



COMUNE DI PAVIA

Prot. Gen. n. 34140/16

Pavia, lunedì 23 maggio 2016

COMMISSIONE CONSILIARE II^A VERBALE DELLA SEDUTA

Il giorno 23 del mese di maggio dell'anno 2016 alle ore 17.30, in seduta di prima convocazione, si è riunita, presso la Sala Riunioni "Grignani", la Commissione Consiliare II per la trattazione dell'ordine del giorno di cui al Prot. Gen. 34140/16 e precisamente:

1. Illustrazione elaborati di variante al Piano di Governo del Territorio con riferimento al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi
2. Varie ed eventuali

Sono presenti i consiglieri:

	Voti
Giovanni Magni	9
Giuseppe Palumbo	9
Roberto Rizzardi	2
Antonio Bobbio Pallavicini	6
Vittorio Poma	3 entra 17.55
Giuseppe Eduardo Polizzi	1
Matteo Mognaschi	1 entra 18.25
Nicola Niutta	1 entra 17.50
Complessivi Voti	32
<u>Assenti: nessuno</u>	

Presenza il Sig. Sindaco Massimo Depaoli

Sono inoltre presenti l'Assessore all'Urbanistica e Pianificazione Territoriale, Edilizia Privata, Agricoltura, Ecologia e allo Sviluppo Sostenibile Angelo Gualandi, l'Ing. Pier Benedetto Mezzapelle Dirigente del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio, l'Ing. Alberto Lanati Responsabile del Servizio Urbanistica.

Alle 17.40 il Presidente Dott. Rizzardi constata la presenza del numero legale e dichiara aperta la riunione.

Ai Commissari viene consegnata una copia della "Presentazione della variante".

Premessa del Sindaco Massimo Depaoli.

Il percorso riguarda il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi che sono coinvolti in questa variazione delle norme. Scopo è quello di rendere più semplice il recupero dell'esistente, rendendolo altresì competitivo e mantenendo il più possibile inalterate le aree libere. In particolare la variante interessa l'articolo 31 sulle quale il PGT prevedeva la possibilità dell'edificazione per quelle aree che furono cedute all'interno delle schede urbanistiche e tornano in questa proposta di variante a servizi non edificabili tranne una a Pavia Ovest residenziale. Viene rivista la previsione dei piani di recupero attraverso la Classificazione degli Edifici in particolare nel Centro Storico sono stati individuati quelli di pregio e quelli di minor pregio su quali la normativa sarà più snella senza obbligo di assoggettare l'intervento a piano di recupero. Queste sono le indicazioni in linea generale. Sono stati censiti altresì i luoghi sensibili come previsto dalla normativa regionale quali le scuole, gli oratori ecc. ecc., in modo da tracciare una linea ove non sarà più possibile installare le slot machine. Ulteriore documento in fase di elaborazione che si andrà a collegare con il PGT e il REA in fase di elaborazione presso gli uffici. Il recupero del patrimonio edilizio dovrà andare di pari passo con l'efficienza energetica degli edifici. Sono stati presi contatti con le associazioni di categoria abbiamo un dialogo aperto con ANCE Associazione Nazionale Costruttori Edili che anche a livello nazionale ha fatto della riqualificazione ambientale la sua parola d'ordine. Quindi l'obiettivo è quello del recupero del patrimonio edilizio con una semplificazione anche sulla destinazione d'uso sugli edifici recuperati (residenza, uffici, produttivi, negozi).

Questo è un punto di partenza del programma del sindaco che si svilupperà ulteriormente con la variante al Documento di Piano.

Assessore Gualandi

Illustra gli incontri tenuti allo scopo di avere una visione globale dello sviluppo della città che hanno consentito l'analisi e la successiva elaborazione dei documenti necessari per predisposizione da parte degli uffici del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio della presente proposta. In particolare gli incontri sono stati con l'Assessore Gregorini in merito alle attività produttive e con l'Assessore Lazzari per il PUMS - Evidenzia che, come anticipato dal Sindaco è in fase di elaborazione il REA - Regolamento Energetico Ambientale per cui si sta predisponendo il documento strategico che sfocerà nel documento di piano. Evidenzia la semplificazione che la normativa proposta consentirà in particolare nei casi di ristrutturazione edilizia di evitare il piano di recupero, con snellimento della procedura e risparmio di tempo e costi, mediante il permesso di costruire.

Entra il Consigliere Niutta.

L'Assessore Gualandi procede nell'illustrazione della proposta in particolare espone le motivazioni, già anticipate dal Sindaco, che hanno portato alla decisione di eliminare l'articolo 31 delle NTA - Aree libere di completamento, riferito alle aree di proprietà comunale (acquisite al patrimonio comunale mediante cessione all'interno di schede urbanistiche) ora destinate dal PGT vigente alla cessione o alla permuta al fine di recapitare diritti volumetrici o di attuare previsioni compensative. Illustra l'analisi effettuata del centro Storico, le caratteristiche della città e la sua evoluzione nei vari periodi.

Entra il Consigliere Poma

Ing. Mezzapelle - Dirigente Settore Pianificazione e Gestione del Territorio.



2

Illustra nel dettaglio l'analisi della Pianificazione della Città, il Piano Strategico, il percorso amministrativo, i principali obiettivi - Piano delle Regole - Piano dei Servizi.

Indi passa all'illustrazione della proposta del Piano delle Regole. In particolare illustra gli elaborati predisposti - Relazione - NTA - allegati ed elaborati grafici- Disciplina del Territorio - Variante alle NTA: titolo 1 - Titolo 2 - Rapporto con la città - Identità, La città Isole urbane e identità , La ricostruzione critica e la parola d'ordine per tutti i nuovi interventi nella Friedrichstadt, Analisi dei Tessuti del Centro Storico e Gruppi PRG, Analisi dei tessuti: studio dell'edificato del centro storico, studio degli spazi aperti del centro storico, Analisi della porosità urbana, Elementi di identità, Lettura critica alla struttura, Centro storico della fase di analisi alla proposta di varianti

Entra il Consigliere Mognaschi

Il Consigliere Polizzi chiede se è trasferibile il diritto di edificazione. Il Dirigente Ing. Mezzapelle chiarisce che è possibile ma tale possibilità va utilizzata in maniera intelligente ed in determinate situazioni.

L'Ing. Mezzapelle prosegue nell'illustrazione della variante Titolo III articolo 14- 15 - 16- 17-18-19-2025-28-30-31 "eliminato"- 333637bis.

Illustra inoltre l'elaborato relativo al Divieto di collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito, ai sensi della L.R. n. 8 del 21/10/2013 prosegue nell'illustrazione della variante alle N.T.A Titolo VI - articolo 45. Illustra il Trend demografico 1990-2010, il confronto tra le aree urbanizzate e aree ridestinate al sistema rurale, il consumo del suolo in Lombardia, la Stima del suolo consumato a livello regionale negli anni '50 e nel 2012, il ripensare il sistema urbano, l'obiettivo - Consumo di suolo 0_ZERO- Osservazione alla VAS del Piano Territoriale Regionale- l'obiettivo - Consumo di suolo O-ZERO.

Indi illustra le modalità degli interventi edilizi attraverso piani di recupero, piani attuativi e permessi di costruire convenzionati con esempi e le nuove strategie di edificazione edilizia come riportato nell'allegato C - aree già edificate, aree libere, aree produttive ecologicamente attrezzate.

Terminata l'illustrazione del piano delle Regole illustra IL PIANO DEI SERVIZI: la struttura, la disciplina, la variante alle NTA titolo 1-2-3-4, il Piano per le attrezzature religiose ai sensi dell'art. 72 della L.R. 12/2005.

Terminata l'illustrazione delle allegare schede in formato PDF si registrano i seguenti interventi:

Consigliere Polizzi chiede quando i tempi di approvazione della variante.

Risponde l'Assessore Gualandi illustrando la procedura di competenza del Consiglio Comunale: adozione del provvedimento, pubblicazione, deposito degli atti, termine per le osservazioni e la controdeduzione alle stesse e l'approvazione. Comunica che a breve verranno convocate 2 sedute di Commissione per l'esame e la discussione dell'articolato e controdeduzione dopodichè entro il mese di agosto il provvedimento verrà sottoposto all'esame del Consiglio Comunale. La decorrenza per la presentazione delle osservazioni si presume avvenga nel mese di settembre.

Consigliere Niutta chiede delle specificazioni sulle aree a servizi, sull'allegato C, sull'edificabilità del nuovo stadio, sulle aree industriale dismesse, sulla possibilità di intervenire in sub ambiti.

Risponde l'Assessore Gualandi specificando che il PRG Gregotti prevedeva nell'attuazione delle schede urbanistiche la cessione di aree per servizi al patrimonio comunale e che alcune di queste aree nel PGT sono state trasformate in edificabili. Nella presente proposta tornano con destinazione a servizi pubblici (in 9 casi su 10 non edificabile (verde) in un caso edificabile per l'edilizia residenziale pubblica). L'allegato C viene modificato concentrando l'edificazione in verticale in modo di avere lo stesso sfruttamento volumetrico ma con maggiore aree libere e permeabili. Aumentano di fatto le aree verdi e le aree permeabile ottenendo in questo modo un maggiore assorbimento dell'acqua. Viene così ridotto il consumo del suolo. Specifica che non è possibile togliere i diritti edificatori acquisiti ma attraverso la diversa progettazione si avrà comunque una riduzione del consumo del suolo. Area destinata al nuovo stadio - L'area può essere edificata essendo lo stadio un servizio così come previsto per le aree destinate all' ERP - Edilizia Residenziale Pubblica (Servizi).

La aree industriale dismesse appartengono ad un altro documento (di piano) che in questo momento non viene modificato. Saranno esaminate dopo il cambio regole e l'approvazione del piano dei Servizi del PUMS e del REA.

E' Possibile l'attuazione tramite di sub ambiti per zone (aree di grosse dimensioni o per problematiche diverse motivate).

Consigliere Rizzardi specifica che la superficie permeabile non è riconducibile solo alla parte non edificata ma interessa anche altri ambiti di intervento e altre destinazioni ad esempio è permeabile anche un'area destinata a parcheggio non asfaltata ma delimitata da griglie diversa. Chiede se sarà possibile realizzare una serra bioclimatica su un balcone e l'inserimento di una norma sul decoro urbano.

Assessore Gualandi specifica che in determinate situazione sarà possibile realizzare serre bioclimatiche.

Consigliere Palumbo chiede chiarimenti sulle normativa che disciplinano la realizzazione di serre bioclimatiche, sul recupero di piani cantinati, sulle aree di cui al precitato art. 31, sull'alienabilità dei diritti edificatori, sulle modalità di controllo dei diritti edificatori, sulle distanze da rispettare nelle nuove costruzioni, sull'analisi della porosità urbana.

L'Assessore Gualandi e il Dirigente Mezzapelle specificano che nei casi di edifici non vincolati in Centro Storico sarà possibile realizzare serre bioclimatiche, il concetto di ristrutturazione edilizia comprende la sistemazione dell'edificio senza aumento di altezza, traslazione di solai, modifica delle aperture e nessuna modifica del tetto. Sarà possibile il recupero ad accessori dei piani interrati. In riferimento articolo 31 si ribadisce quanto già sopra indicato (aree acquisite al patrimonio comunale con destinazione a servizi e successivamente rese disponibili per l'edificazione tornano nella variante con destinazione a servizi). I diritti edificatori sono alienabili. Verranno annotati su apposito registro. In caso dei edificazione, le distanze sono regolamentate da codice civile. Sono possibili accordi tra confinanti per l'edificazione a distanze inferiori. E' inderogabile la distanza di mt. 10.00 tra pareti finestrate. Nei piani attuativi, la distanza tra fabbricati è disciplinata

dallo strumento urbanistico. L'analisi della porosità è riportata in un apposito elaborato tecnico.

Consigliere Polizzi si assenta ore 19.10.

Consigliere Bobbio Pallavicini

Considerazione nel merito: si complimenta per la predisposizione e la presentazione degli atti da parte degli uffici ritenendo la modalità adottata un buon modo di operare. Chiede che gli vengano consegnati i file della documentazione.

Auspica che entro luglio si possa deliberare e si riserva di fornire un parere dopo aver approfondito l'esame della documentazione. Esprime soddisfazione sulla normativa che consentirà lo sviluppo in verticale degli edifici. Esprime perplessità sulla modifica/eliminazione dell'articolo 31 delle NTA - aree a servizi. Resta in attesa di conoscere il progetto di Città che l'Amministrazione Comunale intende sviluppare (non è convinto del blocco della città in relazione al consumo zero). Chiede un'azione più concreta sulle aree dismesse dando un segnale alla città. Culturalmente non è contrario alla non edificazione sulle aree, di cui all'articolo 31 sopracitato, anche perché le aree a verde vanno anche gestite come tali. La priorità va comunque alla tutela del verde esistente. Auspica un approccio non ideologico ma pratico nella predisposizione della variante. Ritiene che essere ambientalista vuol dire anche saper gestire e non solo impedire l'edificazione.

Consigliere Poma

Dichiara che l'Amministrazione Comunale è legittimità dal voto degli elettori ad operare. Auspica comunque una visione non rigida nella stesura della variante (non solo slogan ma anche contenuti). Avalla l'illustrazione del Consigliere Bobbio Pallavicini. Ritiene importante capire l'idea di Città che l'Amministrazione Comunale intende perseguire. In ogni caso ritiene che ci saranno tempi e modo per discuterla. Considera un buon obiettivo quello dello snellimento delle procedure e ritiene necessario consentire lo sviluppo della città, rendendo altresì funzionali e appetibili le aree dismesse. Concorda con la necessità di trovare investitori anche attraverso l'appetibilità delle aree.

Assessore Gualandi

Dichiara che l'Amministrazione Comunale sta studiando soluzioni affinché la città diventi attrattiva, approntando gli strumenti per mantenere nella città gli impianti morfologici che sono da salvaguardare.

Il Presidente Rizzardi dichiara chiusa la seduta alle ore 19.40.

Agli atti il file audio della seduta.

Il Segretario della Commissione

Maurizio Rossi



Il Presidente
Dott. Roberto Rizzardi

