



COMUNE DI PAVIA

PG.: 21540/2010

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

SEDUTA DEL 19/10/2010

In data 19/10/2010 alle ore 18.00, in seconda convocazione, si è tenuta presso la Sala Gruppi 2 del Comune di Pavia, la riunione della Commissione Consiliare III[^] con il seguente O.d.G.:

1. PGT - Bozza documento di piano

Sono presenti i sigg.: Rossella Massimo (Presidente) - Mognaschi Matteo - Demaria Giovanni - Ruffinazzi Giuliano - Pezza Matteo - Boffini Luigi - Ferloni Paolo (arrivo ore 18.50) - Vigna Vincenzo

Assenti i sigg.: Arcuri Giuseppe - Adenti Francesco - Martini Franco

Risultano presenti inoltre i sigg.: Fracassi Mario Fabrizio (Assessore Urbanistica, edilizia privata, politiche energetiche, politiche economiche, protezione civile, politiche agricole e forestali) - Arch. Angelo Francesco Moro (Dirigente Settore Ambiente e Territorio) - Consigliere Guerini Carlo - Consigliere Depaoli Massimo - Sig. Lilla Massimiliano (movimento 5 stelle) - Tremolada Intraversato Davide e Giovanna Vanelli (Legambiente Pavia).

Il presidente Rossella apre la seduta comunicando ai presenti che proseguirà l'illustrazione iniziata dall'assessore Fracassi nella seduta del 12/10 u.s.

In particolare si è analizzata la bozza del documento di piano con la trattazione delle zone iC (interesse Comunale) e delle aree che saranno cedute al parco; suggerisce di procedere analizzando le aree dismesse e le aree del Policlinico S. Matteo.

Consigliere Pezza: propone di stabilire a priori il metodo di lavoro della commissione, decidendo se è preferibile intervenire durante l'illustrazione o aprire la discussione solo al termine.

Si consegna alla commissione una copia della cartina relativa alla bozza del documento di piano che si sta analizzando. L'arch. Moro, considerati i costi eccessivi di riproduzione del materiale e la carenza di risorse finanziarie, tenuto conto del tempo di utilizzo dell'unico plotter disponibile al settore ed indispensabile per procedere con i lavori del PGT, comunica che non sarà possibile riprodurre il documento cartaceo per ogni membro della commissione. Propone, oltre alla copia consegnata in questa seduta e che potrà essere trattenuta dai consiglieri per la consultazione, la riproduzione su CD.

Consigliere Boffini: Precisa che non è in possesso degli strumenti necessari per la lettura del CD e pertanto richiede copia cartacea.

La copia cartacea del documento di piano consegnata alla commissione è trattenuta dal consigliere Pezza che aveva fatto per primo formale richiesta scritta all'Ufficio Consiglio;

L'architetto Moro chiede che, dopo la consultazione, la documentazione sia trasmessa a tutti gli altri membri della commissione.

Consigliere Ruffinazzi: Precisa che non c'è l'intenzione di intralciare i lavori della commissione anche in considerazione del fatto che ritengono il PGT un lavoro importante. Tenuto conto che già in Marzo la commissione si era confrontata e si era espressa su un documento di piano, considerato che il documento presentato oggi in commissione è sostanzialmente cambiato rispetto al precedente, ritiene opportuno che siano chiarite le motivazioni che hanno portato a questi cambiamenti rispetto al precedente e sottolineare quali sono le differenze salienti tra i due documenti.

Consigliere Pezza: Auspica che i tempi di consultazione della documentazione siano sufficienti per poter valutare la presentazione. Nel prossimo incontro, dopo aver ragionato con il proprio gruppo, esprimeranno un parere e saranno proposti eventuali suggerimenti. E' chiaro che il parere sarà riferito alla planimetria rilasciata dagli uffici e sulla quale si confronta la commissione in queste sedute. Propone nuovamente di incontrarsi il Sabato o la sera dopo cena per avere più tempo per la discussione.

Presidente Rossella: Propone alla commissione di rilasciare un giudizio al quale verrà allegata la planimetria oggetto della discussione.

Consigliere Depaoli: Chiede se la bozza del piano delle regole è già pronta.

Architetto Moro: In questo momento gli uffici si stanno concentrando per portare a termine il documento di piano che costituirà la base per la costruzione del rapporto ambientale; si procederà poi sul piano dei servizi che è già in fase di elaborazione. Il piano delle regole era stato redatto in bozza dai consulenti dell'Università ma non ricorda se sia mai stata presentata in commissione.

Presidente Rossella: Il tempo per la discussione è sufficiente per poter fare delle valutazioni. Il documento è stato anche presentato ai capigruppo. L'idea è quella di finire la discussione di questo documento entro il mese di Ottobre. Propone di procedere con la discussione e passa la parola all'assessore Fracassi per la risposta ai quesiti proposti dal consigliere Ruffinazzi.

Consigliere Vigna: chiede che le planimetrie presentate siano tutte uguali, anche nei colori, in quanto l'impatto visivo è importante.

Presidente Rossella: Il problema dei colori differenti dipende dal plotter utilizzato per stampare il documento; anche se le planimetrie riportano colori differenti, la legenda corrisponde al colore stampato. E' chiaro che i colori diversi possono disorientare ma si tratta di un problema puramente tecnico.

Assessore Fracassi: In merito al quesito proposto dal consigliere Ruffinazzi si precisa che il documento è stato modificato in relazione ai tre studi (VAS, servizi del sottosuolo e studio idrogeologico) che sono stati terminati in Luglio. In considerazione degli studi e delle indicazioni fornite dai professionisti, si sono riviste le scelte tenendo presente che i criteri fondamentali non sono cambiati.

Resta l'idea delle fasce boschive che potrebbero cambiare ubicazione in relazione alle scelte degli agricoltori. Le raggere che partono dal centro e vanno verso l'esterno, le zone di forestazione che permettono un miglioramento della qualità dell'agricoltura, il discorso relativo ai filari in relazione al discorso delle biodiversità, sono argomenti inseriti nel programma del sindaco prima dell'insediamento e sono i principi fondamentali su cui si basa questo documento.

L'idea è anche quella di creare dei consorzi, con l'adesione degli agricoltori, per ottenere una rete diversificata di colture/produzioni e raggiungere l'obiettivo di vendere direttamente i nostri prodotti sul territorio creando il cosiddetto Km. Zero.

Con i fondi della Regione Lombardia l'amministrazione ha intenzione di creare un esteso polmone verde che va dal Confluente alla zona delle Ciottole.

Grande concentrazione sul Fiume Ticino, considerato un fiume importante, con recupero delle spiagge.

Altro punto di discussione è stato il riconoscimento dell'esistente puro per quanto riguarda le zone iC.

L'unico incremento richiesto è quello relativo alla zona industriale a ridosso della zona Campeggi ed è stato chiesto all'Università di cedere quella parte di terreno già attualmente circondata da una zona industriale.

Non è intenzione dell'amministrazione approvare nuovi insediamenti di logistica e s'ipotizza di spostare nella zona della Riso Scotti l'esistente attualmente ubicata all'area Necchi.

Le uniche richieste di ampliamento e di adeguamento dell'esistente delle zone iC verranno compensate con l'inserimento a zona Parco del Ticino dei terreni lungo la vernavola.

(alle ore 18.50 entra il consigliere Ferloni)

Per quanto concerne le aree dismesse si è pensato di inserire anche la zona della "mensa ferrovieri" con l'idea di creare la nuova rimessa delle autocorriere. Non essendo ancora stata acquisita dalla fondazione BRE, si stanno facendo solo delle valutazioni.

Per quanto concerne l'area Neca si sta procedendo ad un accordo di programma con Regione Lombardia per cercare di far partire i lavori il più presto possibile anticipando i tempi rispetto al PGT.

L'area dell'Arsenale, considerata area importante e strategica, è purtroppo un progetto fermo in quanto è tutto bloccato a Roma.

In riferimento all'area SNIA è stata presentata una bozza di proposta dalla proprietà. E' evidente che si tratta di una zona molto particolare che necessiterà di una particolare ed accurata opera di bonifica. Si terrà conto, inoltre, del problema della viabilità di un'area già congestionata, procedendo con lo studio e la rivalutazione del progetto relativo alla strada di gronda; l'obiettivo è quello di creare un senso unico in Viale Cremona con la realizzazione di piste ciclo/pedonali e corsie riservate per i bus e metropolitana leggera.

E' stata richiesta da parte di ASM una rivalutazione e valorizzazione di Via Donegani ma per ora non è ancora chiaro quale sia il progetto e si è quindi in attesa di una documentazione più puntuale.

In merito all'articolo apparso sulla stampa locale relativo al progetto delle "torri" nelle aree dismesse, è doveroso precisare che l'idea di costruire sviluppando in altezza deriva dalla necessità e volontà di risparmiare territorio. Il progetto, nel suo complesso, prevede che attorno alle "torri" venga creata una zona a verde con fasce boschive prati e giardini e l'inserimento di piante autoctone più facili da gestire e mantenere.

E' chiaro che in contesti come ad esempio la zona della dogana, le costruzioni dovranno adeguarsi alle altezze degli edifici circostanti ed inoltre questa è l'area più semplice per quanto riguarda il discorso bonifica.

Si è parlato anche degli indici che saranno 0.6 per le aree più problematiche per quanto riguarda la bonifica (SNIA e NECA) e 0.5 (0.4+0.1) per le aree meno problematiche come ad esempio la zona dogana. Gli indici saranno ancora più bassi per i terreni già di proprietà del comune sui quali si costruirà edilizia convenzionata o popolare.

C'è anche la proposta di costruire palazzine in cui gli appartamenti posti al piano terra o al primo piano abbiano finiture più modeste rispetto ai piani superiori in modo tale che si possano contenere i costi e creare più opportunità per i cittadini e per il sociale.

Sono stati identificati alcuni terreni di proprietà comunale dove si è prevista la possibilità di edificare in edilizia convenzionata o popolare.

Per quanto riguarda la zona di S. Lanfranco ribadisce che non c'è mai stata l'intenzione di costruire in quella zona e che, l'unico intervento eventualmente previsto poteva essere un intervento minimo ed esclusivamente funzionale alla basilica. Per quella zona è stata fatta una proposta al Policlinico chiedendo uno scambio di proprietà; acquisendo quella zona per rivalutarla e dando in cambio, ad

esempio, la zona intorno al parco Navigliaccio, per permettere loro di costruire palazzine funzionali ai dipendenti del policlinico o alle famiglie dei malati ricoverati presso la struttura; prevista pertanto la riqualificazione di tutta l'area.

Sempre per quanto concerne il rapporto con gli enti pubblici si è pensato di dare la possibilità al policlinico di monetizzare l'area Carrefour, già compromessa, di loro proprietà per ottenere le risorse finanziarie per la costruzione degli ambulatori, della palazzina degli uffici amministrativi e dell'eliporto; il tutto è visto in funzione di migliorare e rendere competitivo un servizio pubblico indispensabile per la cittadinanza.

Nell'area Carrefour l'amministrazione vincolerà insediamenti alimentari, privilegiando le richieste di attività commerciali quali ad esempio concessionarie d'auto o mobilifici.

Nella zona di via Lardirago si prevede la realizzazione di alcune palazzine che siano però compatibili con le altezze delle cascine già presenti in luogo.

E' inoltre prevista la possibilità di costruzione villette schiera nella zona di Mirabello a completamento dell'edificato già esistente; è chiaro che in cambio di queste concessioni fatte al policlinico il comune riceverà delle aree adiacenti alla Vernavola che saranno inserite nella zona Parco e quindi poste sotto tutela.

Demaria: chiede se la previsione del grosso parcheggio nella zona policlinico illustrata dal presidente Moneta sarà a carico del policlinico o sarà finanziato anche dal comune.

Assessore Fracassi: Sarà a carico del policlinico. E' a causa della realizzazione di tutte queste opere che il policlinico avrà bisogno di risorse finanziarie.

Presidente Rossella: partendo dall'illustrazione del documento di piano fatta dall'assessore invita i consiglieri ad iniziare la discussione limitandosi, per questa seduta, alla trattazione delle zone iC in relazione ai rapporti con parco del Ticino e parco della Vernavola, alla discussione sull'aumento dell'area industriale ed infine considerazioni in merito all'edilizia residenziale pubblica o convenzionata.

Il consigliere Pezza lamenta la diversità del documento consegnato rispetto a quello illustrato in commissione. Viene precisato dall'architetto Moro che l'unica differenza consiste nella stampa di una tabella indicante lo stato di fatto utile esclusivamente agli uffici per la conferenza stampa di Sabato. Chiarisce che il documento consegnato alla commissione è a tutti gli effetti il documento ufficiale.

Consigliere Pezza: Tutti i documenti amministrativi hanno un certo margine di discrezionalità. In particolare i documenti relativi al PGT sono documenti particolarmente delicati e ci vuole una certa attenzione nel valutarli. Ritiene che aree omogenee debbano avere trattamenti uguali aree diverse debbano avere trattamenti diversi. E' necessario stabilire un criterio che valga per tutti. Per quanto concerne l'aumento delle zone iC per adeguare i confini dell'esistente e creare quindi pari opportunità per i confinanti ritiene che sia un criterio valido ed omogeneo. E' chiaro che quelle zone dovranno poi essere preservate con indicazioni precise nel piano delle regole.

Per quanto concerne le aree cedute in compensazione è necessario stabilire un criterio uniforme come, ad esempio, stabilire che tutte le aree inserite nel parco della Vernavola e non nel parco del Ticino vengano ricomprese nello stesso. Un secondo criterio potrebbe essere quello di inserire le aree adiacenti al parco della Vernavola e cedute al comune a seguito di perequazioni, nel parco del Ticino; questo criterio darebbe un senso all'atto di cessione avvenuto esclusivamente per compensare le autorizzazioni rilasciate a suo tempo a privati per costruire in un determinato contesto.

Per quanto concerne l'ERP si potrebbe stabilire un criterio in cui vengano individuate aree di proprietà comunale che siano già in un contesto urbanizzato come per esempio l'area ex macello.

Nota che sulla piantina molte aree sono segnate come aree a edilizia convenzionata.

Assessore Fracassi: Possono essere interventi sia di edilizia convenzionata sia di economica popolare. Si cercherà di fare operazioni direttamente con ALER. Ci sono oggi molte famiglie che non riescono a sostenere i costi di affitto. Gli interventi con Aler sono funzionali anche concedere a queste persone di affittare appartamenti a prezzi convenzionati, e quindi più bassi rispetto al mercato privato.

Consigliere Pezza: Oggi c'è più necessità di edilizia ERP. Il meccanismo economico che deve supportare questo piano deve essere finanziato da fondi regionali. I fondi regionali potrebbero essere messi a disposizione per il recupero di appartamenti già di proprietà di ALER e attualmente sfitti perché inagibili. Un'altra alternativa per reperire fondi da parte di Aler, potrebbe essere quella di proporre agli attuali inquilini l'acquisto dell'appartamento che attualmente occupano. La convenzionata potrebbe essere fatta concedendo ai privati di costruire sulle aree dismesse vincolando un 20% all'edilizia convenzionata.

La pianificazione urbanistica non è una fonte di finanziamento. Non deve passare il concetto che il comune o gli enti pubblici si finanzino sfruttando il territorio.

Crede che non sia la mission del policlinico fare dell'area commerciale o costruire delle villette a schiera per finanziare alcune opere, nonostante siano opere ad interesse pubblico; Sarebbe più consono chiedere finanziamenti al Ministero o alla Regione.

Consigliere Boffini: A Pavia ci sono circa 150/200 appartamenti di proprietà di ALER e Comune che attualmente non sono abitati perché non ci sono i fondi per renderli agibili. E' necessario iniziare a sistemare questi appartamenti prima di procedere a costruirne di nuovi.

Esprime il desiderio di avere documenti più semplici e chiari per capire quali sono le intenzioni dell'amministrazione e poter valutare le varie proposte.

Consigliere Demaria: Per quanto riguarda i boschi chiede se è ancora in essere la convenzione a livello europeo. Chiede se corrisponde al vero che nella convenzione era previsto per l'agricoltore il pagamento, per vent'anni, dell'utile sulla coltivazione più redditizia. Se rispondesse al vero sarebbe vantaggioso per l'agricoltore.

Assessore Fracassi: Stanno lavorando come Parco del Ticino per fare l'identificazione di come dare l'opportunità di avere ancora contributi dopo il 2013. Le indicazioni sono quelle di salvaguardia delle biodiversità. A differenza di quanto avviene in altre zone, l'operazione che si sta portando avanti prevede uno studio che permetta agli agricoltori di avere gli stessi guadagni e non sostenere perdite, e l'introduzione del filare quale elemento utile a preservare la risaia.

La fascia boscata a corona serve anche a preservare dalle polveri. Paesaggio nuovo con qualità certificata permetterà di ottenere quel valore aggiunto alla città mettendo in risalto l'agricoltura quale elemento fondamentale della zona Lombarda. Non siamo secondi a nessuno anche con la diversificazione e la trasformazione dei prodotti.

Consigliere Demaria: In merito alla richiesta fatta dall'assessore alla commissione, di inserire le aree di Viale Cremona nella zona iC, in particolare riferito alla zona che comprendeva le case di proprietà del comune e due case private, chiede se è stata presa una decisione.

Assessore Fracassi: risponde che non è ancora stata presa una decisione definitiva. La presentazione della bozza è funzionale al fatto che la commissione possa esprimersi proponendo, ritenendolo opportuno, l'inserimento o meno di alcune zone nella zona iC.

Consigliere Ruffinazzi: Positivo l'intervento dell'assessore che lascia intendere che la commissione possa intervenire sul documento. A prima vista l'impressione è che rispetto all'altra bozza ci sia stato qualche cambiamento in positivo come per esempio in merito alla zona di San Lanfranco.

Ritiene tuttavia, approfondendo il discorso ERP e San Matteo, che ci si debba soffermare sul principio relativo alla cessione delle aree del San Matteo al Comune per l'inserimento nel parco del Ticino. Tale principio è paragonabile alle cessioni di terreno fatte a suo tempo dagli imprenditori privati a fronte di autorizzazioni a costruire.

Le aree cedute a suo tempo al comune a titolo di compensazione non devono essere toccate altrimenti correremmo il rischio che future amministrazioni applichino lo stesso meccanismo sulle aree attualmente cedute dal San Matteo.

L'area del Navigliaccio ad esempio è comunque parte del parco delle basiliche.

Concorda sull'idea di costruire case ERP in zone già urbanizzate di proprietà del comune.

E' importante indicare delle aree adatte, dare delle priorità cosicché si possa governare meglio un intervento importante come la costruzione di appartamenti da parte di ALER funzionali a famiglie meno fortunate. Bisogna lavorare insieme in commissione per individuare aree di minor pregio adatte a questo tipo d'intervento.

Assessore Fracassi: E' aperto ad un confronto e attende le proposte che arriveranno dai membri della commissione.

Consigliere Ferloni: Chiede che sorte avrà nel quadro di Pavia il complesso del patrimonio dei beni del demanio Militare. Ritiene incomprensibile il progetto del parcheggio sotterraneo in Piazza Castello quando si potrebbe ipotizzare di utilizzare l'area dietro a San Pietro in Ciel d'oro, previa acquisizione, per la realizzazione di un parcheggio.

A seguito del PRG del 2003 chiede se esiste un elenco di tutti gli interventi in cui è stata praticata la perequazione e se è possibile indicare su una mappa di Pavia tutti i terreni frutto della perequazione.

Interessante la questione relativa alle aree boscate e ai progetti connessi per realizzarle. Apprezza l'intervento fatto nel comune di Travacò e auspica che interventi di quel genere possano inserirsi anche nel contesto di Pavia.

Assessore Fracassi: Per quanto concerne le aree del demanio le zone indicate sono la caserma Rossani, gli edifici in Via Lomonaco, la struttura di Via Tasso/Alzaia, un campo vicino al tiro a segno, una piccola parte dei giardini del castello e una piccola parte inserita vicino alla caserma dei Carabinieri.

Ci sono stati molti incontri con il personale del demanio e stiamo valutando insieme le operazioni che si potrebbero portare avanti. Sarebbe ad esempio molto interessante acquisire la zona della caserma Rossani ma è comprensibile che intervenire in quell'area comporterebbe dei costi esorbitanti. Si stanno valutando le varie zone. In merito ad esempio al campo vicino al tiro a segno, hanno già confermato che possiamo acquisirlo a costo zero pagando esclusivamente il parcheggio che era stato costruito a suo tempo. E' un'area estremamente importante per un eventuale sviluppo sportivo o interventi inerenti i servizi. Il capannone presente nell'area di Via Alzaia è considerato capannone storico ed ha quindi un valore. E' chiaro che il valore attribuito dovrà essere commisurato alle condizioni precarie in cui versa.

Per quanto riguarda l'ex campo militare l'idea è quella di acquisirlo immediatamente e, con l'assessore Assanelli, si pensava di poter fare un villaggio per persone anziane autosufficienti.

I responsabili del demanio con cui siamo costantemente in contatto faranno pervenire le varie proposte e il Comune potrà decidere se acquisire la zona o lasciarla gestire direttamente da loro ed introitare il 15% del valore di vendita.

L'area dietro ai carabinieri potrebbe essere funzionale, per creare una via di collegamento tra il castello Visconteo e la chiesa di San Pietro in ciel d'oro.

Andremo comunque ad acquisire tutte le aree che ci vengono proposte a costo zero.

Per il parcheggio è previsto il raddoppio dell'area di Via Cattaneo. L'area dei capannoni proposta dal consigliere Ferloni comporta problemi di sicurezza per la vicinanza della caserma dei Carabinieri.

Per quanto concerne il discorso della grande foresta, essendo stato promotore del progetto di Travacò, assicura che l'intenzione dell'amministrazione è di portare avanti progetti di questo tipo che portano un valore aggiunto alla città.

Alle ore 20.05 esce l'architetto Moro.

Consigliere Depaoli: Il PGT non è fatto di auspici ma è fatto di scelte. La fascia boscata è una bellissima iniziativa ma non si capacita del perché un agricoltore possa avere convenienza a fare una scelta di quel tipo. Chiede cosa può esserci nel PGT che spinga un agricoltore a fare quella scelta se non le dinamiche economiche e agricole, interventi regionali.

Crede, per quanto riguarda le zone iC, che l'allargamento della zona iC alla Gramegna sia assolutamente sproporzionato rispetto alle esigenze attuali, anche in considerazione del fatto che ci sono ancora tutti i lotti del PIP Bivio Vela da completare. E' al corrente delle richieste che sono pervenute all'amministrazione ma ritiene che sarebbe stato sufficiente un ampliamento minimo della zona iC in zona Gramegna. Teme che a breve si orienti lo sviluppo di Pavia in quella zona creando una "Pavia 2".

Assessore Fracassi: quando si parla di industria ci sta anche il tipo di industria funzionale che possa essere compatibile con le realtà esistenti e che dovrebbe collaborare con l'Università. Gli industriali hanno fatto una richiesta di molti metri quadrati e l'amministrazione ha deciso di concedere meno di 1/3 di quello richiesto. Si ribadisce che fino a che non ci saranno richieste specifiche per quel terreno, lo stesso rimarrà agricolo.

Consigliere Vigna: Chiede l'elenco delle aree urbanizzate o facilmente urbanizzabili di proprietà del Comune.

Sede, 21 Ottobre 2010

La segretaria della Commissione
Angela Bertoni

Il Presidente della Commissione
Rossella Massimo