, grazie. Pongo in votazione se non ci sono altri interventi. Chi è favorevole? Chi è contrario? Chi si astiene? Doppia votazione per l'eseguibilità: chi è favorevole? Chi è contrario? Chi si astiene? Grazie Dottor Battista della presenza, invece l'Architetto Abeni si ferma. Siamo arrivati al sesto punto all'ordine del giorno. Posso sospendere un attimo che mi metto d'accordo con l'Architetto Buzzi su come gestiamo? Grazie e scusate.

PUNTO N. 6 - ADOZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO – P.G.T.

SINDACO Sesto punto: Adozione del Piano di Governo del Territorio. Prima di dare la parola all'Assessore Aliprandi che ne illustrerà una parte, poi parlerà sul piano dei servizi l'Assessore Penazza ed una piccola relazione verrà fatta anche dal Vicesindaco Quarena in quanto Assessore ai Lavori Pubblici, ... (**intervento fuori microfono**) Pubblica Istruzione, scusate, devo fare una precisazione. E' una precisazione che è più o meno simile a quella che è stata fatta nel Consiglio Comunale di adozione del precedente PGT. Il PGT che noi adesso proponiamo alla valutazione ed all'approvazione del Consiglio Comunale, in ottemperanza alla legge 12/2005 e successive modificazioni, prevede anche il tracciato di una bretella collegata a via Fermi con l'autostrada Bre.Be.Mi. sul mappale 754 del foglio 36; questo tracciato non è quello ritenuto definitivo in quanto contrasta con la soluzione convenzionata con un atto del 30 gennaio del 2008 del Segretario Comunale, in applicazione alla procedura dello sportello unico definita con deliberazione del Consiglio Comunale del luglio del 2006 che recepisce le indicazioni della Provincia e del progetto preliminare del CIPE ed è anche mancante di due innesti essenziali della viabilità comunale attuale e futura, al punto che l'Amministrazione Comunale ha provveduto al ripristino di tale tracciato con opportune osservazioni e se del caso attiverà le necessarie azioni giudiziarie nei confronti dei soggetti competenti o interessati. Inoltre a seguito della necessità di correggere alcuni piccoli errori materiali che non originano modifiche sostanziali all'impianto del PGT ed introdurre alcune precisazioni emerse durante l'esame da parte della Commissione, in data 21 aprile sono state sostituite 6 tavole di elaborati in precedenza depositati il 15.04.2010. Traduco in parole povere: era già successo anche l'altra volta, nel PGT c'è un tracciato della bretella che collega la Bre.Be.Mi. con via Fermi che non è quello che è stato approvato dal Consiglio Comunale, atti sono stati già fatti allora e sono ampiamente avanti degli atti che metteranno questo tracciato in linea con quello approvato dal Consiglio Comunale. Inoltre le tavole, com'è stato comunicato ai Capigruppo, non sono tavole sostanziali che hanno cambiato determinate cose. Sono stata chiara in questa parte dovuta di precisazione tecnica? cedo la parola all'Assessore Aliprandi che presenta il documento di piano dal punto di vista politico urbanistico.

ASS. ALIPRANDI Buonasera. Io faccio l'introduzione politica del Piano di Governo del Territorio, poi l'Architetto Buzzi spiegherà tecnicamente tutti i dettagli. Partiamo che il

principio cardine che è contenuto nella riforma urbanistica della Legge Lombardia, riassunta dalla Legge Regionale 12/2005, è rappresentato dall'urbanistica negoziata, questo è il principio su cui fondano tutti i PGT che i Comuni lombardi devono approvare entro la fine di quest'anno, a cui qualunque Giunta di qualunque colore è chiamata a sottostare. Si può riassumere in modo sintetico nel concetto che per realizzare nuovi servizi si devono fare delle scelte urbanistiche, ancorché criticabili, dalle quali devono derivare delle risorse per realizzarli. L'atteggiamento che ha contraddistinto questa Giunta in materia di urbanistica ed in particolare nella ristesura del PGT che oggi andiamo ad adottare, è stato innanzitutto la volontà di perseguire gli obiettivi già esplicitati nel programma elettorale, cioè: 1) il miglioramento del sistema stradale a servizio dei diversi ambiti del paese; 2) il potenziamento dei servizi sia scolastici che ricreativi; 3) minimizzazione dell'edificato in termini di superficie lorda di pavimento e quanto ne deriva in beneficio alla collettività con massimizzazione dei servizi, espansione e sviluppo residenziale contenuto di qualità, perequando aree per edilizia economico popolare vera in contesto armonioso vivibile e dotato di servizi. In particolare si è preso atto della necessità di superare l'isolazionismo in cui l'Amministrazione di Gussago si era ritrovata, attivando costanti e laboriosi contatti con i Comuni confinanti, in particolare con Brescia e Cellatica, ritenendo che la ricaduta delle reciproche scelte urbanistiche sia imprescindibile e non abbia confini amministrativi invalicabili. Contemporaneamente si è fatto tesoro dei rilievi emersi dalle oltre 250 osservazioni presentate dai cittadini successivamente alla fase di adozione al PGT revocato, nonché dalla cinquantina di proposte pervenute nella fase di redazione del PGT in esame. Ovviamente in rapporto ai servizi che le stesse sono in grado di offrire alla collettività in base agli obiettivi che questa Giunta ha proposto in campagna elettorale, ne è maturata la convinzione che il territorio di Gussago, soprattutto nella zona centro sud, merita investimenti in termini di servizi, di cui oggi non è dotato; le principali scelte sia in termini di sviluppo edilizio che d'infrastrutture si sono infatti collocate in questa zona del paese. Tra le motivazioni principali che hanno orientato questa scelta figura la voce investimenti, infatti è dal 2001 che è depositato un progetto generale di ristrutturazione e potenziamento della rete di collettamento delle acque bianche e nere del Comune di Gussago, che evidentemente si concentra nella zona più popolosa del paese, cioè il centro nord, non più in grado di sopportare ulteriori carichi urbanistici i cui costi ed i disagi a cui darebbero origine sono decisamente elevati, quindi la scelta d'investire al centro sud. Altrettanto si dica della possibilità di realizzare parcheggi nel centro del paese che non trovano nemmeno fisicamente il luogo per poter essere realizzati, costringendo l'Amministrazione Comunale a monetizzare tali aree, ignorando il reale disservizio in cui l'intera comunità sarà nel tempo chiamata a subire; noi non intendiamo monetizzare servizi per la nostra gente se non di fronte ad oggettivi casi in cui l'interesse pubblico è dimostrabile, esempio: monetizzo dei parcheggi che posso comunque realizzare nelle immediate vicinanze o utilizzo quelle risorse per riqualificare e razionalizzare i parcheggi esistenti, abbattere barriere architettoniche etc. Dal punto di vista dei progetti stradali segnalo in particolare la realizzazione della strada di Gronda sud, ossia il collegamento tra via Sale e via Mandolossa che sgraverà soprattutto l'abitato di Sale e consentirà di collegare meglio la zona sud con la zona nord, con una notevole diminuzione dei flussi di traffico interni al centro urbano; il completamento della viabilità parallela a via Mandolossa che alleggerirà la via stessa riproponendo la pista ciclabile in un contesto più idoneo, cioè ad ovest della stessa, senza intralci e pericoli sugli accessi carrai delle aziende e dei residenti che si affacciano sulla via Mandolossa. L'individuazione di un comparto da destinare all'edilizia scolastica, nonché investimenti sulla viabilità esistenti finalizzati alla sicurezza ed all'arredo urbano in sintonia con il contesto e nuovi e più efficienti servizi pubblici da definire nel dettaglio con le realtà che attendono da anni risposte concrete dall'Amministrazione. Dal punto di vista delle nuove edificazioni, in linea con la volontà di realizzare nuovi servizi, gli ambiti di trasformazione inseriti sono sempre subordinati

alla necessità di riqualificare il comparto in cui insistono con priorità al tema della viabilità, dei parcheggi e della riqualificazione degli elementi architettonici degni di tutela; per essere chiaro in assenza di una preventiva e soddisfacente soluzione di tutte queste tematiche, non sarà ammissibile costruire nulla. Decisamente diverso l'approccio nei confronti delle attività produttive, infatti com'è noto l'Amministrazione Comunale era stata già scottata da un mancato decollo di un SUAP nella zona sud Bontempi, commerciale legno TVM, che avrebbe alimentato risorse economiche non indifferenti da reinvestire in servizi pubblici; ciò si ritiene imputabile al collasso immobiliare a tutti noto, ma è altrettanto indubitabile che se la legge affida all'urbanistica il compito di reperire risorse, l'urbanistica deve avere certezze che queste si compiano, da ciò la scelta di sottrarre il PGT a previsioni di espansione, seppur consone al contesto industriale in cui erano state inserite, a favore d'interventi in grado di ristorare realmente la comunità gussaghese senza alimentare il mercato immobiliare speculativo con tutti i suoi limiti e fornire rendite di posizione inutili per la gente di Gussago. In particolare gli ambiti di espansione del nuovo Piano del Governo del Territorio sono maturati da valutazioni e confronti che dovevano ovviamente tenere conto anche dell'esperienza, seppur revocata, del PGT della Giunta precedente. Iniziamo con gli ambiti e li elenco in ordine cronologico: ambito n. 1 praticamente a nord del paese, nella zona di Piè del Dosso. L'area era già stata inserita nel P.R.G. con le medesime potenzialità edificatorie, seppur viziata da un presunto errore grafico che ne ha precluso la fattibilità; l'intervento prefigurato sottende la realizzazione di un tratto di viabilità propedeutico a futuri sviluppi viabilistici finalizzati a ridurre i flussi di traffico gravanti sulla località Piè del Dosso. L'ambito n. 2, quello a tutti noto, l'area Caporalino. L'area dopo ben 4 aste pubbliche e sulla scorta di un progetto di circa 16 mila metri cubi su un'area di 12 mila, non è stata venduta, le sollecitazioni ricevute da più parti in assonanza con lo sviluppo urbanistico del Comune di Cellatica, hanno indotto l'Amministrazione Comunale a modificare la destinazione d'uso ritenendo più consono ed appetibile al mercato immobiliare il prevalente uso commerciale e direzionale, senza abbandonare la destinazione pubblica, trovare spazi per la sede della Protezione Civile o il magazzino dell'archivio comunale etc. I proventi che deriveranno dall'alienazione dell'area saranno prioritariamente rivolti all'acquisizione della Santissima, anziché della Sella dell'Oca, in quanto simbolo principe del nostro Comune, che divenendo di proprietà consentirà ampia libertà negli investimenti necessari. L'ambito n. 3, si parla della zona delle Frusche. Recependo un'osservazione si è maturata l'opportunità di riorganizzare il comparto di Sale sotto il profilo viabilistico, di conservazione e fruizione visiva del muro in pietra attraverso un tracciato viario e ciclo-pedonale che vincola le scelte edilizie del piano attuativo che ne discende. L'ambito 4, siamo nella zona di Sale, per capirci nella zona del depuratore. Recependo un'osservazione anche in questo caso si è colta la possibilità di riqualificare il comparto sotto il profilo viabilistico, garantendo la connessione viaria e ciclo-pedonale con la strada di Gronda sud, al fine di scaricare i flussi di traffico da via Santo Stefano, creando di fatto un anello a tutela dell'abitato di Sale. L'intervento edilizio dovrà essere contenuto nella zona più a nord al fine di completare la forma urbana nel rispetto degli allineamenti esistenti ed anche in questo caso la migliore soluzione viabilistica vincola la realizzazione del comparto... **(voci dall'aula)**. L'ambito n. 5... **(voci dall'aula)** l'ambito n. 5 è la zona per le scuole medie... **(voci dall'aula)** la Santissima l'andremo ad acquisire per far sì che diventi di proprietà del Comune per poter investire. La scelta operata nell'ambito 5... Mauro per piacere! La scelta operata nell'ambito 5, zona scuola media, operata e finalizzata ad ospitare il nuovo polo scolastico e strutture connesse volte a privilegiare i servizi di cui la zona sud del paese ne è priva. Ad essa è correlata infatti la riconversione della fonderia limitrofa in attività commerciale direzionale, a confermare che le scelte di nuovo assetto del territorio sono baricentricamente rivolte verso sud, in primis guardando ai servizi per la gente di Gussago. Gli ambiti 6 e 7. Questi ambiti sono confermati rispetto

alle scelte della Giunta precedente, nonostante si sia preferito rivolgersi alla sola edilizia libera, sia perché il programma integrato d'intervento limitrofo con l'edilizia convenzionata non ha raggiunto gli obiettivi prefissati, sia perché le opere compensative che ne derivano consentiranno di realizzare i tratti di collegamento con la strada di Gronda sud. L'ambito n. 8 è la zona industriale a nord di via Goggi. Quest'ambito è riconfermato ancorché venga stralciata l'area identificata con la sigla 8A, che è quella che vediamo a destra, in quanto oggetto di un SUAP in fase d'istruttoria ad opera della ditta General Fitting; sulla restante area è prevista la possibilità di cessione delle aree al Comune per ospitare eventuali riconversioni, non ultima quella della fonderia o attività esistenti che lambiscono l'area dell'ambito 5. L'ambito 9 è quello in fondo, all'estremo sud del nostro paese. Così come nel PGT revocato, l'area interessa la realizzazione di attrezzature d'interesse collettivo cui è sotteso un protocollo d'intesa siglato con l'Amministrazione Provinciale. L'ambito 10, siamo nella zona a sud della Croce, sotto il campo di calcio dell'oratorio. L'ambito è da adibirsi a servizi pubblici sempre nella logica dell'arricchimento dei servizi alla gente di Gussago che risiede nella zona sud del paese. Ambito 11, questo era l'ambito dove precedentemente era stata inserita tutta la zona industriale compreso quel fallimento dei SUAP e l'intento di valorizzare i luoghi in assonanza con la realtà residenziale della badia, in un approccio che va al di là dell'isolazionismo dettato dai confini comunali, ha determinato la scelta rivolta ai servizi che offre la città, cui la viabilità andrà a collegarsi in modo separato ed autonomo alla realtà produttiva circostante, pur garantendo il collegamento riservato al traffico residenziale con la comunità gussaghese. A riguardo ricordo che tale scelta è orientata anche dall'osservazione della società Misa che su quell'area non intende realizzare quanto già assentitole, cioè una fonderia che potrebbe realizzare già domani, né intende continuare ad operare la fonderia Sabotti, ma bensì viene espressamente chiesto che si cambi radicalmente la destinazione dell'area in residenziale, garantendo anche la bonifica del sito della fonderia già esistente. Inoltre su quell'area troverà ospitalità edilizia economico popolare in un contesto in cui il Comune di Brescia realizzerà il parco pubblico ed opere connesse, oltre la rete viaria, senza pesare sulle spalle dei cittadini di Gussago. Sarebbe stato meglio forse tappezzare l'area d'industrie e capannoni come nel PGT revocato, per noi no. L'ambito n. 12 è previsto anche nel PGT revocato e vede in fase di conclusione un procedimento SUAP intestato alla ditta Eurocomet Tubi, con la previsione della cessione al Comune della porzione di area posta più a nord, necessaria per eventuali compensazioni relative all'ambito 5. Gli ambiti sono finiti, proseguo: in relazione alle esigenze di tutela e sensibilità paesistica del territorio, la volontà dell'Amministrazione è improntata al massimo coinvolgimento della Commissione Paesaggistica, i cui membri sono selezionati e titolati a valutare con professionalità le proposte progettuali, ancorché estranee alle zone soggette al vincolo ambientale propriamente detto. In particolare nel territorio consolidato, seppur con diverse valutazioni di merito nei singoli comparti, si è mantenuta l'impostazione volta a ridurre gli indici di fabbricazione in altre fasce, ovvero 1,5 metri cubi - metro quadro 1,06. In chiusura mi corre l'obbligo di confrontare alcuni semplici dati che dimostrano la SLP che deriva dalla proposta di questa Giunta in rapporto alle scelte operate dalla Giunta precedente in fase di prima adozione poi revocata, ribadendo che il principio cardine dell'urbanistica negoziata già enunciato, a cui qualunque Giunta di qualunque colore è chiamato a sottostare, cioè che senza scelte urbanistiche ancorché criticabili non si possono realizzare nuovi servizi, resta comunque inteso che il procedimento del PGT consente di venire incontro alle proposte dell'Amministrazione Comunale attraverso la presentazione delle osservazioni che contribuiranno certamente a migliorare il lavoro che va ad illustrarvi il professionista incaricato, cioè l'Architetto Buzzi. Le cifre che voglio manifestarvi sono: noi nel nostro PGT costruiremo, cioè concederemo in SLP, 44 mila mq. di residenziale, concederemo 104 mila metri di produttivo; mentre nel PGT revocato concedevano 23 mila mq. di

residenziale e 236 mila metri di produttivo, vale a dire 132 mila mq. di SLP in meno. A questi vanno aggiunti 9.200 mq. per edilizia popolare nella zona sud del paese, cioè nell'ambito della Badia, ed in più sono previsti 100 mila mq. di area per destinazione pubblica, cioè le aree inserite sono 100 mila negli ambiti 5 e 9 per destinazione pubblica, cioè per costruire scuole e per costruire servizi per la collettività, che ci ha eletto, grazie.

SINDACO Prima di dare la parola all'Architetto Buzzi che completerà alcuni aspetti tecnici, do la parola all'Assessore ai Lavori Pubblici Penazza, che fa alcune precisazioni per completare quello che è il piano dei servizi.

ASS. PENAZZA Buonasera. Spetta al piano dei servizi potenziare i servizi esistenti, prevederne di nuovi secondo un disegno di razionale distribuzione sul territorio in termini di fruibilità, di accessibilità e senza dimenticare la qualità; il nostro piano dei servizi contiene le esigenze dei servizi pubblici manifestateci dai cittadini e proveniente anche dall'analisi dei servizi esistenti, cioè lo stato di fatto. Abbiamo quindi individuato facendo precise scelte politiche ed urbanistiche le necessità per noi più importanti che sono state poi tradotte nel documento di piano appena presentato dall'Assessore Aliprandi, dal quale derivano le risorse. Alla base del nostro piano dei servizi ci sono principalmente due temi: la viabilità e le strutture pubbliche; esso si articola in servizi nuovi, per i quali abbiamo destinato 20 milioni di euro, ed interventi sull'esistente per 10 milioni di euro. Abbiamo individuato l'area per il nuovo polo scolastico, uno spazio che può accogliere strutture polifunzionali in un paese che si sviluppa per 10 km. in lunghezza e 4 in larghezza e dove il baricentro si è spostato appunto verso sud; l'unica area rimasta in via Trieste l'abbiamo destinata a strutture di fruizione pubblica, l'area intorno alla piscina avrà prevalentemente indirizzo sportivo, abbiamo pensato alla Santissima per la quale ne proponiamo l'acquisizione e l'avvio di una Fondazione per il recupero. Pensiamo al potenziamento degli edifici pubblici, cioè del Municipio, ampliando gli spazi adibiti alla Polizia locale, il nuovo magazzino comunale con l'archivio e la sede della Protezione Civile. Tutta la nuova viabilità sarà strutturata con una pista ciclo-pedonale, la strada di Gronda sud sarà fondamentale per migliorare la situazione del traffico locale; interverremo sull'esistente, nel cimitero del centro dove ci sono gravi problemi di acqua per infiltrazioni, altrettanto il cimitero di Sale. Tra gli investimenti sull'esistente bisogna prevedere la messa a norma antisismica sulle scuole, ricordo che è attualmente in corso il monitoraggio sugli edifici scolastici. Abbiamo ricevuto in questi giorni, cioè oggi, proprio a proposito, la valutazione sulla scuola di Ronco, che necessita un investimento di 330 mila euro, mentre per la scuola di Navezze non è stato possibile fare alcuna valutazione in quanto la struttura non è in grado di accogliere gli interventi necessari per la messa a norma. Ho scelto di essere sintetico e questo sinteticamente appunto sarà il nostro piano dei servizi.

SINDACO Al Vicesindaco le conclusioni dal punto di vista delle scelte che abbiamo fatto per il plesso scolastico.

ASS. QUARENA Buonasera a tutti. Io tengo a sottolineare in maniera particolare un aspetto del piano dei servizi di questo PGT, che impatta notevolmente su quelle che sono le competenze dell'Assessorato alla Pubblica Istruzione e naturalmente mi riferisco all'area che è stata destinata alla realizzazione del nuovo polo scolastico con i relativi annessi. Scuole in cui si entra con piacere, scuole che accolgano ed in cui svolgere tutte quelle attività legate all'apprendimento che siano sicure e, perché no, che soddisfino anche il senso estetico. Se si chiedesse ad un ragazzo come vorrebbe la sua scuola, forse la descriverebbe così: aggiungendo spazi verdi, spazi quindi in cui esprimere la propria creatività che siano funzionali alle diverse attività ed ai diversi bisogni ed in cui si sviluppi un senso di appartenenza, una scuola insomma in cui sentirsi una presenza attiva ed in cui

vivere, partecipando appunto attivamente la propria condizione di studente. Naturalmente le linee guida che serviranno da faro per questa progettazione sono legate all'abbattimento delle barriere architettoniche, alle normative antisismiche, agli impianti ed alla prevenzione degli incendi, all'igiene ed alla sanità, al risparmio ed alla razionalizzazione dell'energia. Il nostro nuovo importante investimento però sarà anche guidato da un'architettura che noi definiamo educativa ed intelligente, poiché siamo consapevoli che in primo luogo l'educazione e la promozione della persona sono la vera grande risorsa di un popolo, un'educazione di qualità ha bisogno di qualità negli spazi e nelle attrezzature e di forti simboli; un'architettura intelligente può essere importante input educativo anche per le nuove generazioni. In questa fase quindi la posizione dell'Assessorato alla Pubblica Istruzione sarà quella di garantire che nella progettualità siano contenuti alcuni concetti: la flessibilità delle strutture, la multifunzionalità, il rapporto con il contesto, gli spazi accessibili, la sostenibilità, l'utilizzo delle nuove tecnologie, l'ottimizzazione dei costi e non ultima chiaramente la sicurezza. Non si prescinderà dal creare architetture sociali e scolastiche capaci di adattarsi e di modificarsi in relazione ai mutevoli bisogni dell'utenza e della collettività, stimolando in continuazione la socializzazione ma anche allo stesso tempo l'indipendenza, garantendo la comunità ed i genitori di poter vivere il centro scolastico come un luogo sicuro. La flessibilità ormai è una condizione di esistenza perché gli spazi educativi seguono le attività pedagogiche e didattiche e non viceversa e come sappiamo bene le attività pedagogiche e didattiche sono soggette a continui cambiamenti con o senza riforme, lo stesso uso dello spazio può cambiare durante la giornata passando dalle attività didattiche all'utilizzo di una parte della comunità; il nuovo edificio scolastico avrà, per tutte le ragioni che ho prima descritto, un approccio progettuale interdisciplinare, nella consapevolezza che debba rappresentare la sua naturale funzione nel sistema dell'urbanistica di Gussago. L'edificio dovrà avere la propria identità, una parola che a noi piace molto. L'identità non sarà solo legata ad un'insegna o alla presenza della bandiera. La sfida del connubio tra flessibilità ed identità non è facile, ma nessun cammino verso un risultato ambizioso lo è e siamo certi che quest'opera pubblica rappresenterà un vantaggio per chi costruisce il futuro garantire la continuità del sapere all'interno della nostra comunità. Per concludere voglio a ribadire ed a confermare che sia estremamente fuori tempo e fuori luogo non riconoscere che tutte le più recenti ricerche sociologiche e pedagogiche abbiano assodato che l'ambiente dell'apprendimento incida in maniera drammatica sul rendimento degli allievi ed anche, forse più importante, sulle motivazioni dei docenti. Chi continua a sostenere la teoria del rattoppare forse trascura questo particolare che invece per noi rappresenta la ragione fondante di questa scelta urbanistica, ecco perché il nuovo polo scolastico sarà una pedina fondamentale nello scacchiere urbanistico della nostra comunità e la sua collocazione è l'ideale baricentro per la nuova contemporanea Gussago che, con questo Piano di Governo del Territorio, iniziamo a disegnare.

SINDACO Prima di lasciare la parola all'Architetto Buzzi, due precisazioni anch'io che sono state un po' il ritornello della nostra campagna elettorale, si parlava spesso di frazioni mentre incontravamo i vari cittadini nelle varie zone del paese, io invece ho sempre evidenziato come Gussago ormai non sia più il paese della mia infanzia e dell'infanzia di molte persone che hanno la mia età, ma sia diventato un unico conurbato urbano, la sua superficie è di 25 kmq. ma non sono 5 per 5 in un quadrato, è un paese stretto e lungo, lungo circa 10 km. con una larghezza di 4, un paese che si è sviluppato in tutte le sue frazioni che ormai costituiscono quasi praticamente un unicum. Si tratta secondo me di prendere coscienza, e noi l'abbiamo presa, che ormai il centro del paese non era più la piazza e mi riferisco a piazza san Lorenzo in cui io sono nata e non è neanche la nuova piazza Vittorio Veneto, c'è stata una grossa espansione in questi anni giù nella zona della pianura vicino a Pratolungo, proprio al Barco dove si è recentemente costituito, quindi noi proponiamo il polo scolastico; prendiamo coscienza di quella che è Gussago adesso, una

cittadina di 16 mila abitanti. Vedere questo posto decentrato secondo noi è vederlo secondo gli occhi della nostra infanzia, invece bisogna vederlo oggi, vederlo delineato con una linea di mezzi pubblici che unisca Navezze alla Mandolossa, vedere proprio come dare al nostro paese un aspetto di città, cittadina piccola, sempre a dimensione d'uomo come l'abbiamo conosciuta noi, ma proprio creando questa scuola in cui i nostri ragazzi vadano, questo polo scolastico. Lascio la parola all'Architetto Buzzi se ha qualche precisazione tecnica, grazie.

ARCH. BUZZI Buonasera. Gli interventi degli Assessori hanno colto lo spirito fondamentale di questo nuovo strumento urbanistico che è il Piano di Governo del Territorio: piano dei servizi in prima linea, documento di piano che consente l'attuazione delle previsioni contenute nel piano dei servizi. Sono strumenti diversi, strumenti che anche da un punto di vista di vita amministrativa avranno tempi completamente diversi, ma il fatto che siano così intimamente connessi tra di loro permette di motivare gli obiettivi politici contenuti nel Piano di Governo del Territorio. Gli ambiti di trasformazione contenuti nel documento di piano è lo strumento che serve per il recupero delle risorse per finanziare i servizi che sono contenuti nel piano dei servizi stessi. Questa sera il Consiglio però è chiamato a votare per l'unica volta tutti e tre gli strumenti in un unico atto: documento di piano, piano dei servizi e piano delle regole, piano delle regole che è lo strumento di gestione quotidiana di microubanistica, è lo strumento che dà la risposta alle singole esigenze dei singoli cittadini e che l'Amministrazione Comunale potrà gestire direttamente senza il confronto con altri enti o con altre istituzioni, ma nel momento in cui viene posto all'attenzione del Consiglio Comunale il documento di piano, piano dei servizi e piano delle regole, dobbiamo anche valutare quali sono le altre componenti di questa strumentazione e per il documento di piano la prima strumentazione fondamentale è il quadro ricognitivo, cioè il quadro di conoscenza del nostro territorio, perché all'interno di questo quadro di conoscenza ci sono anche degli atti che devono essere espressamente votati ed approvati questa sera, quindi nella delibera di adozione, e sono in particolare lo studio agronomico, lo studio paesistico e lo studio geologico con il reticolo idrico minore. Quindi lo strumento del Piano di Governo del Territorio è uno strumento interdisciplinare, concorrono altre professionalità ed altre informazioni per arrivare alla completezza dello strumento stesso. Se noi partiamo dal quadro ricognitivo abbiamo un primo elemento conoscitivo del nostro territorio che sono le istanze fatte dai cittadini, cioè i cittadini che hanno seguito l'assemblea pubblica istituita dall'Amministrazione Comunale, che questa sera sono presenti in Consiglio, ma che prossimamente quando il piano verrà messo in pubblicazione vorranno sapere qual è il destino delle istanze che sono state presentate in più d'una occasione, cioè all'avvio delle procedure iniziali fatte dall'Amministrazione precedente, poi presentate le osservazioni, poi la riapertura delle istanze, devono sapere che l'Amministrazione Comunale non deve dare una risposta singola per ogni istanza, ha una documentazione ben precisa in cui ognuna di queste richieste viene motivata perché è stata accolta o quali sono le motivazioni per cui non è stata accolta, è una risposta collettiva quella che viene data, non siamo ancora nell'istituto delle osservazioni dove il Consiglio Comunale deve votare osservazione per osservazione, questo avverrà dopo l'adozione. In questo momento il Comune ha raccolto suggerimenti ed istanze, le ha valutate alla luce di una serie di ricognizioni che vediamo velocemente questa sera e ha espresso un giudizio sull'accogliibilità o meno delle istanze stesse, quindi questo è un primo atto di ricognizione che sono le esigenze segnalate dai cittadini nella formazione del nostro piano. Una serie di confronti noi dobbiamo averlo per esempio con la Provincia, la Provincia è l'ente che dovrà darci un parere di compatibilità, cioè se le scelte contenute nel nostro piano, ed in particolare gli ambiti di trasformazione che sono stati illustrati dall'Assessore Aliprandi, sono o non sono in contrasto con scelte prevalenti della Provincia stessa contenute nel

Piano Territoriale di Coordinamento ed in poche parole se andiamo in contrasto con la tutela paesistica, se andiamo in contrasto col sistema infrastrutturale, se abbiamo problemi di carattere geologico ed infine se andiamo eccessivamente a sottrarre area agricola, cioè area destinata alla produzione agricola. Questa è la tavola della struttura del Piano Territoriale di Coordinamento che c'indica, che ci dà alcuni elementi di riferimento per la nostra formazione. Il geologo è un atto che questa sera deve essere espressamente votato, è uno studio che viene fatto, uno studio idrogeologico, in cui ci vengono segnalate sostanzialmente le zone dove esiste rischio e pericolosità per la persona, cioè le zone all'interno delle quali viene imposto la non trasformabilità, cioè viene detto chiaramente che in queste zone è opportuno, se non obbligatorio, non prevedere trasformazioni del territorio stesso perché potrebbero esserci dei problemi in futuro di carattere di sicurezza per la persona stessa. Il territorio è diviso in quattro classi delle fattibilità delle azioni di piano: alla classe 1 si può fare tutto senza nessun problema; alla classe 4 siamo in zona di rischio quindi è meglio non andare ad edificare. Questo è uno degli elementi che hanno portato le Amministrazioni Comunali a fare valutazioni anche sulle istanze presentate, le istanze presentate che ricadono in classe di fattibilità 4 sono state ovviamente non accettate perché in contrasto con lo studio stesso. Altro elemento da tenere presente è tutto il sistema dello scorrimento dell'acqua in superficie sul nostro territorio, il reticolo idrico minore, che ci va ad indicare, a censire, individuare i corsi d'acqua pubblici ed all'interno dei corsi d'acqua pubblici, grazie ai trasferimenti delle competenze all'Amministrazione Comunale, vengono individuate anche in questo caso delle fasce di non edificabilità, sono fasce di 10 m. di larghezza; in questo momento da alcuni anni tutti i Comuni si sono dotati del reticolo idrico minore con l'individuazione di queste fasce, dobbiamo tener presente che però la legislazione d'origine di questo divieto di edificabilità è il Regio Decreto 1904, si è arrivati, dopo tanti anni di distanza a trasferire alle Amministrazioni Comunali le competenze, a censire e ad individuare esattamente queste fasce. Anche questo ci permette di non accogliere alcune istanze. Inoltre noi abbiamo sul nostro territorio una serie di vincoli, vincoli d'inedificabilità, vincoli autorizzativi; i vincoli autorizzativi sono quelli che discendono dal sistema dei beni paesistici, delle bellezze d'insieme, non sono vincoli che ci portano a non edificare, ma sono vincoli che ci portano a chiedere autorizzazioni, che ad enti diversi rispetto al Comune, parlo dei beni paesaggistici che richiedono un'autorizzazione paesistica che oggi deve essere valutata nel merito dalla Sovrintendenza, ma ci sono dei vincoli che ci pongono sul nostro territorio delle forti limitazioni: le fasce di rispetto stradale, le fasce di rispetto dei cimiteri, le fasce di rispetto dei depuratori, degli elettrodotti, cioè tutto un sistema che integrato con le valenze paesistiche e con lo studio geologico ci dà una maglia sul nostro territorio d'intoccabilità, cioè di ambiti all'interno dei quali non possiamo, anche se si vuole dare una risposta positiva al cittadino, non possiamo per legge consentire trasformazioni. La mobilità è un altro elemento, che sono le strade, le infrastrutture, ha bisogno di un'individuazione, di una gerarchizzazione delle strade a secondo anche delle competenze degli enti che gestiscono le strade: strade statali, strade provinciali, strade comunali, vicinali; ad ognuna di queste bisogna applicare, così come viene imposto dal Codice della Strada, le fasce di rispetto e le fasce di rispetto discendono appunto dalla gerarchizzazione delle strade stesse. Anche in questo caso è un'informazione nella gestione del territorio che viene data all'Amministrazione Comunale all'interno della quale ci si dovrà muovere con estrema cautela. All'interno del centro abitato l'Amministrazione può legiferare, cioè può normare autonomamente gli arretramenti degli edifici dalle strade; al di fuori del centro abitato il Codice della Strada è inderogabile, è quindi il discorso di applicazione secca. Lo studio agronomico ci viene richiesto espressamente dalla 12, la legge urbanistica regionale, ci viene richiesto anche dall'Assessorato all'Agricoltura della Provincia e sostanzialmente ha due scopi ben precisi: qual è l'incompatibilità tra la crescita urbana ed il mantenimento delle aziende agricole, mantenimento delle aziende agricole in senso di produttività

agricola, quindi non sottrarre aree destinate all'agricoltura per edificare o almeno contenere il più possibile questo consumo di suolo; consentire la sopravvivenza degli allevamenti zootecnici, cioè il discorso di reciprocità di distanza tra un allevamento zootecnico ed una funzione residenziale. Queste distanze sono prefissate dal regolamento d'igiene tipo e quindi se io ho un allevamento zootecnico che ha un raggio di reciprocità di 200 o di 500 metri, io non posso avvicinarmi con le abitazioni, così come non posso consentire un insediamento di una stalla eccessivamente vicina alle abitazioni stesse. Quest'elemento di studio agronomico c'indica quali sono le aree con maggiore produttività agricola, qual è il sistema delle aziende agricole presenti sul nostro territorio e se gli ambiti di trasformazione indicati prima dall'Assessorato all'Urbanistica vanno a comportare eventuali chiusure, dismissioni o trasferimenti di aziende agricole perché va a sottrarre il bene dell'azienda stessa che è il territorio coltivabile. Elemento importante, poi vedremo perché è importante, perché anche nel piano delle regole l'Amministrazione Comunale intende utilizzare al massimo uno strumento che gli viene dato nuovo dalla 12 ed anche dal Codice Urbani, dalla 42, è la Commissione Paesaggio che è una Commissione appositamente istituita che deve valutare non la corrispondenza delle quantità previste dal piano delle regole e dal documento di piano, ma deve valutare la qualità dell'intervento, quindi ogni volta che noi parliamo di qualità parliamo di un atteggiamento ed un approccio discrezionale che l'Amministrazione Comunale può avere nei confronti dei singoli progetti. Questa discrezionalità deve essere però inquadrata in un sistema che andava sotto il nome di piano paesistico comunale, oggi la 12 parla di valenza paesistica del documento di piano, la tavola alle mie spalle è lo studio predisposto dalla Provincia nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale ed è lo studio paesistico scala 1:25000, quindi una scala di minimo dettaglio da un punto di vista operativo. Quello che viene chiesto all'Amministrazione Comunale è di scendere ad un dettaglio a scala comunale, che vuol dire entrare a definire i contorni di quelle che vengono definite le classi di sensibilità paesistica, è uno strumento abbastanza simile a quello usato dal geologo, cioè suddividere il nostro territorio in 5 ambiti con 5 sensibilità diverse di carattere paesistico: nella classe 1 non abbiamo problemi d'interventi particolari, nella classe 5 siamo nei santuari della naturalità dove anche in quel caso le trasformazioni sono estremamente controllate. Il nostro territorio è stato classificato attraverso delle componenti così come suggerisce la Provincia stessa, cioè il territorio è stato sottoposto ad una lettura a secondo il paesaggio fisico naturale, cioè le conformazioni, le sculture, la morfologia del territorio, la copertura vegetazionale, ma letto anche da un punto di vista del paesaggio agrario, cioè le coltivazioni come hanno modificato il paesaggio stesso, basta pensare ai terrazzamenti con le viti o le zone dove ci sono culture di pregio, nella Val Trompia incominciano a presentarsi pescheti, cioè questo tipo di culture specializzate modificano il paesaggio e quindi un elemento da tutelare e da verificare così come la presenza e le testimonianze storiche che sono sopravvissute sul nostro territorio, non solo le strade storiche e le percorrenze che c'erano nel sistema agrario del nostro territorio, ma anche la presenza della cascina, la presenza di testimonianze culturali architettoniche che anche queste contribuiscono alla definizione del paesaggio stesso. E poi una lettura del paesaggio come paesaggio urbano, cosa siamo riusciti a combinare negli ultimi 60 anni, dal dopoguerra in poi, cioè le costruzioni che si sono venute a stratificare nei decenni per dare un paesaggio nuovo che è quello che sollecitava nella sua riflessione il Sindaco, non è più un paese fatto per frazioni, è un continuum che ha cambiato forma, quindi ha cambiato paesaggio, ha cambiato modo di percepire il nostro territorio stesso. Questo ci porta ad individuare delle classi di sensibilità in un modo se vogliamo meccanicistico, per ognuna di queste letture c'è una componente, ma poi abbiamo una correzione delle classi di sensibilità che è dato dalla percezione vedutistica, cioè il quadro d'insieme attraverso alcuni percorsi storici segnalati dalla Provincia ma rilevati anche da cartografie di base, laddove il quadro ricomprende anche ambiti con sensibilità inferiori, ma inseriti in una

sensibilità molto alta, viene uniformato il tutto ed arriviamo, con la tavola che è alla sinistra, alle classi di sensibilità finali, cioè quelle classi di sensibilità che attraverso gli indirizzi normativi dovranno consentire alla Commissione Paesaggio di motivare il diniego oppure il parere favorevole su un determinato progetto subordinato al parere della Commissione stessa. Velocemente altri aspetti di carattere socio economico che mi dicono come si sta muovendo la nostra società, come si sta evolvendo e ci sono alcuni parametri molto semplici ma che possono darci alcune indicazioni ben precise: come cresce la popolazione, la crescita ed il movimento demografico di un Comune noi lo confrontiamo sempre su come si sta muovendo la Regione, come si sta muovendo la Provincia, cioè un dato in assoluto e poco significativo, un dato comparato con aree più vaste mi consente di andare a valutare in maniera più puntuale se il mio Comune si sta discostando con fenomeni diversi oppure se sta seguendo la media evolutiva del territorio più vasto in cui sono inserito. Noi vediamo che la popolazione cresce negli ultimi anni dell'1,4%, ma vedete che la linea rossa è quella del Comune, la linea grigia chiara forse di difficile lettura quella della Regione e quella nera della Provincia, vediamo alcuni discostamenti, in base probabilmente ad alcuni fenomeni di mercato immobiliare, ci sono stati alcuni anni, 2001, 2002 e 2003, dove la popolazione ha avuto delle impennate, poi delle discese, delle leggere impennate e si sta adeguando all'evoluzione abbastanza simile di crescita che è quella dell'area più vasta. Lo stesso indice può venirci buono per capire se la nostra popolazione è una popolazione che sta invecchiando precocemente, cioè vecchia, oltre i 65 anni, o se è una popolazione giovane, per esempio il tema fondamentale che il Comune ha posto nel piano dei servizi è la scuola, nel porre la scuola vuol dire che io ho una popolazione che ha un ricambio veloce, una popolazione giovane dove arriva una certa percentuale di natalità, allora qual è il rapporto fra popolazione oltre i 65 anni e popolazione sotto i 14 anni, cioè quest'indice di vecchiaia viene chiamato da un punto di vista statistico e vediamo che in Regione ed in Provincia abbiamo delle percentuali dove le persone più anziane sono il 30, il 20% in più rispetto ai ragazzi giovani. Questa tendenza s'inverte a Gussago, abbiamo un indice che è del 95%, quindi sotto il 100 vuol dire che i ragazzi di 14 anni sono in numero assoluto di più dei cittadini che superano i 65 anni, quindi vuol dire che c'è un ricambio di popolazione giovane all'interno del nostro Comune. Ma lo stesso elemento di famiglie che si stanno formando e quindi ragazzi giovani viene confermato anche dalla composizione media delle famiglie, che sta subendo negli ultimi decenni una polverizzazione della famiglia patriarcale, non c'è più la famiglia di 3 - 4 - 5 persone, si sta andando verso la famiglia mononucleare costituita da un soggetto unico, quindi se noi analizziamo la media presente in Regione è di 2,32, cioè una famiglia media non raggiunge le 3 persone. In Gussago abbiamo uno degli indici più alti della Provincia di Brescia, 2,48, sembrano pochi scarti ma sono abbastanza significativi, quindi vuol dire che c'è ancora una presenza della famiglia che raggiunge le 3 - 4 persone, poi ovviamente in media basta che ci sia un certo numero di nuclei familiari mononucleari per abbassare la media, però rispetto alla Provincia ed alla Regione la composizione delle famiglie è più elevata dell'area vasta. La popolazione straniera che si trova sul nostro territorio è un altro elemento perché può richiedere all'Amministrazione Comunale degli interventi di supporto, integrazione, verifica, sicurezza etc. su quello che può succedere sul nostro territorio e noi possiamo riscontrare una crescita costante negli ultimi 4 anni di 100 soggetti all'anno, cioè ogni anno cresce, indipendentemente dalle provenienze, da 937 nel 2004 siamo passati a 1.234 nel 2007, ovviamente questi sono i dati ufficiali che noi abbiamo a disposizione e se li ripartiamo su questi 4 anni vediamo che la crescita è abbastanza costante sulle 100 unità all'anno. Altro elemento interessante, che può essere letto in combinazione con l'immigrazione sul nostro territorio, è la capacità del nostro Comune di ricambio nel mondo del lavoro, cioè quante persone escono dal mondo del lavoro tra i 60 ed i 65 anni e quanti giovani tra i 15 ed i 19 anni sono pronti ad entrare nel mondo del lavoro; su 10 persone che vanno in pensione ci sono 10 giovani che riescono a

sostituire le 10 persone che vanno in pensione. Il dato pur non essendo preoccupante, perché in Regione abbiamo un rapporto del 146, vuol dire che il 50% delle persone lombarde che escono dal mondo del lavoro non hanno una sostituzione, manca il 46%; nel caso di Gussago manca il 22%, cioè c'è un 22% di carenza di giovani che possono entrare nel mondo del lavoro e sostituire chi esce dalla produzione. Quindi questo è un altro segnale sul fatto che c'è un aumento dell'immigrazione che dà anche una risposta in sostituzione all'incapacità di coprire chi esce dal mondo del lavoro, però essendo la metà del valore regionale dimostra ancora di più quest'indice di vecchiaia, cioè c'è una popolazione giovane sul nostro territorio. Sul documento di piano e sugli ambiti di trasformazione, questa è la tavola complessiva, l'Assessore ha già passato in valutazione gli ambiti di trasformazione, ha individuato quali sono le funzioni ed i pesi che devono essere portati, ma bisogna segnalare anche un altro elemento che è una novità in applicazione d'indicazioni europee che viene reso obbligatorio per l'Amministrazione Comunale, che è la valutazione ambientale, poi a noi architetti piace molto chiamarla Valutazione Ambientale Strategica, però la legislazione non parla di strategie, parla di valutazione ambientale. La valutazione ambientale ci comporta di dover sottoporre ad una conferenza di servizi tutte le scelte che ha illustrato l'Assessore Aliprandi, inserirle e sovrapporre in una fotografia dello stato dell'ambiente, cioè lo stato dell'ambiente in che condizioni è attualmente, quali sono le eventuali reazioni che l'ambiente può avere o subire in forza di queste trasformazioni che vengono proposte, quindi noi possiamo avere delle trasformazioni indifferenti nello stato dell'ambiente, quindi la VAS ci dice non ci sono problemi di compensazione o di mitigazione, ci sono trasformazioni inaccettabili e quindi la VAS ci dice uscite, togliete queste trasformazioni perché non sono sostenibili per uno sviluppo corretto. Ci sono altre che invece a fronte di mitigazioni e di compensazioni, quindi con delle prescrizioni, possono trovare forme di trasformazione. Queste valutazioni sono contenute in una scheda finale che è la scheda di rapporto ambientale conclusivo, dove all'interno di questo in base a tutti gli ambiti di trasformazione ed a tutti gli elementi che possono essere variati: aria, acqua, suolo, rumore, traffico, quindi degli indicatori di condizioni ambientali del nostro territorio, viene messo una forma di semaforo, se tendo al verde vuol dire che c'è via libera, se tendo al rosso attenzione non possiamo proseguire, quindi in questa maglia vedete che le macchie marroni, che sono soprattutto in alto, sono in relazione agli ambiti produttivi, ovviamente non possiamo pensare che un ambito produttivo sia indifferente sullo stato dell'ambiente, quindi segnalate gli indicatori da tenere monitorati nel momento in cui si prosegue. Così come nascono alcune prescrizioni nel tempo in cui ci dice per poter attuare una determinata trasformazione risolvete il problema che è vicino, cioè dismissioni, allontanamento di funzioni e di destinazioni d'incompatibili, bonifica del sito, quando questo si è trasferito potete attuare queste previsioni. Quindi concatenare anche previsioni contenute nel piano delle regole con le previsioni contenute nel documento di piano. Il piano dei servizi è la parte più politica, in quanto io vado a dichiarare ai miei cittadini quali sono i servizi che voglio fare nei prossimi 5 anni e faccio un bilancio, di fatti non per niente il legislatore regionale nella 12 dice il piano dei servizi deve dimostrare la fattibilità economica, cioè quanto stai dicendo ai tuoi cittadini, quanto stai andando ad investire riesci a dimostrare che il tuo bilancio e il bilancio dei prossimi 5 anni riuscirà a coprire queste spese, quindi qual è la relazione, il rapporto fra la volontà di realizzare un'opera e la possibilità di avere risorse per finanziare il tutto. Si è partiti diceva l'Assessore Penazza da una ricognizione con una schedatura di tutti i servizi esistenti e si è arrivati ad una valutazione. Per servizi non abbiamo più il concetto di standard solo ed esclusivamente verde, parcheggi, attrezzature scolastiche collettive, tutto quello che è servizio alla persona, tutto quello che può migliorare la qualità della vita al cittadino ma anche gestito da un privato, non è questo l'importante, che sia il Comune o altro ente o un privato, ma servizi presenti sul territorio sono stati censiti e sono stati rilevati 1.328.000 mq. di servizi complessivi sul nostro territorio, però

alla luce di questo noi dobbiamo in questa ricognizione sostenere un dato di fondo: l'efficienza del servizio, che vuol dire io ho numericamente un servizio, facciamo l'esempio visto che siamo nel tema delle scuole, io posso avere applicando il Decreto Ministeriale 75 metri quadrati di verde, tanti metri quadrati di che mi rispondono esattamente alle mie esigenze ed ai dettati legislativi, però non mi sono accorto che la struttura non è a norma antisismica, non è a norma antincendio, non si sono eliminate le barriere architettoniche, gli impianti non sono in sicurezza, quindi l'Amministrazione deve fare una valutazione: conviene investire per ristrutturare e sistemare quest'edificio o conviene alienarlo, cioè lo dismetto, lo metto in alienazione, ricaverò delle risorse da questa vendita e faccio un'operazione nuova. In queste valutazioni di dismissione l'Amministrazione è arrivata a dire dismetto circa 40 mila mq. di servizi, però propongo 124 mila mq. di servizi nuovi, quindi c'è un bilancio di meno 40 mila e più 124 mila, quindi un'operazione che ovviamente nei 124 mila metri pesa notevolmente, i due ambiti di trasformazione, il 5 ed il 10 che venivano presentati in precedenza che sono quelli destinati ad attrezzature collettive ed a scuola con attrezzature sportive. Sull'elenco delle opere non mi soffermo perché l'Assessore ha già enunciato quali erano le opere principali che si volevano fare, incominciamo ad innescare il rapporto intimo tra piano dei servizi e documento di piano, cioè entriamo nella parte di dire quanti abitanti, quanti metri quadrati sto proponendo, quanti soldi mi servono per fare i servizi, complessivamente nei nostri 12 ambiti di trasformazione sono previsti 44 mila mq. di SLP, quando dice di SLP sto parlando di solaio su cui posso camminare, cioè calpestare effettivamente di residenziali, corrispondenti a 884 abitanti nuovi e stiamo parlando di solo abitanti nel documento di piano, quelli che sono previsti negli ambiti di trasformazione, 3.500 metri di commerciale, 2.500 di direzionale, 39 mila di produttivo, totale 89 mila mq. di nuovi solai, nuove solette che potranno essere realizzate sul nostro territorio. Questa è la base su cui io posso attingere le risorse. Discorso molto veloce su un parametro che mi viene imposto per legge che mi dice per quanto riguarda gli abitanti ricordatevi che comunque avendo cancellato il concetto di standard, viene evocato il Decreto del '68, dovete rispettare 18 mq. per abitante come minimo, dal calcolo che viene dimostrato noi siamo a 70 mq. per abitante come dotazione complessiva esistente e di progetto. Alla fine arriviamo a quanto enunciava già l'Assessore in precedenza a dichiarare che sull'esistente, cioè sui servizi che ho già a disposizione, prevedo d'investire 10 milioni, tralascio i rotti, 10 milioni di euro per mettere in efficienza e migliorare i servizi che ho a disposizione, mentre prevedo di spendere 20 milioni per i nuovi progetti, quindi per realizzare le nuove previsioni che ho dichiarato nel mio piano dei servizi. Inoltre voglio acquisire un patrimonio di aree edificabili perché queste aree edificabili voglio destinarle a più funzioni: primo l'edilizia economico popolare, quindi un tema che viene gestito non solo attraverso il convenzionamento col privato che realizza direttamente, ma con un'operazione che l'Amministrazione dice posso fare anche direttamente io attraverso l'assegnazione con bandi a cooperative, imprese, a soggetti che si associano ecc.; oppure posso fare un'altra valutazione che è una novità, posso usare queste aree come aree di compensazione, incominciamo ad entrare nel progetto di perequare, cioè trattare tutti i cittadini allo stesso modo, che non vuol dire che rendo tutto il territorio edificabile uguale per tutti, né sottopongo ad esproprio generalizzato tutto il mio territorio, però in realtà il piano regolatore era basato su un'ingiustizia sociale di fondo: un cittadino poteva costruirsi la casa, all'altro cittadino dovevo espropriargli l'area per fare un parcheggio, perché il cittadino di serie A e perché il cittadino di serie B! La perequazione che viene posta dalla 12 dice: Amministrazione cerca di portare tutti non ad una disparità di trattamento, ma anche quei cittadini che devono subire un sacrificio perché quell'area serve per dare dei servizi ai cittadini, puoi attribuirgli dei crediti volumetrici, sostanzialmente non gli rendo edificabile l'area perché l'area serve alla collettività, però ti attribuisco dei volumi tuoi. E' chiaro che nel dire ti attribuisco dei volumi la legge dice puoi venderli, puoi lasciarli in

eredità ai figli, puoi farne quello che vuoi, perfetto, ma alla fine dove li colloco questi volumi, dove li metto, sono volumi che rimangono nell'aere, allora l'Amministrazione attraverso aree di compensazione, cioè aree che si fa cedere dagli ambiti di trasformazione edificabili, si costruisce un volano di aree per cui dire tu mi devi dare le aree perché io devo costruire le scuole, invece di espropriarlo ti do un lotto su cui puoi edificare, oppure metto a disposizione questo lotto mettendolo all'asta, ottimizzando le risorse perché così posso pagare un po' di più nell'accordo bonario il cittadino a cui vado ad acquisire le aree. E' un volano patrimoniale che l'Amministrazione Comunale mette in moto per poter dare una risposta ai cittadini, prevede su queste operazioni di spendere 2.300.000 euro, che sono investiti per dotarsi di questo patrimonio. Questi investimenti dovrebbero essere distribuiti su una tabella che mi è stato detto e segnalato ha creato un po' di confusione o non si riusciva ad interpretare correttamente in Commissione, dove ci sono le spese complessive che io dovrò sostenere, queste spese io dovrei ripartirle come gli oneri di urbanizzazione, chi ha costruito la casa sa che quando va in Comune a chiedere un permesso di costruire il Comune gli chiede gli oneri d'urbanizzazione, ho degli oneri primari, oneri secondari a secondo se fa la residenza, fa il commercio, fa il produttivo, allora di queste voci quali spese sono imputabili agli oneri di urbanizzazione primari e secondari residenziali, quali sono imputabili a commercio, quali alla produzione, quali invece sono spese che non posso imputare perché sono generiche. Faccio l'intervento di rifacimento del depuratore, non posso dire che lo faccio solo per la residenza o solo per il commercio, lo sto facendo per tutto il mio territorio, quindi ci sono per la voce totale di spese, che sono i 32 milioni, alcune riesco ad imputarle alle funzioni ben precise ed altre le devo spalmare, è una tabella che serve solo di riferimento se il Comune volesse rivedere gli oneri d'urbanizzazione. Quindi alla fine noi abbiamo 32 milioni di euro d'investimenti dell'Amministrazione Comunale, ma poi abbiamo un altro problema con cui dobbiamo confrontarci, dobbiamo urbanizzare le aree che sono state elencate dall'Assessore, cioè i 12 ambiti dovranno essere forniti di strade, di parcheggi, di verde, di fognature, di acquedotto, illuminazione etc. vengono realizzate dai privati e quindi l'Amministrazione Comunale potrebbe dire è in capo al privato, non è in carico al mio bilancio, però per fare queste opere il privato dice io non ti verso gli oneri d'urbanizzazione, li scomputo, quindi sostanzialmente anche se per una parte minore viene usato denaro pubblico. Il Comune non lo incamera, allora siccome il patrimonio immobiliare poi aumenterà perché le strade verranno passate al Comune, le fognature verranno passate al Comune, si prevede anche cos'è in capo ai privati da scomputare dagli oneri d'urbanizzazione che poi passeranno in capo all'Amministrazione stessa, 9 milioni d'investimento, quindi arriviamo a 41 milioni complessivamente di risorse che io devo andare a recuperare effettivamente e come le recupero: elenco gli interventi a carico dei privati, opere finanziarie da altri enti, oneri d'urbanizzazione 2 milioni, alienazioni di quelle aree che io ho previsto, i 40 mila mq. più quelle aree di compensazione o per l'edilizia economico popolare 16 milioni, complessivamente dichiaro ai miei cittadini ho un buco nel mio bilancio di 14 milioni, se io voglio vedere quali sono le possibilità di entrate nel mio bilancio e le uscite dei servizi che voglio fare, devo denunciare apertamente che mi mancano 14 milioni. Allora quali sono le soluzioni: tolgo servizi ma tolgo aree di trasformazione, oppure faccio mutui, faccio indebitamento oppure vado dai proprietari delle aree che sono stati beneficiati perché hanno avuto le aree edificabili e quindi faccio un discorso molto semplice: la tua era un'area agricola, aveva un determinato valore immobiliare, il Consiglio Comunale nel momento in cui ha deciso di alzare la mano e votare ha trasformato l'area in edificabile e di colpo ti sei trovato un valore immobiliare che è cresciuto; parte di questo valore immobiliare lo restituisci alla collettività perché vada a coprire la differenza per fare i servizi, quindi è un valore che nel meccanismo di prima applicazione è diventato una tassa in più, un onere in più e che è andato a splafonare nei valori di mercato perché i valori delle aree sono rimasti intatti, i valori di costruzione intatti, più il Comune che chiede soldi

si splafona, dobbiamo entrare culturalmente nel dire questa quota va sottratta ai valori delle aree. Se non si fa quest'operazione e non si entra in questo concetto salta completamente tutta la fattibilità della nostra operazione nei confronti del mercato immobiliare. Questo comporta che se io prendo i miei 89 mila mq. di SLP, di solette che ho costruito, e dico voglio ripartire i 14 milioni su tutti i solai, dovrei chiedere 160 euro a mq. di contributo aggiuntivo, quello che va sotto un nome abbastanza simpatico di standard di qualità, quindi uno standard aggiuntivo, però è chiaro che non posso chiedere la stessa cifra a chi mi costruisce la casa, a chi mi costruisce un negozio o chi mi costruisce un capannone, devo differenziare, quindi fare una sorta di tariffe differenti che mi portano a questi valori: per il residenziale 280 al mq., per edilizia convenzionata la metà, 140; per il commerciale 200, per il produttivo 120 e quindi una differenziazione, quindi vuol dire che per ogni metro quadrato che mi chiedi di permesso di costruire che io ti consento di fare, o in aree o in opere o in soldi, mi devi dare un corrispettivo che valga 280 euro per ogni metro quadrato, quindi questo torna a completare le norme tecniche del documento di piano, cioè usciamo dal piano dei servizi come abbiamo detto e rientriamo nel nostro... questa è una norma, quello che interessa sono i due dati, è la norma finale, i criteri di negoziazione del nostro documento di piano dove cosa dico: lego questi valori ad una monetizzazione di standard, vengono legati ad un valore di monetizzazione, in questo caso 80 euro a metro quadrato per una percentuale, 350, perché io so che devo governare il mio territorio. In che termini devo governare: devo seguire anche l'andamento del mercato, in un momento di crisi come questo probabilmente devo togliere il piede dall'acceleratore, eventualmente deliberare che invece di 80 sono 70, sono 60, abbasso, oppure c'è una ripresa immediata del settore immobiliare, c'è una frenesia costruttiva, delirio di portarlo a 90 - 100, ma questo valore lo faccio anche perché lo stabilisco adesso che siamo nel 2010 ma mi vale 5 anni, vado nel 2015, quindi c'è anche un adeguamento nel tempo che non rimane fisso ed invariabile ma legato ad una valutazione annuale dell'Amministrazione Comunale che dovrebbe essere fatta insieme al bilancio, al piano triennale delle opere pubbliche, all'ICI ed alla monetizzazione. Con questo è una partita di uscita e rientrata dal documento di piano al piano dei servizi, dal piano dei servizi al documento di piano, ci rimane lo strumento cenerentola se vogliamo dei tre atti da un punto di vista politico amministrativo, ma è poi lo strumento che forse dà la risposta al 90% delle esigenze dei cittadini, qui stiamo parlando delle grandi trasformazioni, stiamo parlando dei grandi servizi, ma poi il cittadino che dice: ma casa mia riesco a ristrutturarla, riesco a sovralzarla, riesco ad ampliare o a costruirmi la villetta? Questo è tutto di competenza del piano delle regole che è un terzo atto completamente separato, il linguaggio del piano delle regole è un linguaggio usuale, abbastanza abituale, chi è uso a leggere e vedere un piano regolatore vedrà che non si discosta molto, stiamo parlando ancora in termini di metri cubi, metri quadri, altezze, distanze, non stiamo parlando di risorse, ma abbiamo una necessità di regolare, mentre di là governiamo, di qui regoliamo parte del nostro territorio. Come si diceva prima l'Amministrazione ha fatto una scelta, una compressione degli indici dovuta a garantire comunque un'edificabilità, ma evitare una sostanziale trasformazione del nostro tessuto, noi siamo abituati ad avere delle tappe ben precise di crescita del nostro territorio, all'inizio del dopoguerra Padre Marcolini, la cooperativa della famiglia hanno dato una determinata impronta di risposta all'esigenza della casa, la casa unifamiliare e bifamiliare, lotticino ricucito che si condivide o non si condivide è entrato nella storia del nostro paese, così come alcune realtà poi costruite negli anni '60, negli anni '70 dove si è pompato di più in metri cubi, si è andati a realizzare delle strutture eccessivamente concentrate, ma comunque fanno parte di quel paesaggio urbano. Oggi se non c'è un controllo noi potremmo avere delle sostituzioni aggregando le villette e trasformandole in residence, quindi modificando costantemente, una delle possibilità di questo genere è avere degli indici molto alti e si usciva dal piano regolatore con degli indici che già avevano subito delle riduzioni

progressive, ma in questo caso l'Amministrazione dice uso tre indici: 0,6; 1 e 1,50; 1,50 laddove è maggiormente concentrata, quindi le prime fasce di crescita del nostro paese, un metro cubo al metro quadrato laddove sono più verso le frazioni, mi sto allargando rispetto al nucleo centrale; 0,6 laddove ci sono valenze paesistiche importanti e le valenze paesistiche importanti vuol dire la collina, vuol dire il Sale, vuol dire la Santissima, in quelle zone, quindi si abbassa ulteriormente la questione e tutto quello che è nuova edificazione, quindi quello che discende da piani attuativi in atto o da piani attuativi che hanno prodotto i loro effetti da pochi anni vengono congelati allo stato di fatto, quello che è stato costruito per almeno i prossimi 5 anni rimane nella condizione in cui è. All'interno di queste tre classificazioni viene fatta, quello che si diceva prima, una scelta ben precisa, laddove sto uscendo dal nucleo oppure sono troppo vicino al centro storico o sono nella collina, la procedura amministrativa prevede il parere della Commissione Paesaggio anche se non esiste nel Codice Urbani un obbligo di ottenere il paesaggio, non dobbiamo andare in Sovrintendenza, non dobbiamo fare una procedura particolarmente complicata, però l'Amministrazione Comunale dice io voglio un controllo non solo delle quantità ma voglio un controllo delle qualità progettuali, del prodotto che mi viene presentato. All'esterno dell'abitato noi abbiamo le zone agricole che sono un altro tema particolarmente significativo perché abbiamo una serie di edifici che sono presenti sul nostro territorio, alcuni agricoli, alcuni residenziali, alcuni produttivi etc. l'Amministrazione Comunale fa tre suddivisioni ben precise: una agricola destinata all'agricoltura, una di salvaguardia dove la valenza ambientale e paesistica è prevalente rispetto alla conduzione agricola, un'area di transizione che passa dall'agricola vera e propria alla salvaguardia, quindi un'agricola di salvaguardia. In quella agricola applica appieno l'articolo 59 della 12 che è quello degli agricoltori, il 10% di copertura, non ci sono riduzioni, quello che dice la legge viene applicato appieno; in quella agricola di salvaguardia c'è una riduzione invece che del 10 del 5% di possibilità della superficie aziendale di costruzione, quindi viene dimezzata la possibilità edificatoria; in quella di salvaguardia vedete preesistente, preesistente, preesistente, quello che c'è viene riconosciuto, viene sottoposto a manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione in loco senza il trasferimento dei volumi e quindi c'è una scelta di non consentire interventi nel bosco, sulle colline etc. che possono sfuggire al controllo dell'Amministrazione e creare problemi. In conclusione, e vado velocemente a conclusione, una norma particolare viene richiesta dai nuclei di antica formazione, i centri storici, i nuclei di antica formazione che sono identificati, questa è l'immagine evocata dal Sindaco, il paese fatto di frazioni, vedete che le zone rosse sono tutti gli insediamenti storici che sono staccati tra di loro ma sono collocati sul nostro territorio e poi tutti saldati tra di loro dall'edificazione; ognuno di questi è stato sottoposto ad un censimento degli edifici, ad esempio questa piazza è un nucleo che è stato censito edificio per edificio con una valutazione storico ambientale, è stato censito con una valutazione tipologica, con una valutazione delle funzioni a piano terra, viene data una differenziazione della normativa a secondo di un grado di operatività, c'è la tavola planivolumetrica che evidenzia le eccezioni, cioè laddove è possibile i sopralti di adeguamento e quindi una normativa apposita che sfugge alla regola dei nuclei di antica formazione di operare attraverso numeri: 1,50, 1,06, 7,50 di altezza, ma cerca di mirare, di dare una risposta alle specificità di ogni singolo edificio all'interno del centro storico. Con questo vi ringrazio e rimango a vostra disposizione per eventuali chiarimenti.

SINDACO Ringrazio l'Architetto Buzzi, do la parola ai Consiglieri per i loro interventi. Chi chiede la parola? Consigliere Arici, grazie.

CONS. ARICI Come già detto oggi si andrà ad adottare una nuova proposta di Piano di Governo del Territorio e questo ad alcuni mesi dalla revoca di un'altra proposta che

probabilmente non ha trovato la condivisione su molti punti dell'attuale Maggioranza. Come spesso si dice l'urbanistica è una materia delicata chiamata a rispondere dei bisogni, spesso e volentieri si assume anche il compito ideologico di rispondere alle sensibilità, alle aspirazioni, alle ambizioni, che si trova a gestire i destini del territorio e l'insieme di tutti questi sentimenti alla fine comunque devono essere tradotti e condensati in numeri che per alcuni aspetti abbiamo già sentito, ma ne voglio citare anch'io alcuni in particolare. Il consumo complessivo di territorio che contiene questa proposta, cioè territorio che verrà sottratto all'agricoltura, somma circa 500 mila mq., le destinazioni sono un po' così articolate: al settore produttivo vengono destinate aree per complessivi circa 83 mila mq. sui quali saranno realizzati edifici produttivi per una superficie di circa 50 mila mq., ma qui va anche sottolineato che a tutt'oggi sul nostro territorio non sono ancora stati realizzati, seppur concesso il diritto, i capannoni delle Rubinetterie Bresciane che ammontano ad altri circa 50 mila mq.; ad un privato viene destinato una superficie di circa 200 mila mq. sui quali verranno realizzati 50 mila mq. di superficie lorda di pavimento, che tradotta per un numero comprensibile a tutti diciamo che si potranno realizzare circa 500 appartamenti per soddisfare più o meno 900 – un migliaio di persone, di abitanti teorici si usa dire. Ecco stasera, ed è la prima volta che lo sento dire, è in programma anche un'iniziativa di destinare parte del territorio, se non erro dovrebbero essere circa 8 mila mq., 4 mila mq. di superficie lorda di pavimento ad edilizia economico e popolare o, come abbiamo più volte chiesto noi, cercare quelle forme di aiuto a chi ha bisogno di casa e non ha le risorse per potersela comprare, una forma di aiuto che comunque parta come iniziativa dall'Amministrazione Comunale. Ma per tornare all'edificazione dei circa 500 appartamenti diciamo che non molto tempo fa qui in questa sala fu detto che Gussago attualmente ha nella disponibilità di acquisto qualche centinaio di alloggi, se a questi ne mettiamo sul mercato altri 500, mi sembra un po' che si vada a dare una risposta ad un bisogno che non esiste, si comprende benissimo anche il bisogno dell'Amministrazione di fare cassa per attivare servizi, ma nelle cose secondo noi bisogna trovare anche un suo equilibrio. Oggettivamente forse una risposta così forte all'edilizia privata ci sembra un po' esagerata, tant'è che noi come gruppo consiliare, avendo avuto a disposizione i documenti ed avendo lavorato nelle Commissioni Urbanistiche che hanno accompagnato fino a questa sera questa proposta, abbiamo deciso di fare delle osservazioni scritte nel merito, osservazioni che abbiamo già provveduto a distribuire ai gruppi consiliari, l'ha fatto il Sindaco in persona, e se il Sindaco poi ce lo consente le leggiamo anche, così informiamo un po' tutti di quali sono le nostre osservazioni. Diciamo che sul nostro programma elettorale come gruppo consiliare c'è scritto che le scelte urbanistiche devono essere inserite dentro una visione complessiva delle esigenze, anche prospettiche, per evitare interventi improvvisati che conducano pesanti rigidità nel medio periodo, impedendo di fatto il perseguimento di obiettivi di più ampio respiro. Se è vero che le esigenze possono avere un'interpretazione soggettiva, la loro calibratura però va cercata nella riflessione a 360° per evitare massimizzazioni che possono condurre al punto di non ritorno. Possiamo leggere subito le nostre proposte? Le osservazioni?

SINDACO Sì, le proposte sono state consegnate in Commissione consiliare e ritengo che proprio il punto della presentazione e dell'eventuale dibattito sia il Consiglio Comunale, quindi se vuole leggerlo prego Consigliere Delorenzi.

CONS. DELORENZI Cercherò di sintetizzare le osservazioni che abbiamo presentato a tutti i gruppi consiliari, mi riallaccio subito al tema dell'edilizia economico popolare o edilizia sociale a cui accennava prima il Consigliere Arici. Ci sembra doveroso segnalare innanzitutto che la proposta avanzata di applicare gli standard di qualità sull'edilizia convenzionata, tra l'altro con un importo superiore rispetto agli interventi in campo produttivo, rischia di diventare un ulteriore balzello che innalza i costi di una proposta che

invece dovrebbe andare ad agevolare quelle famiglie che sono in difficoltà ad andare all'acquisto di una casa in edilizia privata. Per quanto riguarda l'ambito di trasformazione 5, ovvero quello che è destinato ad ospitare le strutture scolastiche secondarie di primo grado, concordiamo certamente con le linee guida che ci ha esposto precedentemente l'Assessore Quarena, tuttavia dobbiamo ribadire le nostre forti perplessità rispetto alla scelta di portare le scuole medie in una zona che comunque non riteniamo assolutamente baricentrica rispetto al tessuto urbano, anzi è una zona inserita ad incastro tra una zona artigianale a nord ed una produttiva a sud; questo a nostro parere comporta un rischio forte di portare lontano la realtà scolastica dal centro dei servizi, pensiamo alla biblioteca o al pedibus ad esempio e d'indurre ad una situazione d'isolamento che potrebbe evidenziare delle criticità anche dal punto di vista della sicurezza, ma soprattutto dell'incisività sul tessuto sociale. Allora la nostra proposta è questa: realizzare le nuove scuole presso l'attuale centro sportivo Corcione e trasferire le attrezzature sportive attualmente presenti in quel centro, che non possono trovare fusione con le nuove strutture scolastiche, presso l'area comunale del Pomaro. Oltre al superamento delle problematiche che a nostro parere la proposta dell'Amministrazione presenta, la nostra proposta indurrebbe invece notevoli benefici economici, nessuna spesa per l'acquisizione delle aree, ma valorizzazione ed ottimizzazione di quelle già in capo al Comune, si stima un risparmio pari a 2.200.000 euro per la non acquisizione delle aree individuate nell'ambito 5; di ulteriori 1 milione di euro circa necessari alla delocalizzazione delle aziende attualmente presenti sull'area, per un totale complessivo di 3.200.000 euro. Si consideri inoltre che la nostra proposta non comporterebbe alcuna ricaduta negativa in termini di viabilità, perché le attuali infrastrutture viabilistiche sarebbero in grado di supportare sia in termini di parcheggi, sia in termini di organizzazione della movimentazione veicolare la nuova struttura. Un ulteriore beneficio derivante da tale scelta andrebbe a ricadere sulla gestione del nuovo centro natatorio, aggregare a tale struttura altre realtà sportive significherebbe a nostro parere fare sinergia con il medesimo, incrementando le opportunità per garantire la continuità economica del progetto oggi avviato e che mostra già alcune criticità di gestione. Si consideri anche a questo proposito la recente sentenza del Tribunale di Brescia circa la destinazione d'uso dell'area su cui era sorto il nuovo campo di calcio del centro sportivo, sentenza che apre a nostro parere un precedente che dovrebbe indurre un'Amministrazione accorta a delocalizzare le strutture sportive in aree esterne al consolidato urbano. Per quanto riguarda gli ambiti di trasformazione 3 e 4, mi riallaccio sempre a quanto diceva prima il Consigliere Arici rispetto alla presenza di centinaia di alloggi invenduti presenti sul territorio e quindi, sempre a nostro parere, alla non sussistenza di un bisogno di case inteso come patrimonio assente, ci chiediamo quindi allora perché rendere edificabili altre aree? Se la risposta è per attivare nuovi servizi con i contributi compensativi aggiuntivi nell'ambito 4, tali contributi soddisfano solo la realizzazione di un collegamento viario che riteniamo peraltro del tutto inutile, anzi dannoso. Al contrario per effetto del risparmio economico determinato dalla nostra proposta relativa alle scuole medie, verificato che la somma dei contributi compensativi degli ambiti 3 e 4 ammonta rispettivamente a 700 e 960 mila euro per un totale complessivo di 1.660.000 euro, decisamente inferiori quindi ai 3.200.000 euro derivanti dalla nostra proposta, proponiamo la cancellazione dei suddetti ambiti. Per quanto riguarda il piano delle regole proponiamo di lasciare inalterati gli indici di edificabilità attualmente in essere per quanto riguarda le zone B, con l'integrazione di una clausola nella norma che introduca l'obbligatorietà di adottare lo strumento urbanistico del piano attuativo qualora gli interventi edificatori siano interessati dalla somma di due o più lotti contigui. Per quanto concerne il tema viabilità e mobilità riteniamo che se la bretella di Gronda sud può essere certo una risposta positiva al problema del traffico nella frazione Croce sale, dando un collegamento diretto dalle tangenziali alla zona produttiva, d'altro canto segnaliamo le nostre perplessità rispetto alla mancanza di una risposta complessiva

al problema del traffico di transito nel centro di Gussago sulla direttrice Franciacorta – Brescia, grazie.

CONS. MARCHINA BRUNO Credo soprattutto dall'Architetto Buzzi volevo avere qualche chiarimento di tipo tecnico o comunque legato evidentemente al fatto che non ho seguito bene un aspetto puramente procedurale, le delibere che noi andiamo ad assumere questa sera a livello proprio di documentazione allegata al documento di piano, piano delle regole, piano dei servizi, come si combinano fra di loro, nel senso di quelli che sono stati prodotti ex novo dopo la revoca, di quelli che sono stati revocati viceversa e di quelli vecchi che non sono sottostati alla revoca, siccome c'è un elenco ben preciso e puntuale nella delibera di revoca, avevo formalmente chiesto questo perché lasciare la dicitura com'era stata proposta al momento della revoca, ripeto, che si andava alla revoca etc. "fatti salvi gli atti istruttori propedeutici già redatti dal professionista incaricato, valutati in linea con gli indirizzi etc." mi sembrava estremamente generico essendoci un elenco ben puntuale, ci dite puntualmente cos'è che revocate e cos'è che... è stato fatto l'elenco di quello che è stato tenuto buono, tant'è che la frase dice "coerente con gli indirizzi dettati con la presente e qui di seguito elencati" e segue l'elenco: relazione tecnica, planimetria, etc. Ora io chiedo, non dubito che sia così, sono combinati giusti? Noi questa sera andiamo ad approvare documenti formalmente ineccepibili? Faccio solo un esempio ma ce ne sono altri: nel deliberato che si va questa sera ad approvare, per esempio prendiamo il primo, il documento di piano preliminare, è stato revocato perché non è contemplato nell'elenco di quelli che invece erano ritenuti in linea; è revocato, cioè per definizione non esiste, andiamo a votarlo? E che cos'è questo documento di piano preliminare? E' stato riesumato, ma quello è morto! Altrettanto vale per altri 3 o 4 secondo me, o forse sono anche di più, documenti allegati fra tavole, relazioni tecniche etc. io comunque metto un po' la segnalazione che mi auguro sicuramente è così, ci mancherebbe, ma che sia tutto a posto da questo punto di vista. Faccio peraltro fatica a capirlo ma evidentemente il problema è mio. Qualche domanda invece di chiarimento davvero di tipo tecnico, il mancato rispetto della scadenza del 31 marzo 2010 cosa comporta in termini pratici, se ha delle conseguenze oppure no rispetto alla programmazione urbanistica prossima di gestione di questo PGT stesso; una domanda spicciola ma sempre ai fini anche della completezza della documentazione. Non mi sembra di aver visto, per lo meno nei documenti che io ho protocollati in data 1° aprile di una scheda puntuale che verificarsi come invece avviene per 1 dell'ambito 11, non c'è la corrispondente scheda che prevede la vendita con relativo costo di alienazione per l'area del P.I.I., c'è pure una scheda nel piano dei servizi puntuale dove dice che i 15 mila metri cubi il 50% dell'area etc. verranno venduti al prezzo di 3.750.000 euro, non c'è la relativa uguale scheda per quel che riguarda dove pure il Comune si prevede acquisisca metà dell'area e peraltro si prevede nei conti, c'è nei numeri, l'alienazione di metà area per 3.283.000 euro. Devo presumere perciò che si vende se è prevista l'entrata, però non c'è la scheda relativa, per lo meno io non l'ho vista. Chiedo definitivamente, se è un piccolo refuso non lo so, l'area dell'ambito 10 viene acquisita dal Comune oppure no? Perché mi sembra in sede di Commissione l'Assessore Aliprandi ha detto sì, nell'ultima Commissione è stato detto no, i documenti sembrano essere abbastanza contrastanti perché la relazione tecnica al punto SP0608, laddove definisce nella scheda pubblica la proprietà, c'è da presumere che sia nell'intento di acquisirla al patrimonio pubblico essendoci scritto l'aggettivo pubblico, però ripeto nell'ultima Commissione ci è stato detto puntualmente a precisa domanda no, non viene acquisita. Chiedo chiarimenti. Le superfici di vendita, qual è la normativa esatta e puntuale? Nel senso il piano delle regole mi sembra sia preciso e fissa come mi sembrava di ricordare i limiti in metri quadri per esercizi di vicinato fino ai 250, la media struttura di vendita fino a 2.500 etc. oppure mi dica come deve essere letta questa cosa, il documento di piano nella normativa tecnica laddove parla di esercizi commerciali dà dei

parametri diversi, chiama media struttura quella fino a 600 mq., chiama grande struttura di vendita o qualcosa di simile senza più definirne i metri quadri e chiama centro commerciale qualcos'altro ancora senza riferimento ai metri quadri, ma con riferimento al tipo di funzioni che vi si svolgono ed alle modalità con cui è organizzata la struttura. Chiedo delle due versioni, entrambe contenute nella documentazione, qual è quella valida. Da ultimo, non ho potuto verificare oggi, chiedo scusa, sulla strada di Gronda sud nel terminale lato est è stata reinserita quella rotonda di confluenza con la via Mandolossa? Grazie.

SINDACO Non ci sono altri interventi, allora se ha preso appunti sugli aspetti tecnici che sono stati sollevati dal Consigliere Marchina, risponde l'Architetto Buzzi, grazie. Poi daremo la risposta ai vostri interventi, grazie.

ARCH. BUZZI Prima domanda credo d'aver fatto l'intervento precedente sui valori della convenzionata, ho cercato di spiegare che il contributo aggiuntivo è parte del valore delle aree; nel piano dei servizi l'area per l'edilizia economica popolare convenzionata, che è un mondo molto ampio il convenzionato, viene acquisita a 35 euro, ora è chiaro che io posso dire l'acquisisco a 35, la rigiro a cooperative a 35, più i 140 di SLP che sono 50 euro a metro cubo scarsi, quindi di fatto sto uscendo con l'indice di 1 a 1 a 80 euro metro, non voglio avere nessun utile come Amministrazione, esco con questo. Quindi ho composto il valore dell'area: valore aggiuntivo più valore che mi è costato. L'Amministrazione può fare anche una scelta diversa, siccome è molto basso invece di 35 lo vendo a 50 - 55, cioè faccio valutazioni diverse, i 140 al metro quadrato è una componente dell'area a secondo dell'obiettivo che voglio raggiungere; quale sarà il prezzo di vendita finale: è chiaro che più lo comprimo e più devo rinunciare, però questa è una questione poi di gestione dell'Amministrazione Comunale che potrà tranquillamente uscire con l'acquisizione, a valori così bassi l'Amministrazione ha un arco di oscillazione nel fare il bando abbastanza ampio e quindi avrà un contributo aggiuntivo che è stato definito, più il valore dell'area che verrà stabilito con perizia stessa. Gli studi propedeutici che vengono fatti salvi sono tutti gli studi di analisi ed in particolare lo studio propedeutico che doveva essere tenuto in piedi era la VAS, ma il fatto che ci sono state modifiche agli ambiti di trasformazione, alcuni sono stati tolti ed alcuni sono stati aggiunti, hanno portato al rifacimento della VAS stessa, quindi per gli ambiti che erano già stati sottoposti abbiamo rifatto la valutazione ambientale; mentre tutto lo studio iniziale che era lo studio della carta dei vincoli, paesistico, lo studio anche dei centri storici, cioè tutto quello che era di analisi e di preparazione è stato confermato... **(intervento fuori microfono)** no c'è un elenco di tavole, dovrei vedere poi l'elenco...

SINDACO E' questo l'elenco delle tavole, ci sono... **(intervento fuori microfono)** se vuole la parola sennò spiego io. Noi andiamo ad approvare oggi dei documenti che sono stati consegnati in due copie cartacee protocollo 10954 in data 14 aprile 2010 e sono quest'elenco che se vuole glielo leggo; sono contenuti nelle tre o quattro scatole che sono in Segreteria e sono state consegnate due copie. Poi successivamente è stato consegnato un DVD ed il protocollo è 11162; è stata inviata ai Capigruppo in data 21.04 una comunicazione che di questi documenti consegnati con questo numero di protocollo in data 21.04, una parte della documentazione che è il numero di protocollo è stata sostituita ed in pratica due documenti del piano dei servizi, la relazione tecnica e stato di fatto, per un mero errore materiale la relazione tecnica di progetto, una tavola, due tavole del piano delle regole ed anche una tavola, l'accessibilità alla documentazione del documento di piano preliminare. Tutti questi documenti portano i primi il numero di protocollo 10954 e questi sei che sono stati sostituiti solo per errori materiali e di precisazione resisi necessari anche in esito alla Commissione Urbanistica del 12, sono stati sostituiti ma è stato dato

atto che non originano modifiche sostanziali nell'impianto urbanistico del PGT, il numero di protocollo di questi non ce l'ho qui però sono tutti depositati, questo è quello che noi andiamo ad approvare. Non è chiaro? Sono questi depositati con questo numero di protocollo, è chiaro? Grazie. Se vuole continuare con gli altri.

ARCH. BUZZI Per quanto riguarda la scheda degli ambiti di trasformazione 11 UMI1 e UMI3, abbiamo le due schede presenti nei nostri documenti, l'ambito di trasformazione 11 UMI1 16.781 mq. nella scheda XXX12 ed ambito di trasformazione 11 UMI3 12.854 mq. nella scheda XXX13, possiamo vedere quello che avete! Questo è quello depositato al Comune, è l'atto depositato in Comune, mi è stato fornito da Abeni... **(intervento fuori microfono)** pagina 15 e pagina 17... **(intervento fuori microfono)**

CONS. MARCHINA BRUNO Nel piano dei servizi laddove ci sono le schede puntuali per ciascuna acquisizione o vendita, alienazione di aree, io leggo... o manca una pagina! Può essere banalmente un problema di questo genere, intendiamoci! Se una scheda contrassegnata da 4 x poi 1 - 2, vendita area ambito di trasformazione 11 UMI1, con una cifra di 3.750.000 euro prevista dall'alienazione, dalla vendita area, questo è il documento che ho in mano io, a meno che è sbagliato questo ed è già risolto il problema, non vedo analoga scheda...

ARCH. BUZZI A pagina 15!

CONS. MARCHINA BRUNO Non sono numerate le pagine, non ci sono numeri!

ARCH. BUZZI E' la pagina prima di quella che ha visto lei!

CONS. MARCHINA BRUNO Io leggo in tutta questa parte del piano dei servizi il punto 1 patrimonio acquisizione aree via Larga, io ho questo sui miei documenti, poi...

ARCH. BUZZI Posso vedere il documento? **(intervento fuori microfono)**

SINDACO Scusate un attimo, sospendiamo un attimo la seduta e diamo il tempo di confrontare, possiamo benissimo confrontare! **(intervento fuori microfono)**

ARCH. BUZZI Questo non è quello depositato agli atti! **(intervento fuori microfono)** perché questo depositato agli atti... **(intervento fuori microfono)** dovrebbero essere stati dati i CD di tutto perché... **(intervento fuori microfono)**

SINDACO Allora abbiamo chiarito tutto su quest'aspetto dei documenti? Sono quelli depositati in data 15 aprile numero di protocollo 10954 con quei quattro integrati il 21 aprile, questi sono quelli che andiamo ad approvare. Ridò la parola.

ARCH. BUZZI Sull'acquisizione dell'ambito 10 nel piano dei servizi come investimento c'è 0, non c'è l'ambito però non c'è nessuna cifra d'imposizione di capitale perché non... **(intervento fuori microfono)** gli enti di culto sono pubblici... **(intervento fuori microfono)** non è previsto, è previsto un vincolo di area a servizi pubblici, non c'è l'impegno a spendere soldi da parte dell'Amministrazione per acquisirla... **(intervento fuori microfono)**

SINDACO Poi su questo completerà l'Assessore Aliprandi. Su quest'aspetto dell'ambito 10 dell'acquisizione risponde adesso l'Assessore Aliprandi, penso che al grosso dei quesiti

