



COMUNE DI PAVIA

PG.: 20516/2010

VERBALE DELLA RIUNIONE DELLA COMMISSIONE CONSILIARE III[^] GESTIONE DEL TERRITORIO

SEDUTA DEL 12/10/2010

In data 12/10/2010 alle ore 18.00, in seconda convocazione, si è tenuta presso la Sala Gialla del Comune di Pavia, la riunione della Commissione Consiliare III[^] con il seguente O.d.G.:

1. PGT- Bozza del documento di piano
2. Determinazioni in materia di edilizia residenziale pubblica circa la cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie (cosiddetta trasformazione) e la modifica delle convenzioni attributive del diritto di proprietà, secondo quanto previsto dall'articolo 31 commi 45,46,47,48,49 e 50 della Legge 23 Dicembre 1998 n. 448; (aggiunto in via d'urgenza)

Sono presenti i sigg.: Rossella Massimo (Presidente) - Arcuri Giuseppe - Mognaschi Matteo - Demaria Giovanni - Adenti Francesco - Ruffinazzi Giuliano - Pezza Matteo - Boffini Luigi - Ferloni Paolo (arrivo ore 18.30) - Vigna Vincenzo (arrivo ore 18.20)

Assenti i sigg.: - Martini Franco

Risultano presenti inoltre i sigg.: Fracassi Mario Fabrizio (Assessore Urbanistica, edilizia privata, politiche energetiche, politiche economiche, protezione civile, politiche agricole e forestali) (arrivo ore 18.25)- Arch. Angelo Francesco Moro (Dirigente Settore Ambiente e Territorio) (arrivo ore 18.20) - Consigliere Guerini Carlo.

Il presidente Rossella, constatata la presenza del numero legale, apre la seduta partendo dalla votazione del punto 2 all'ordine del giorno " Determinazioni in materia di edilizia residenziale pubblica circa la cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie (cosiddetta trasformazione) e la modifica delle convenzioni attributive del diritto di proprietà, secondo quanto previsto dall'articolo 31 commi 45,46,47,48,49 e 50 della Legge 23 Dicembre 1998 n. 448".

Prima di procedere alla votazione chiede ai consiglieri che risultano incompatibili con la votazione di uscire dalla stanza.

Il consigliere Ruffinazzi, dichiarando di essere incompatibile, lascia l'aula.

Il presidente Rossella chiede se ci siano considerazioni da parte dei consiglieri.

Il consigliere Arcuri chiede di poter procedere alla dichiarazione di voto.

Il presidente Rossella lascia la parola ai consiglieri per la dichiarazione di voto.

Consigliere Arcuri: Sono state fatte alcune ricerche e si è riscontrato che in tutta Italia non c'è uniformità di veduta. Ogni Comune si comporta in modo differente dall'altro. Sono nell'attesa di risposte da due capoluoghi interpellati. Per questo motivo, pur rispettando tutto il lavoro fatto dai dirigenti e dai funzionari, mi asterrò dal voto.

Consigliere Pezza: La dichiarazione fatta dal consigliere Arcuri sembra ragionevole e condivisibile. Questa è una delibera prodotta in modo eccessivamente tecnico e rigoristico. Questo lavoro puntuale ha prodotto un risultato non soddisfacente poiché, se una serie di situazioni sono ora disciplinate allo stesso modo, l'esito di questa delibera è di creare difformità; infatti, analizzando le varie situazioni, in alcuni casi non esistono più vincoli, in altri casi si modificano i vincoli esistenti e il prezzo da pagare è spesso uniforme anche se le situazioni sono differenti.

Se la commissione fosse d'accordo, anziché deliberare oggi, si potrebbe attendere un'eventuale istruttoria per esaminare meglio la situazione e cercare di arrivare ad una soluzione ottimale.

Presidente Rossella: Nelle sedute precedenti, alla presenza dei notai e dei tecnici, si è riusciti ad avere un'idea chiara della situazione. A prescindere dai vincoli di legge pensa che la soluzione proposta sia valida e si sia raggiunto un giusto compromesso.

Consigliere Demaria: Considerato che l'argomento è stato già affrontato anche in Consiglio Comunale non ritiene appropriato prolungare i tempi con altre discussioni. Ritiene che sia corretto procedere alla votazione.

Consigliere Boffini: Se la delibera resta uguale a quella presentata nelle sedute precedenti e non si rimanda la decisione nell'attesa di valutare meglio la situazione, questa sera sarà costretto a votare ancora contro.

Il presidente Rossella, non essendovi altre richieste d'intervento, pone la delibera in votazione:

Sono presenti alla votazione:

Rossella Massimo (8); Arcuri Giuseppe (7); Mognaschi Matteo (5); Demaria Giovanni (2) Pezza Matteo (5); Boffini Luigi (4).

Non Partecipano al Voto: Pezza Matteo (5)

Astenuti n.1 (voti 7): Arcuri Giuseppe (7).

Votanti n. 4 (totale voti 19)

Favorevoli n. 3 (voti n. 15): Rossella Massimo(8); Mognaschi Matteo (5); Demaria Giovanni (2).

Contrari n. 1 (voti 4): Boffini Luigi (4).

Il presidente Rossella propone una pausa di 5 minuti necessaria per contattare l'assessore Fracassi e richiamare i consiglieri che si sono allontanati dalla commissione perché incompatibili con la votazione.

Alle 18.20 arrivano il consigliere Adenti, l'arch. Moro

Alle 18.25 riprendono i lavori ed entrano l'assessore Fracassi, il consigliere Vigna e il consigliere Ruffinazzi.

Il Presidente Rossella apre la discussione del primo punto all'ordine del giorno: PGT - Bozza del documento di piano. Lascia la parola all'Assessore Fracassi.

Assessore Fracassi: In funzione di quanto è stato fornito dai vari studi in particolare dalla VAS (valutazione ambientale strategica) e dalle analisi fatte dal geologo, è stata sistemata la cartografia che è proposta alla commissione. Si sono prese in considerazione le varie indicazioni ed è stato rivisto il disegno a livello generale.

Sono stati inseriti, in questo documento, solo le richieste degli enti pubblici non c'è nessun riferimento a privati.

Si è tenuto anche un incontro non ufficiale con il parco del Ticino per presentare le intenzioni di codesta amministrazione sull'ampliamento delle zone iC.

Premesso che esiste la possibilità, solo per una volta, di ampliare la zona "iC" (Interesse Comunale) per un massimo del 5% rispetto al perimetro della zona "iC" esistente. La valutazione fatta prevede un dare/avere con il Parco per arrivare ad un aumento pari a zero.

Partendo da Est verso Ovest le zone analizzate, correlate da rilievi fotografici aerei, sono le seguenti:

- Zona Chatillon vicinanze Valle Salimbene; area già inserita in precedenza in cui è ancora presente qualche problema concernente la bonifica. Nonostante fosse stata rilasciata un'autorizzazione dalla Provincia, non sono stati eseguiti i monitoraggi necessari. E' un'area da recuperare ed è già stato presentato un progetto ma, per evitare qualsiasi problema all'amministrazione e al Consiglio Comunale, è assolutamente necessario verificare che le zone di bonifica siano controllate sotto tutti i punti di vista. In questa zona esistono due cascate confinanti di cui una rientrava nella zona "iC" mentre l'altra no. E' stata pertanto ripermetrata la zona "iC" in modo tale che fossero inserite entrambe le cascate. Ciò non significa aumento di volumetrie ma solo il riconoscimento dell'esistente che permette ai confinanti di avere stessi diritti e doveri in una stessa zona.

(alle ore 18.30 entra il Consigliere Ferloni)

- Zona Trovamala - In quest'area rimanevano escluse dalla zona "iC" una casa, una cascina, il distributore e la zona dove si sta facendo l'intervento con ALER. Per fare un'operazione congrua saranno inserite nella zona "iC" mantenendo comunque il perimetro dell'esistente e configurandolo con le strade e i canali.
- Zona Ca della Terra - esiste una zona di rispetto verso la tangenziale. Saranno comprese nel perimetro due abitazioni tenendo presente che si sta sempre parlando di esistente. Si è cercato di disegnare un perimetro tenendo in considerazione quelle che sono le zone non agricole.

Consigliere Vigna: Chiede cosa implicano questi inserimenti rispetto alla situazione precedente.

Assessore Fracassi: Precisa che, in questo momento, le abitazioni che non rientravano nelle zone "ic," si trovavano in condizioni differenti rispetto ai confinanti. In merito alle richieste di autorizzazioni, anche solo per l'apertura di una finestra, in un caso è necessario chiedere l'autorizzazione anche al parco mentre nell'altro la richiesta va presentata solo in Comune. Si tratta di un'operazione che permette una semplificazione burocratica e pone i confinanti nelle medesime condizioni. Queste operazioni possono essere fatte solo in zone confinanti con l'esistente e si tratta solo una ridefinizione dei confini.

Proseguendo nell'analisi delle zone troviamo:

- Cascina di proprietà del Policlinico S. Matteo - fronte Carcere: la perimetrazione in precedenza fatta escludeva parte di alcuni edifici. L'operazione prevede l'inserimento di questi edifici mantenendo i confini dove attualmente esistono orti e filari.
- Zona Vigentina - Rispetto alla configurazione "iC" presente, la VAS delinea un corridoio ambientale ecologico. La proposta è quindi il riconoscimento dell'esistente con inserimento del Garden i Tigli ed eliminazione di una parte che attualmente è un campo coltivato.
- Zona Green Way - sarà inserita una zona nel parco naturale cosicché, in futuro, non ci sia più la possibilità di fare alcun tipo di operazione immobiliare.

(alle ore 18.45 il consigliere Arcuri lascia la seduta)

- Zona Cassinino - Verranno ridisegnati i perimetri inserendo alcune ville e una parte di un'azienda agricola precedentemente escluse dalla zona "iC". Il collegamento prevede l'inserimento di una parte di verde ma è necessario precisare che quello che attualmente è prato, con l'inserimento nel piano delle regole, rimarrà tale anche in futuro.
- Zona Cascina Calderari - il perimetro esistente prevedeva, tra l'altro, una stessa abitazione divisa a metà. Sono stati rivisti i perimetri inserendo le abitazioni confinanti rimaste fuori.
- Zona Campeggi - E' stata rivista la zona, in particolare nella parte relativa alla zona agricola è stato ridotto il perimetro; previsto un eventuale ampliamento della zona iC inserendo due campi che resteranno a destinazione agricola nell'attesa di un'eventuale richiesta futura per la trasformazione in area industriale; ciò prevederà comunque il passaggio in Consiglio Comunale per una variante. Quest'ampliamento sarà recuperato con la cessione di alcune aree di proprietà del comune al parco.

Si precisa che alcune zone sono già comprese all'interno del parco naturale e, all'interno di queste aree, non è consentita alcun tipo di operazione e non è consentita nessuna modifica.

E' proposta alla commissione la discussione su un'eventuale modifica di un'area al bivio vela in cui andrebbero ricomprese nella zona iC alcune abitazioni, due comunali e due private, che attualmente sono inserite nel Parco del Ticino. Il perimetro andrebbe a comprendere anche una parte di verde con il limite dei 60 metri di rispetto della tangenziale. E' chiaro che la parte di verde rimarrebbe tale e l'operazione, come le altre, prevede un semplice riconoscimento dell'esistente.

L'obiettivo che ci proponiamo è quello di andare a pareggiare questi aumenti di zona iC per adeguamenti di confini e riconoscimento dell'esistente, cedendo altrettante aree al Parco soprattutto nella zona Vernavola. In questo modo saremmo l'unico comune insieme a Cassinetta di Lugagnano che non ha chiesto un aumento.

Chiede se la proposta relativa al Bivio Vela può ottenere un parere favorevole da parte della commissione o se ci sono delle perplessità.

Consigliere Demaria: considerato che è stato previsto l'adeguamento per le altre aree ritiene che sia fattibile anche questa soprattutto perché si tratta di case comunali.

Consigliere Ruffinazzi: Trovandosi dopo molto tempo per la discussione del PGT e dovendo analizzare un documento che era già stato presentato ma è stato adeguato e modificato, sarebbe stato più appropriato presentare anche il vecchio documento per dare la possibilità ai componenti la commissione di fare una comparazione. Ritiene che sia preliminare in prima istanza verificare cosa è stato cambiato rispetto al primo piano presentato.

Assessore Fracassi: il documento è stato modificato ed integrato in funzione della VAS e della relazione idrogeologica. Il principio fondamentale è quello di mantenere l'esistente andando a correggere alcuni errori fatti in passato nella definizione dei confini; Si andranno a cedere al parco alcune zone che, a nostro parere, sono di alto pregio per non consentire, un domani, insediamenti non idonei. Massimo rispetto dell'agricoltura, mantenimento e miglioramento dell'esistente sono i principi cardine di questo progetto.

Presidente Rossella: propone di rimandare la discussione sulla proposta del Bivio Vela al prossimo incontro.

Consigliere Pezza: Sarebbe opportuno proporre un'unica discussione su tutte le modifiche delle zone iC.

Presidente Rossella: ritiene buona la proposta del consigliere Pezza, è opportuno analizzare tutta la presentazione e andare anche a identificare quelle zone della Vernavola che dovrebbero essere cedute al parco.

Assessore Fracassi: In alcune zone della Vernavola esistono delle abitazioni e sull'esistente non si può intervenire. L'ipotesi è di andare a bloccare alcuni terreni lungo il tragitto della Vernavola in modo tale da impedire qualsiasi tipo di intervento futuro. Sono evidenziati alcuni terreni già acquisiti con le perequazioni. Ad esempio per un terreno in Via Olevano diventato di proprietà comunale, la proposta sarà di utilizzarne metà per edilizia residenziale pubblica o convenzionata e l'altra metà inserirlo nel parco di riserva naturale.

Consigliere Boffini. Chiede se è più vincolato il parco della Vernavola o il Parco del Ticino. Chiede inoltre se un'amministrazione futura potrebbe rivedere i confini delle aree che oggi si andrebbero a vincolare.

Assessore Fracassi: Nelle zone di riserva naturale non è consentito nessun tipo d'intervento. Stiamo cercando di inserire nella zona di riserva naturale anche altri piccoli appezzamenti limitrofi alla Vernavola cosicché si possa tutelare e preservare il territorio. E' chiaro che una futura amministrazione con un nuovo PGT possa decidere di rivedere i confini, ma sarebbe molto più difficile spiegare alla cittadinanza una scelta di quel tipo.

Per quanto riguarda l'edilizia residenziale pubblica o convenzionata sono stati identificati alcuni terreni nel comune di Pavia che potrebbero essere utilizzati allo scopo. In particolare c'è già un intervento programmato con ALER nella zona di Fossarmato, esiste un terreno del Comune in Via Acerbi dove sarebbe possibile fare una palazzina; sempre per quanto riguarda Via Acerbi, nella zona dove era prevista la piscina, si sta valutando l'ipotesi di fare un parcheggio, utile ai residenti della zona.

Sempre relativamente alle zone possibili per l'edilizia residenziale pubblica sono stati recuperati, grazie all'attenzione degli uffici, due lotti di circa 2800 metri quadrati in zona Pavia ovest, su cui si possono prevedere due palazzine sempre in edilizia convenzionata o Erp. Anche nella zona della "madonnina" è possibile pensare ad un intervento che tenga però conto delle altezze dell'esistente.

Consigliere Vigna: Chiede se esistono le risorse per costruire queste abitazioni.

Assessore Fracassi: E' stata fatta una richiesta da parte dell'ALER con un bando della Regione Lombardia. E' possibile procedere anche con cooperative private ma personalmente non condivide questa scelta per il rischio di fallimenti.

Consigliere Pezza: chiede come procedere per la discussione del lavoro presentato.

Presidente Rossella: propone di continuare nella presentazione e rimandare la discussione alla seduta successiva.

Consigliere Pezza: Sarebbe opportuno cominciare a discutere sulla zona iC che è già un argomento importante e complesso prima di procedere con la presentazione.

Assessore Fracassi: Al termine di ogni intervento proposto, con relativa documentazione fotografica, è stato chiesto se vi erano interventi o considerazioni. Non avendo avuto alcuna risposta si riteneva di poter procedere nella presentazione del documento.

Consigliere Ruffinazzi: Non è concepibile presentarsi dopo quasi due mesi con un nuovo documento e pensare che possa essere discusso immediatamente. Prima di discuterlo è necessario che sia aperta una discussione con il gruppo di appartenenza e si valuti insieme gli interventi da proporre. E' stata fatta una valida esposizione da parte dell'assessore ma è necessario avere il tempo di valutare le varie ipotesi e studiare le proposte.

Assessore Fracassi: Precisa che non si deve votare stasera ma non si può riprendere ad illustrare il documento dall'inizio ad ogni intervento.

La proposta è semplicemente quella di decidere se si vuole riequilibrare le situazioni esistenti eliminando le disparità esistenti tra residenti confinanti. In questa sede si chiede semplicemente se c'è la disponibilità dell'opposizione a questo tipo di intervento.

Consigliere Pezza: Ritiene opportuno iniziare ad elencare le osservazioni generali:

- utilizzare criteri oggettivi nella stesura del PRG è elemento fondamentale soprattutto per l'immagine esterna che l'amministrazione dà di sé stessa.
- L'impostazione fatta dall'assessore di tentare di comprendere tutte le parti esistenti inserite nel parco del Ticino e confinanti con zone già iC per dare pari opportunità, sembra un discorso lineare e coerente e valuta abbastanza bene l'impostazione complessiva.
- Per quanto concerne l'area di ampliamento della zona industriale zona campeggi la proposta ha una sua logica solo se si prevede un'espansione industriale. I rischi che l'amministrazione corre sono dettati dal fatto che, se non ci sarà uno sviluppo industriale, l'ampliamento sarà inutile e si rischierà, un domani, che la zona diventi urbanizzata e edificabile. Queste sono valutazioni da fare e sono temi su cui riflettere.
- In merito alle aree di compensazione è pregevole l'idea di compensare l'ampliamento della zona iC con cessione di aree al Parco del Ticino. Non concorda con l'idea di utilizzare il campo dietro la cascina "Corso" per la realizzazione di palazzine ERP, in quanto quel campo era stato ceduto al comune a titolo di compensazione ambientale a fronte della costruzione di alcune palazzine. Considerando che esistono molte aree dismesse già urbanizzate crede che sia più opportuno inserire tutto quel terreno nella zona parco dando così un senso all'operazione di compensazione fatta a suo tempo.

Consigliere Vigna: In merito all'ampliamento della zona industriale chiede se non è possibile vincolarla ulteriormente da parte del comune magari acquisendola.

Assessore Fracassi: Risponde che non è possibile acquisirla. Si precisa che quella zona, per quanto riguarda il Parco, è la zona meno pregiata di tutte ed è una zona adatta ad un insediamento industriale anche per la vicinanza della tangenziale. Ribadisce che fino a quando non sarà richiesto l'ampliamento della zona industriale, tale campo rimarrà agricolo. La variazione può essere fatta solo in fase di redazione del PGT e si sta cercando di andare incontro ad alcune richieste che erano già pervenute in fase di redazione del vecchio PRG.

Il consigliere Demaria lascia la seduta alle ore 19.45

Consigliere Vigna: quello che si cerca di evitare è di avere, in un futuro, un'ulteriore area dismessa. Bisogna riflettere seriamente su come vincolare il futuro di quest'area.

Assessore Fracassi: Per quanto concerne il discorso delle aree da adibire ad edilizia residenziale pubblica o convenzionata è necessario chiarire che, quando escono i bandi regionali che mettono a disposizione risorse finanziarie per la costruzione di edilizia popolare, bisogna identificare subito quali sono i terreni su cui sarà possibile effettuare l'operazione.

Tenendo in considerazione che ci sono più di mille domande in lista d'attesa, è necessario prendere subito delle decisioni per non perdere l'occasione di ottenere i finanziamenti regionali.

Il problema delle aree dismesse è legato ai tempi in cui partiranno le operazioni. Potrebbero passare anni, prima che si possa dare una casa a persone che oggi si trovano in difficoltà.

Presidente Rossella: chiede di rimandare la discussione alla prossima commissione apportando anche le eventuali considerazioni rispetto a quanto presentato oggi.

Consigliere Pezza: La discussione del PGT è argomento importante e si dovrebbe avere più tempo in commissione per discuterlo. Propone di accordarsi per convocare una commissione che inizi i lavori alle 14.00 e che possa durare l'intero pomeriggio.

Presidente Rossella: bisogna valutare le disponibilità di tutti i consiglieri, possiamo iniziare a convocare la commissione alle 17.00 per avere più tempo per la discussione.

La seduta si conclude alle ore 19.50.

Sede,13/10/2010

La segretaria della Commissione
Angela Bertoni

Il Presidente della Commissione
Rossella Massimo