

## **DISCUSSIONE ALLEGATA ALLA DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 26 DEL 29.04.2013.**

**Sindaco:** “Punto 9° dell’ordine del giorno: “Adozione Variante 2013 al Piano di Lottizzazione denominato “Boschetto” – P.L. 404 di area integrata multifunzionale in località Eremo, ai sensi degli articoli 14 della Legge Regionale 11/03/2005, n. 12 s.m.i.”.... La parola all’Avvocato Ferrari....prego...”

**Ferrari:** “Grazie Signor Sindaco, allora, con questa variante andiamo ad adottare, ...”

***Esce dall’aula il Consigliere Graziano Pantani***

***Ora sono presenti in aula 17 Consiglieri.***

**Ferrari:** “...anche in questo caso, una Variante al Piano di Lottizzazione denominato “Boschetto”, che è quello che comprende l’edificio a 4 piani di fianco al Tosano e tutta la porzione del Tosano. E’ una Variante che riguarda solo la porzione del Tosano e quindi, questa porzione, e non il piano di lottizzazione retrostante.... Quindi, non quello residenziale. Perché? Perché viene aumentata la superficie fondiaria, senza che vi sia però un aumento della capacità edificatoria massima consentita nel piano di lottizzazione. Cioè, già il piano di lottizzazione prevedeva una certa capacità edificatoria massima, gli operatori non l’avevano utilizzata tutta e adesso chiedono di poterla utilizzare un’ulteriore porzione. Perciò è conforme al PGT; non è invariante rispetto al PGT....E’ un piano che è funzionale a permettere a Tosano di realizzare questa porzione in più di edificio, che è una porzione che verrà destinata...scusate, qua sbaglio sempre...che verrà utilizzata esclusivamente come magazzino!

*L’Assessore Ferrari spiega la variante servendosi della proiezione di alcune slides*

Quindi, non aumenta la superficie di vendita! Viene solo ampliato il magazzino per consentire ai lavoratori di lavorare maggiormente in sicurezza (quindi, avendo meno catoste di merce attorno) ed in più per ridurre i viaggi dei camion, perché, consentendo quest’intervento di realizzazione del futuro magazzino ed aumentare la superficie disponibile a stoccare le merci, sarà possibile utilizzare meno viaggi dei camion. E’ previsto un magazzino di più di 2.000 mq, di cui: 1.000 mq circa, nel comparto Boschetto e 1.400 mq nel comparto Casa del Sole.

Tenete conto, che in quest’area, nella lottizzazione Casa del Sole, verrà modificata tutta la viabilità, perché come vedete, prima, la viabilità era tutta dritta, mentre ora in buona sostanza qua verrà realizzato il nuovo magazzino e di conseguenza, cambierà la viabilità. Tenete poi conto che, nel comparto qua dietro, quest’area è tutta commerciale, quindi, la prima intenzione del Supermercato Tosano, era quella di realizzare su quest’area il magazzino, lasciando inalterata la viabilità....In questa maniera, ponendolo ancora più a ridosso delle abitazioni residenziali. Invece, con questa soluzione e addossando il magazzino al fabbricato esistente, cerchiamo di allontanare il più possibile l’edificato commerciale dall’edificato residenziale.

Tenete poi conto che, la prima soluzione che il Tosano aveva chiesto di adottare, era quella di fare un magazzino interrato, in modo che vi fosse un impatto zero sul resto dei fabbricati. In realtà, dopo aver concordato e trattato con ASL per 4 mesi tutte le soluzioni possibili (aria condizionata, bocche di lupo, eccetera), l’ASL non ha derogato e quindi, non ha consentito la realizzazione di un magazzino interrato. Conseguentemente, questa è risultata la soluzione che ha un impatto minore per il resto del comparto.

Quest'intervento, poi prevederà sull'area commerciale della lottizzazione Casa del Sole una barriera verde, doppia, costituita da siepi e da alberi ad alto fusto sulla parte retrostante, in maniera da poter mitigare l'impatto di questo magazzino.

Lo ripeto: è un semplice magazzino, che non aumenta la superficie di vendita e comporta l'addossamento del magazzino all'edificio esistente, per staccarlo il più possibile dal fabbricato già esistente...

Ripeto: altre soluzioni, come era quella del magazzino interrato, che era stata richiesta dal Tosano ad ASL, non sono state consentite....Tenendo conto che tutta quest'area grigia, è un'area commerciale, su cui il Tosano, poteva costruire il magazzino....

Tenete poi conto che, la dotazione di standard nel comparto Boschetto, si riduce e perciò, questa porzione non è più standard, ma viene adibita ad edificazione e comunque, vengono garantiti gli standard minimi (quelli a parcheggio); vengono monetizzati in realtà 991,47 mq a 105 euro al mq e quindi con una monetizzazione di 104.000 euro circa per il Comune. Ribadisco che gli standard minimi sono stati garantiti: sono stati reperiti 11.752 mq, rispetto ai 9.060 mq minimi richiesti.

Anche qua, siamo in sede di adozione e questo, essendo conforme al PGT, vi saranno 15 giorni di pubblicazione, poi altri 15 giorni per le osservazioni e poi torneremo in Consiglio Comunale per l'approvazione definitiva...poi, stipula della convenzione e permesso di costruire."

**Sindaco:** "E' aperta la discussione...Savazzi..."

**Maffezzoli:** "Ma lì non c'è il tracciato della strada nuova?"

**Savazzi:** "Sì il tracciato della strada nuova....Ma a parte il tracciato, diciamo, che è molto curioso che non sia stato accettato il discorso del magazzino sotterraneo, perché, dietro, il Tosano aumenta di circa 2.000 mq....Giusto?"

**Ferrari:** "...Sì, però, prima, quando sei andato un attimo fuori, ho detto che questa non è superficie di vendita, ma solo magazzino!"

**Savazzi:** "Ma, no....Guarda che la cosa me la sono studiata abbastanza bene, quindi....e poi sono andato fuori a discutere, con Bianchi di alcune cose....

Dico solo che questa, non mi sembra una soluzione particolarmente efficace e tra l'altro, nella documentazione non vi è nulla riguardo all'impatto viabilistico interno. Considerate, che comunque, il Tosano, soffre anche di grossi problemi interni, perché, secondo me, questo tipo di area commerciale (come tante altre aree commerciali), non prevede per esempio percorsi pedonali. Ce ne rendiamo conto? Specialmente quando ci sono grandi momenti di affluenza di persone che vogliono acquistare o andare all'interno del Tosano, che, effettivamente, i pedoni si trovano in mezzo alle auto...E' quindi è assolutamente molto pericoloso per i pedoni.

Poi, tra l'altro, io non ho notato in tutta la documentazione, un'analisi dell'impatto viabilistico interno! Perché, poi vedo che avendo allungato il magazzino verso Sud, la strada, invece di essere diritta, è previsto che vada ad interconnettersi da una parte del parcheggio per mezzo di un innesto....Anche qui, volevo capire, nel momento in cui vi fosse un problema di viabilità, considerato, che c'è un accesso – e ciò è veramente molto preoccupante - che s'immette su via Parri, dove poi le auto s'innestano e poi lì fra l'altro c'è già anche una viabilità abbastanza scadente dove fra l'altro spesso le auto vanno sopra il cordolo ....In generale, posso dire questo: la documentazione che ci è stata data è scadente, perché manca un'analisi dell'impatto viabilistico interno, in quanto effettivamente è stato massimizzato l'afflusso al parcheggio, ma non sono stati previsti dei percorsi pedonali. Fra l'altro, i pedoni per andare al Tosano, devono attraversare il rondò....Dove s'innesta la ciclabile con via Parri, non si riesce a capire bene dove le persone debbano attraversare la strada...E' veramente un pataracchio dal punto di vista della sicurezza! Credo, che tutto sommato, il tecnico che ha fatto questo tipo di progetto (quello originario) e anche il tecnico che ha fatto questo tipo di progettazione, non abbiano

tenuto conto di nessun requisito di sicurezza, perciò, penso che approvare una cosa di questo genere sia abbastanza rischioso, perché manterremmo tutta quel coefficiente d'imprevisto che io sto dicendo.

Sull'altra cosa poi di cui stimo discutendo: la piantumazione e quant'altro...Ma ci rendiamo conto che la convenzione, che abbiamo fatto precedentemente, non è stata rispettata? Abbiamo delle "stroppe" al posto delle piante, non ci sono nemmeno gli innaffiatori automatici! Possibile, che durante questa modifica di questa convenzione, non andiate a mettere a posto tutta quella schifezza (scusatemi se uso sempre questi termini...ma è perché lo è) ? Chi va al Tosano questo lo vede.....Io vedo effettivamente grossi difetti e allora, io mi chiedo: 1) una cosa veramente intelligente, come il magazzino interrato, non sarebbe stato meglio?; 2) perché in questa convenzione – al di là del fatto che vengono monetizzati 104.000 euro – in realtà non viene richiesto al Tosano che ottemperi completamente alla sua convenzione? Perché, effettivamente, io vorrei capire, chi è che ha comandato tutte queste opere qua.... lo sto dicendo come tecnico! Guardate che, secondo me, lì vi state immettendo anche in un discorso di ulteriore violazione, perché non sono rispettati i canoni di sicurezza e non vedo niente nella documentazione che c'è qualcosa che parli di questo! Parla di zonizzazione acustica, ma viene fatta in un pomeriggio.....ma cominciate a parlarne alla sera quando comincia ad arrivare tanta gente e vedete.... poi, secondo me, la zonizzazione acustica è stata fatta in maniera molto arbitraria...Ma detto questo, c'è veramente un grosso problema, che riguarda, non solo il Tosano, perché, anche se qua si parla di un "francobollo", in realtà, siamo su un qualcosa di molto più grande, perché c'è tutta un'urbanizzazione sotto che insiste su quella viabilità che estremamente preoccupante e pericolosa del Tosano e perciò, io credo che quando si fanno queste cose con urgenza (e sul fatto dell'urgenza, sappiamo il perché: il Tosano è stato sanzionato riguardo ad un'irregolarità che aveva fatto con il capannone che ha messo di fianco).....Quindi, io credo invece, che sia il momento di farlo un po' meglio questo tipo di intervento, andando a chiedere al privato di sistemare meglio le cose! Anche per i cittadini che abitano lì...se voi ci pensate: da dove escono? O escono in mezzo a quel "casino" (scusatemi sempre i miei termini, ma l'ora è tarda) che c'è lì all'interno del parcheggio o, ancora peggio, da quel rondino, che è stato fatto - una cosa orribile - nell'innesto fra via Parri e via Binda....Una vera chicane! Perché voi non vi rendete conto di che cosa rischia chi va a fare la spesa lì: le auto non rallentano e utilizzano quel rondò "eccentrico" – perché non è nemmeno sull'asse della strada – come chicane!

Quindi, lo ripeto, al di là che questo tipo d'intervento è richiesto in maniera urgente (e lo sappiamo il perché!), dovrebbe essere valutato meglio e comunque, dovrebbe essere un'occasione perché questo comparto qua sia sistemato per le irregolarità palesi che lì si trovano. E quindi non solo il rispetto delle convenzioni fatte (perché le urbanizzazioni effettivamente fatte, non sono conformi al progetto originale), ma è il momento di risolvere anche il grande problema della viabilità, perché, lì c'è un problema di sicurezza e di emergenza. Se c'è un problema di emergenza, ditemi come fanno le centinaia di auto che si trovano lì dentro a muoversi e ad evacuare la zona velocemente? Lì, tutta questa questione, non è stata presa per nulla in considerazione nella documentazione che voi avete e che io trovo incompleta e anche censurabile, perché è anche stata fatta male. Questo è il mio parere, per cui sarò estremamente contrario a questo progetto, non in sé stesso, per il fatto che il Tosano possa migliorare le sue condizioni di vendita, ma per il fatto che, comunque, questo comparto (e dopo dirò le stesse cose quando ci sarà il comparto della Casa del Sole) va ad insistere su di una zona di grossa confusione... Così come ho detto anche per l'intervento che avete appena approvato riguardante la RSA...Lì non viene fatta una valutazione complessiva di tutto quello che succede nell'interno delle zone e come al solito ritorno sul discorso del "francobollo", perché, la valutazione

complessiva non viene fatta! Questo, secondo me, è assolutamente un progetto censurabile e quindi sono contrario!”

**Sindaco:** “Già fatta la dichiarazione di voto. Bene, altri interventi?...Maffezzoli”

**Maffezzoli:** “Volevo che l’Assessore Ferrari mi spiegasse se l’allargamento necessario a fare il magazzino per il Tosano, comprende la zona color mattone ed anche la zona grigia. Giusto?”

**Ferrari:** “Sì, perché è a cavallo delle due zone.”

**Maffezzoli:** “Grazie. Gli altri sono parcheggi?”

**Ferrari:** “Sì!”

**Maffezzoli:** “Allora, io volevo richiamare, l’attenzione sulla sicurezza di questa struttura, non tanto sul magazzino, perché – io credo, frequentandolo – che vi siano gravi problemi di sicurezza in questo supermercato. Sicurezza per le persone che vanno lì a fare la spesa e che vi circolano....Sembra, che io dica delle baggianate, ma la gente...guardate: un allarme bomba o un allarme incendio, nei momenti di maggior afflusso delle persone, ditemi (adesso facciamo anche quella cosa lì) la gente dove va? Non sono, per me, tracciate bene le vie di fuga, quindi, io qui dico a lei signor Sindaco: allerti la Polizia Locale che vada a controllare! Un’altra cosa che ho visto, ed è grave, nel magazzino dove si vendono esclusivamente i prodotti alimentari, c’è del concime/letame e terriccio mescolati e maleodoranti e nessuno prende posizione: la invito ad informare l’ASL e alla Polizia Municipale affinché controllino, perché il concime per i fiori dovrebbe essere messo fuori non dentro dove vi sono gli alimenti!....Ma soprattutto la invito a verificare il tema della sicurezza, che qui è un tema molto delicato, perché, fin’ora, c’è andata bene, ma potrebbe anche in seguito succedere qualcosa....Andate lì nei momenti di maggior afflusso – il Venerdì e il Sabato – e vedrete che vi troverete una situazione apocalittica! A proposito: durante il terremoto a momenti la gente viene sommersa dagli scaffali....”

**Sindaco:** “Altri interventi?...Gelati”

**Gelati:** “Velocemente: io capisco ovviamente l’esigenza del Tosano e per questo, io su questo punto mi asterrò! Non mi sento di votare contro, perché capisco le sue esigenze: ha bisogno di ampliarsi e ha bisogno di un magazzino....Ormai, non è quel pezzettino lì che compromette la zona! Quindi, mi astengo...”

**Sindaco:** “Ferrari, hai qualcosa da dire?”

**Ferrari:** “Volevo dire, che anche noi, vedevamo assolutamente di buon occhio il magazzino interrato e per questo motivo ne abbiamo perorato la causa per 4 mesi andando a parlare personalmente con i tecnici dell’ASL – Servizio di Protezione sui luoghi di lavoro - per far loro capire l’importanza, che poteva avere dal punto di vista dell’impatto, eccetera, fare un magazzino interrato.....Purtroppo, dopo avere concordato per 4 mesi, tutte le soluzioni tecniche possibili – condotte forzate d’aria eccetera – che garantivano la sicurezza dei lavoratori e cercando di far capire a loro, che quello non era un luogo dove i lavoratori sostavano, ma era invece il luogo dove i lavoratori andavano semplicemente a prendere la merce per portarla nella parte dell’edificio destinata alla vendita, non c’è stato verso: il dirigente, nella persona del dottor Arvatti, ha rilasciato un parere negativo alla deroga, cioè al fatto che c’è una norma che stabilisce che i luoghi di lavoro non possono essere interrati, ma su cui eventualmente si può derogare. Lui non ha derogato e quindi, abbiamo dovuto ricorrere ad una soluzione alternativa!”