

Gruppi consiliari

“PDL - LEGA Nord” e “Progetto Paese”

c/o Palazzo Municipale
via Locatelli Milesi n. 16
24018 Villa d'Almè (Bg)

Villa d'Almè, li 10 maggio 2011

Egr. Sig.

Sindaco di Villa d'Almè
via Locatelli Milesi n. 16
24018 Villa d'Almè (Bg)

Egr. Sig.

Assessore all'Urbanistica di Villa d'Almè
via Locatelli Milesi n. 16
24018 Villa d'Almè (Bg)

OGGETTO: Suggerimenti e spunti di riflessione per la stesura del nuovo PGT. Documento politico dei gruppi di opposizione.

In relazione all'iter di formazione del nuovo PGT, in corso di svolgimento, gli scriventi gruppi consiliari di opposizione con il presente documento politico indicano all'Amministrazione le proprie idee concernenti il futuro assetto urbanistico del paese e le conseguenti linee d'azione che dovrebbero essere sviluppate dalla strumento di pianificazione territoriale.

Dimensionamento del PGT ed andamento demografico futuro

Al fine di prevedere un corretto dimensionamento del nuovo strumento urbanistico (PGT) è necessario analizzare preliminarmente i risultati determinati dal vigente PRG.

Si evidenzia fin da subito un limitato aumento demografico tra il 2001 ed oggi pari a soli 231 abitanti. Tale dato non trova corrispondenza con la cantierizzazione di gran parte dei piani attuativi previsti dal PRG. Tale discrasia è motivata dal fatto che in molti casi i piani attuativi non sono ancora conclusi (quindi le abitazioni sono ancora da vendere), in altri casi gli acquisti sono stati effettuati come investimento immobiliare, considerato lo scarso rendimento delle altre forme di risparmio e le abitazioni risultano quindi vuote, mentre in altri ancora si è determinata una migrazione dalle vecchie case a quelle nuove (per usufruire di maggiori comodità) e questo ha causato la lenta moria dei centri storici.

Un altro dato significativo è che nelle zone “B” di completamento risultano ancora libere aree per circa 26.000 metri quadrati denotando questo la scarsa esigenza di nuove case per uso diretto o ampliamento di quelle esistenti. Tendenza confermata anche dallo scarsissimo successo riscontrato dalla legge sul “piano casa” che concede la possibilità di ampliare le abitazioni anche in deroga agli strumenti urbanistici vigenti.

Sul fronte dei servizi si riscontra invece un evidente sottodimensionamento se si considera che l'attuale PRG prevede zone rimaste prive di attuazione per circa 80.000 metri quadrati (servizi, parcheggi e verde pubblico). Effettuata questa analisi preliminare si può quindi individuare la strada che il PGT dovrà seguire sul fronte dello sviluppo edilizio del nostro paese. Non va tra l'altro dimenticato come il comparto economico legato all'edilizia ed al suo indotto sia in forte crisi economica, tendenza confermata anche dalla caduta a picco degli oneri di urbanizzazione incassati dal comune negli ultimi due anni.

Tale tendenza negativa perdurerà, come dicono gli analisti del settore, ancora per anni ed i livelli record della metà degli anni 2000 non saranno più raggiungibili.

Per questo motivo non è opportuno pensare, se non illudendosi, che il PGT potrà essere ancora fonte di ingenti risorse economiche per l'amministrazione (oneri urbanizzazione). Ci si deve rendere conto che il territorio è ormai saturo ed il mercato immobiliare non riesce più ad assorbire le eventuali nuove costruzioni che dovessero sorgere.

Gruppi consiliari

“PDL - LEGA Nord” e “Progetto Paese”

c/o Palazzo Municipale
via Locatelli Milesi n. 16
24018 Villa d'Almè (Bg)

Basta guardarsi in giro per constatare come nel circondario, compresi i paesi a noi confinanti, vi siano centinaia di alloggi invenduti, che ingolferanno il mercato delle compravendite per almeno un decennio.

Va anche detto che la tipologia di clientela che ambisce comprar casa nelle nostre zone desidera o una villetta (unifamiliare o a schiera) oppure, in alternativa, un appartamento in villetta o in piccola palazzina con ingresso indipendente ed immerso nel verde.

I grossi complessi edilizi che si sono autorizzati ultimamente (anche nei paesi a noi vicini), al fine di sfruttare il limitato territorio rimasto disponibile con una densità edilizia molto elevata (e quindi remunerativa in termini di oneri per il comune), hanno riscontrato scarso appeal rimanendo pressoché invenduti per i motivi poc'anzi enunciati.

Da quanto evidenziato va tratto un saggio insegnamento al fine di ricommettere inutilmente i medesimi errori, a danno poi dell'intera cittadinanza.

Per tutti questi motivi riteniamo corretta una politica urbanistica di consolidamento dell'esistente e recupero delle aree degradate che si limiti a consolidare l'attuale livello demografico, fornendo al contempo maggiori servizi per rendere il paese più a misura d'uomo nell'interesse del solo cittadino. Vanno quindi **respinte al mittente le spinte speculative** che vorrebbero vedere nuove zone di espansione introdotte nel PGT, assolutamente inutili dal lato pratico e foriere di nuove cementificazioni del territorio, **solo a svantaggio** degli attuali residenti che si vedrebbero spogliati di aree verdi importanti per la loro qualità di vita.

Si evidenzia come un paese dalle case vuote sia un paese morto ed un paese senza servizi diviene un paese dormitorio senza anima e senza una sua identità sociale.

Siano d'esempio quelle realtà, anche poco distanti da noi, dove la gente si reca alla propria casa solo per dormire, intasando poi le strade la mattina e la sera con il noto fenomeno del pendolarismo.

Nuove edificazioni

Come è stato già detto sopra l'attività di nuova edificazione **dovrà essere ridotta alle mere esigenze di carattere familiare** legate all'ampliamento, piuttosto che di edificazione di nuove residenze, **per soddisfare le esigenze personali di figli o parenti prossimi**. Vanno ridotte e limitate tutte le iniziative speculative condotte da imprenditori dell'edilizia **che fanno del profitto e del lucro l'unico loro motivo d'azione**, devastando il nostro territorio e lasciando poi in capo alle amministrazioni che si succederanno nel tempo tutte le problematiche conseguenti (gestioni impiantistiche e sociali). Non dimentichiamo poi che nei prossimi anni prenderà il via l'operazione di trasformazione dell'area industriale ora occupata dalle Fonti Prealpi che diventerà una nuova zona residenziale **ove sorgeranno alcune centinaia di abitazioni**. Questa iniziativa, in una prima fase, ingesserà il mercato già asfittico della vendita delle abitazioni della zona, mentre nella seconda, comporterà per la nostra amministrazione l'onere di dover gestire questi nuovi residenti che, seppur cittadini di Almè, **graviteranno a tutti gli effetti sul nostro territorio**, considerato il posizionamento dei nuovi edifici a ridosso del nostro centro.

Recupero dei centri storici

Gli imprenditori edili non dovranno comunque *“stracciarsi le vesta”* perché rimasti così senza lavoro: dovranno invece occuparsi **del recupero e della valorizzazione dei centri storici e delle zone dismesse e degradate** che dovranno essere riconvertite all'utilizzo collettivo. In questi ambiti c'è ancora molto da fare e l'impatto di queste politiche è al contrario positivo per il cittadino che **non vede cementificate le zone verdi ed al tempo stesso vede invece nascere zone verdi in quelle già cementificate e degradate**.

L'amministrazione ovviamente deve fare la sua parte incentivando adeguatamente queste iniziative.

Gruppi consiliari

“PDL - LEGA Nord” e “Progetto Paese”

c/o Palazzo Municipale
via Locatelli Milesi n. 16
24018 Villa d'Almè (Bg)

Per prima cosa è necessario individuare le soluzioni viabilistiche atte a far sì che si possano fruire con comodità le zone da recuperare, poi vanno previste adeguate aree a parcheggio per permettere ai residenti (specialmente dei centri storici) di posteggiare le loro auto e da ultimo i gradi di vincolo posti sugli edifici dovranno consentire il loro integrale recupero (salvaguardano ovviamente gli aspetti estetici ed architettonici legati alla nostra storia che, ad opera compiuta, dovranno essere adeguatamente valorizzati) senza dover mettere in conto complicati e costosi lavori ingegneristici per il mantenimento in loco di murature e strutture logore ed inadatte ai giorni nostri.

Sempre a riguardo, particolare attenzione dovrà essere posta alla **possibilità di realizzare autorimesse interrato** a supporto delle abitazioni recuperate, senza le quali queste risulterebbero improponibili al mercato immobiliare.

Sul fronte viabilistico dovrà essere posta particolare attenzione alle esigenze dei residenti delle varie zone del paese dato che negli ultimi anni vi è stata una pericolosa ed inopportuna deriva che ha visto privilegiare la viabilità di transito (sovra comunale) a discapito di quella locale dei nostri cittadini.

La perequazione urbanistica

Siamo in linea di principio favorevoli all'utilizzo dello strumento della perequazione urbanistica dato che potrebbe al tempo stesso agevolare il reperimento delle aree per la realizzazione delle opere pubbliche e fornire un congruo strumento risarcitorio a beneficio di questi proprietari che si vedranno spogliati della propria area nell'interesse collettivo.

Una particolare applicazione dello strumento della perequazione potrebbe essere proprio a beneficio del recupero dei centri storici.

Prevedere indici di edificabilità sugli immobili presenti nei centri storici da destinare al mercato edilizio a condizione che i proprietari destinino tali risorse al recupero del fabbricato **potrebbe essere il modo per incentivare anche il privato (e non solo l'operatore professionale) ad intervenire sulla propria casa in centro storico**. Una adeguata riflessione a riguardo è certamente doverosa.

Ambiti di trasformazione

Se non per la sola reiterazione degli ambiti di trasformazione già individuati dall'attuale PRG (tra i quali magari quelli previsti da tempo e mai partiti potrebbero anche essere stralciati) non si vede la necessità di introdurne dei nuovi. Vale sempre il discorso fatto in esordio ove si è cercato di far comprendere come il territorio comunale non è risorsa inesauribile, bensì elemento ad alta valenza sociale ed ambientale in fase di veloce esaurimento.

E' necessaria la sua tutela più rigorosa nell'interesse di chi verrà dopo di noi.

Si esorta quindi l'amministrazione a non dare seguito ad ulteriori cementificazioni del territorio, per esempio la collina di via San Faustino, già fortemente provata dagli ultimi insediamenti realizzati in loco.

L'edificabilità a scopo turistico

Abbiamo constatato che il PGT si vorrebbe anche porre l'obiettivo di favorire lo sviluppo di edifici da destinare a residenze turistiche (secondo case).

A tale scopo si parla di una volumetria di ben 5.000 mc.

Tale impostazione non trova il nostro consenso dato che le seconde case rimangono chiuse per gran parte dell'anno ed alimentano quella “desertificazione abitativa” che già temiamo nei centri storici se non saranno adeguatamente recuperati.

Lasciamo le seconde case alle vere località di villeggiatura e concentriamoci invece sui nostri residenti che auspicano una qualità della vita migliore e maggiormente confacente alle loro esigenze. Non sacrifichiamo il nostro esiguo territorio ancora verde per ospitare strutture edilizie

Gruppi consiliari

“PDL - LEGA Nord” e “Progetto Paese”

c/o Palazzo Municipale
via Locatelli Milesi n. 16
24018 Villa d'Almè (Bg)

sfruttate dai loro proprietari si e no 60 giorni l'anno, utilizziamo invece per far giocare i nostri bimbi e per piantarci alberi che creino ossigeno per i nostri polmoni.

Nella peggiore delle ipotesi facciamoci costruire la casa ad uno dei nostri cittadini: lui almeno la utilizzerà tutto l'anno ed avrà cura del terreno circostante!

Energia da fonti rinnovabili ed autofinanziamento del bilancio comunale

Come tutti ben sanno i comuni, fino ad oggi, si sono sempre finanziati tramite trasferimenti provenienti dallo Stato e mediante la tassazione che gli stessi comuni hanno imposto ai propri cittadini (ICI in testa). Ora il vento sta cambiando (qualcuno direbbe finalmente!).

E' comunque condivisibile tale nuova impostazione della finanza degli enti locali che vede sempre più responsabilizzati gli amministratori al contenimento della spesa ed al dover render conto al cittadino elettore, perché i trasferimenti dalla Stato sono in costante calo ed il gettito dell'imposizione fiscale locale ha visto una forte diminuzione con la condivisibile abrogazione dell'ICI sulla prima casa.

Ogni comune è quindi tenuto a trovare nuove fonti di finanziamento autonomo che permettano di poter garantire le attività in essere e, così facendo, il cittadino elettore potrà valutare l'operato del politico strada facendo per poi ricordarsene in cabina elettorale.

Tutto questo per dire che è giunta l'ora di convincersi che il comune **ha il dovere** di reperire fonti alternative di finanziamento se vuole garantire la sua operatività e la sua presenza sul territorio.

Il provvedimento sul federalismo municipale, di recente emanazione, va proprio in questa direzione di responsabilizzazione degli amministratori locali che non possono pensare di risolvere i loro problemi finanziari semplicemente spremendo i propri cittadini, che già sono in una situazione precaria a causa della congiuntura economica generale negativa.

Vanno invece ben utilizzate le risorse presenti sul territorio e Villa d'Almè dispone di una opportunità molto importante, invidiabile ed economicamente qualificata: **l'acqua del fiume Brembo!**

Dal protocollo di Kyoto in avanti (11/12/1997) ogni Stato si è impegnato a sviluppare politiche ambientali ed energetiche atte al contenimento delle emissioni in atmosfera.

Da qui sono nate le varie incentivazioni alla produzione di energia mediante lo sfruttamento delle cosiddette risorse rinnovabili: tra queste vi è anche l'energia idroelettrica.

Nella zona Ghiaie sono in funzione da anni due centrali di questo tipo alla quale se ne è aggiunta una terza entrata in esercizio recentemente.

La tipologia di queste centrali è “ad acqua corrente” ciò vuol dire che necessitano di portate d'acqua importanti ma con un basso dislivello (nell'ordine dei 2 metri).

Questo fa sì che gli impianti di produzione potrebbero anche essere realizzati “a cascata” uno dietro l'altro (come d'altronde già accade per la centralina recentemente entrata in esercizio che è posta a valle di quella del Linificio).

Sul territorio comunale sono già presenti due canali di derivazione dell'acqua dal fiume Brembo che potrebbero ospitare nuovi impianti di produzione di tipo idroelettrico.

Il PGT dovrebbe quindi prevedere queste opere pubbliche che il comune dovrebbe impegnarsi a realizzare in breve tempo. Grazie agli incentivi statali sulle energie rinnovabili **l'investimento iniziale si ammortizzerebbe in 5/6 anni e poi tutto il resto è guadagno netto**. Una forma di autofinanziamento delle casse comunali che permette di non pesare sulle famiglie e contribuisce al miglioramento della qualità dell'ambiente in cui viviamo. **Una opportunità irrinunciabile sotto tutti i punti di vista.**

Una vera assurdità lasciare al privato l'iniziativa con tutti i conseguenti benefici economici!

Percorsi ciclopedonali per vivere e spostarsi nel verde con mezzi ecologici

Gruppi consiliari

“PDL - LEGA Nord” e “Progetto Paese”

c/o Palazzo Municipale
via Locatelli Milesi n. 16
24018 Villa d'Almè (Bg)

Oltre alla previsione di un percorso ciclopedonale in sede propria sulla direttiva “Brughiera - nuove scuole medie” è necessario prevedere anche un percorso ciclopedonale perpendicolare a questo **che colleghi la zona di Bruntino con quella delle Ghiaie, fin sulla sponda del Brembo** dietro il complesso del Linificio, ove con un minimo intervento da concordare con le amministrazioni confinanti **sarebbe possibile giungere sulla pista ciclabile di Paladina e di lì verso Sombreno per Ponteranica e Bergamo.**

Un itinerario possibile in sede propria senza interferenza con il traffico stradale ed immerso nella natura.

Verso la valle (direttrice Sedrina) la possibilità di realizzare la pista ciclopedonale è invece condizionata dalla soluzione del passaggio in località “vecchia stazione” verso la fonderia, per poi passare il testimone all'amministrazione di Sedrina. **Il PGT ha il compito di dare una risposta in tal senso.**

Da ultimo il casello ferroviario della fermata di Clanezzo, in corrispondenza del ponte sospeso, potrebbe essere previsto come sede di punto di ristoro per i fruitori della zona.

Ulteriori attrezzatura per la svago ed il tempo libero potrebbero anche essere previste lungo la sponda del fiume (es. chioschi e servizi igienici).

Il piano dei servizi

La dotazione di servizi del nostro comune è da considerarsi nella media, anche se margini di miglioramento ve ne sarebbero sicuramente. La mancanza di un asilo nido è sotto gli occhi di tutti.

L'ipotesi formulata di collocare sia scuola materna che asilo nido nell'attuale sede delle scuole elementari, dopo che si sia realizzato un nuovo edificio a tale scopo a lato di quello delle nuove scuole medie, pare poco credibile in fatto di tempi.

Serve invece un'ipotesi concreta che possa essere attuabile nel giro di pochi anni.

L'edificio delle ex scuole di Bruntino, recentemente acquistato dalla Parrocchia, potrebbe essere la location adatta.

E' quindi necessario **avviare un ragionamento comune con la Parrocchia**, proprietaria dell'immobile, affinché tale previsione possa essere recepita nel nuovo PGT.

Inoltre la previsione della scuola materna nell'attuale edificio delle scuole elementari dovrebbe essere **preliminarmente discussa con la Parrocchia di Villa** che fino ad oggi ha assicurato egregiamente tale servizio all'intero paese, tutto questo per non andare a creare situazioni di difficoltà. L'operazione richiede quindi una adeguata riflessione nell'interesse reciproco delle parti.

La nuova scuola in località Tambor e la nuova strada nella valle del Gaggio

La collocazione delle nuove scuole medie in località Tambor non l'abbiamo mai condivisa per le motivazioni già più volte enunciate. Si rinnova **la nostra preoccupazione** relativamente agli aspetti viabilistici connessi con tale realizzazione, anche in virtù del futuro ampliamento del plesso tramite l'ampliamento con l'edificio delle scuole elementari. Non da ultimo **le caratteristiche geologiche del terreno** ci preoccupano per la notevole presenza d'acqua e per l'instabilità del costone che potrebbero tradursi **in grossi problemi** futuri all'erigendo nuove edificio.

L'operazione urbanistica nasce poi molto pasticciata e parte degli oneri economici che dovevano ricadere sul privato sono rimasti purtroppo in carico all'amministrazione.

Il cambio improvviso di rotta in fatto di viabilità d'accesso, dalla prima ipotesi **della via Gaggio** all'attuale **di via Monte Bastia**, non fa altro che confermare ed alimentare le nostre preoccupazioni. Emerge chiaramente una strategia confusa, senza riferimenti certi e mancante di razionalità esecutiva.

Ci riferiamo alla possibilità di utilizzo della parte iniziale della strada privata d'accesso alle case soprastanti (passaggio all'interno del complesso le Ginestre) che, **con modesti interventi di**

Gruppi consiliari

“PDL - LEGA Nord” e “Progetto Paese”

c/o Palazzo Municipale
via Locatelli Milesi n. 16
24018 Villa d'Almè (Bg)

adattamento, potrebbe diventare (come già individuato anni or sono dal PRG) via d'accesso al plesso scolastico **senza così sacrificare il parco pubblico e cementificare una altra zona** del nostro paese.

L'Amministrazione, appositamente interrogata a riguardo, ha risposto in maniera confusa, ma al tempo stesso anche possibilista in merito a tale ipotesi e questo ci desta sconcerto.

Dopo la prima ipotesi, forse anche la seconda sarà abbandonata a favore della terza e nel frattempo molto denaro pubblico è stato speso per studi di fattibilità, progetti e varianti al piano regolatore.

Auspichiamo pertanto che in sede di stesura del PGT ogni equivoco sia sciolto e si vada ad individuare nel concreto ed in forma definitiva come si intende gestire la viabilità connessa con la realizzazione del nuovo edificio che ospiterà le scuole medie.

Anche perché questa Amministrazione ha sempre dichiarato la sua convinzione nel voler realizzare le scuole medie al Tambor e quindi **che "concretizzino le loro convinzioni"!**

Siamo stufi di belle parole e di promesse, **c'è necessità di meno chiacchiere e più concretezza.**

In due anni di mandato quali sono gli obiettivi che hanno raggiunto rispetto a quanto promesso in campagna elettorale? Lasciamo a voi la semplice risposta!

Da ultimo la nostra contrarietà alla ventilata ipotesi di realizzare una nuova strada che partendo dalla zona Tambor e salendo nel valle del Gaggio renda possibile il collegamento con Bruntino.

La zona interessata è forse l'ultimo polmone verde del paese e pertanto merita tutela.

Realizzare questa nuova strada significa aprire prima o poi la via **alle lottizzazioni dei costoni della valle** che cadranno sotto la pressione degli speculatori edilizi, sommergendo la valletta con una colata di cemento. Si dice che la nuova strada serva per permettere ai cittadini di Bruntino di raggiungere agevolmente le nuove scuole medie.

A questa affermazione la risposta è scontata: questo problema doveva essere adeguatamente valutato in sede di scelta della localizzazione delle nuove scuole considerato che era già stato a suo tempo evidenziato ed altre collocazioni non lo avrebbero generato.

Poi la viabilità esistente può essere considerata sufficiente dato che dalla zona di San Mauro c'è la via Viera che scende a valle mentre dalla zona di Bruntino, oltre alla via degli Alpini, la direttrice via Ripa con via san Faustino può svolgere egregiamente il servizio di collegamento.

Non si dimentichi che realizzare una simile strada **comporterà spese immani per il comune** e pertanto è naturale pensare **che la si faccia costruire ai privati man mano che a questi si concederà l'edificabilità della zona.**

Un simile modo di procedere ci pare assurdo **perché basato unicamente sulla svendita del territorio che è un bene in esaurimento e quindi troppo prezioso per essere meschinamente barattato.**

Distintamente.

Maria Gabriella Grezzi
(capogruppo del gruppo consiliare “PDL - Lega Nord”) _____

Giancarlo Viscardi
(capogruppo del gruppo consiliare “Progetto Paese”) _____