

## COMMISSIONE TERZA

### DOCUMENTO PROPOSTO DAI GRUPPI CONSILIARI PD E DEMOCRAZIA E SOLIDARIETÀ SULLA CARTOGRAFIA DEL DOCUMENTO DI PIANO (Pgt)

La cartografia del Documento di Piano presentato nella sua veste di proposta definitiva della Giunta Comunale alla Commissione terza presenta rilevanti variazioni rispetto alla proposta precedente, su cui la Commissione si pronunciò nel marzo ultimo scorso, pur in quadro di complessiva continuità. I gruppi consiliari PD e DeS propongono le loro osservazioni muovendo da questa prospettiva e richiamando, per quanto non mutato, le valutazioni espresse a marzo.

Preliminarmente si osserva, alla luce della scarsa informazione cartografica ad oggi al tavolo della Commissione, come il PGT sia palesemente in uno stato di forte ritardo rispetto alla tempistica ordinata dalla normativa regionale vigente.

L'atteggiamento scarsamente concertativo messo in atto dall'Amministrazione illustra una situazione di palese difficoltà nella stesura del Documento di Governo del Territorio di cui la città di Pavia ha tanto bisogno.

Si fa notare infatti che viene richiesto un parere su una **planimetria** che non è il documento di piano ma una rappresentazione grafica riassuntiva di esso e che per un parere completo si attende di valutare il documento integrale. Il giudizio complessivo sul PGT è sospeso in generale fino a quando non saranno costruttivamente forniti i Documenti che, in riferimento alla LR12/05, ne consentano una visione di effettivo indirizzo territoriale.

Inoltre, non è possibile valutare l'impatto della planimetria qui proposta senza avere uno sguardo d'insieme e senza avere una sommaria conoscenza del piano dei servizi e del piano delle regole, seppur ancora in bozza.

Carenze che si aggiungono alla **mancanza di un disegno della viabilità**.

Ad oggi si discute di una planimetria che prevede scelte insediative dai rilevanti impatti sulla mobilità e sui servizi. Nella consueta pianificazione urbanistica, le scelte sulla mobilità dovrebbero precedere di pari passo con quelle sugli insediamenti nelle differenti tipologie e destinazioni d'uso. Il tutto a strutturare un disegno che sia proprio per questo di "governo del territorio".

Si fa poi rilevare che il PGT è un documento a breve sviluppo (5/ 10 anni) e quindi che quanto si prevede deve essere potenzialmente realizzabile in quel lasso di tempo.

Pur constatando positivamente la riduzione (rispetto alla prima ipotesi) delle aree di trasformazione, il quadro complessivo offerto dalla cartografia presenta ancora rilevanti elementi di criticità.

Preliminarmente, si nota che appare difficile cogliere una strategia precisa di orientamento delle scelte, al di là della previsione della "cintura verde", condivisibile ma, al momento, allo stato di mera dichiarazione di intenti di buona volontà in assenza di previsioni più precise sulle strategie con cui attuarla. Quella ipotizzata dagli estensori del

Piano, di finanziamento sotto forma di oneri aggiuntivi per le aree di trasformazione / recupero, ci sembra presenti consistenti difficoltà di attuazione.

Sempre riguardo alla rete naturalistica, rimarchiamo la nostra attenzione verso la tutela e l'ampliamento del **parco della Vernavola** e delle altre aree a margine dei corsi d'acqua; chiediamo in particolare l'estensione dei confini del parco della Vernavola anche a quelle aree sulla Vigentina che fatichiamo a comprendere perché ne siano state escluse.

Chiediamo inoltre che l'inclusione in area IC delle cascate esterne al perimetro dell'abitato e attualmente ricadenti in zona G (agricola) del PTCP del Parco del Ticino avvenga con stretta aderenza ai confini del costruito, evitando l'inclusione di aree troppo ampie.

La giusta necessità di dare priorità agli interventi sulle aree dismesse si scontra con la conferma dell'inserimento nel piano di varie altre aree edificabili di trasformazione. Infatti, è evidente la maggiore competitività delle aree che da agricole diventano edificabili rispetto ad aree ex-industriali o a servizi, che necessitano di operazioni di demolizione e soprattutto di bonifica.

La previsione di **aree di trasformazione** è inoltre in contraddizione con l'indirizzo di garantire la presenza di lingue di verde che si incuneano dall'esterno nell'abitato. Ancora, si fa notare come il criterio per identificare tali aree non sia stato dettato da una valutazione territoriale o di compatibilità ma dalla mera proprietà delle aree (Irccs San Matteo).

A questo proposito, riteniamo che nel rapporto con le "eccellenze" della città (Università e Irccs) andrebbe privilegiato lo sfruttamento di aree a ridosso delle strutture già esistenti favorendo la "densificazione" delle funzioni e la complessità funzionale di queste rispetto alla semplice redditività immobiliare derivante da lottizzazioni sparse in aree pregiate. Meglio sarebbe far sedere Policlinico e Università ad un tavolo unico per discutere un masterplan su tutta l'area prevista al Cravino.

Comunque, solo dal **recupero delle aree dismesse** si possono ricavare risorse e spazi per realizzare le tante proposte, e per questo proprio le aree dismesse da recuperare devono essere le locomotive su cui puntare per attuare il PGT. E su tali aree vanno date indicazioni strategiche qui assenti, quali ad esempio le previsioni di concentrazione dell'edificato.

Peraltro, le aree dismesse sono da immaginare non solo come opportunità di insediamenti residenziali e di servizi ma anche come aree dove possono trovare collocazione insediamenti produttivi moderni e a basso impatto (per esempio, un parco scientifico alla ex Necchi con servizi interni dedicati soprattutto a chi ci lavorerà e una piccola quota di residenziale sempre a servizio dell'insediamento produttivo).

Si ribadisce chiaramente che **il criterio del mancato consumo di suolo** deve orientare il Pgt. Per questo riteniamo che, in un momento di difficoltà del mercato e della domanda, non si debba prevedere nessuna area di trasformazione e che gli interventi debbano riguardare le sole aree dismesse, la cui estensione e le cui potenzialità sono più che sufficienti per soddisfare il fabbisogno abitativo di Pavia per decenni.

Più puntualmente sottolineiamo le criticità:

a) si prevede ancora una espansione (fra i 400 e i 500 mila mq) di **area industriale** a Cascina Campeggi che appare del tutto sovradimensionata; il sovradimensionamento, con conseguente consistente modifica dell'area IC, è sproporzionato sia rispetto ai problemi emersi in passato – per i quali un modesto adeguamento dell'area IC sarebbe stato più che sufficiente – sia, soprattutto, rispetto alle dinamiche economiche del settore negli ultimi decenni. Si ricorda che la percentuale di capannoni dismessi nell'area è superiore al 50 % dell'area se si considerano gli spazi Line; resta da completare lo sfruttamento delle aree produttive già previste al bivio Vela, ben lontane dalla saturazione.

b) Altrettanto sproporzionata, in assenza di indicazioni specifiche, l'area della "**Città del Sapere e della Salute**" di Università e Policlinico a Pavia ovest: in prospettiva, la possibile ulteriore espansione a nord (ove è stato previsto un ulteriore allargamento della zona IC rispetto ai confini dell'area industriale sopra ricordata) potrà spostare l'asse della città con grandi problemi viabilistici e di servizi; al di là della delimitazione dell'area, ciò che è da sottolineare come elemento più carente è l'assenza di indirizzi programmatori per l'area; questi ultimi andrebbero concepiti con un disegno unitario che preveda residenza, servizi, commercio (il tutto accompagnato da mobilità alternativa all'auto, bioedilizia, ecc.) a "fare città" intorno a cliniche, istituti, mense e dormitori. Ci si domanda quali siano le ragioni di una mancata restituzione grafica in questa fase del Piano e, correlatamente, ci si domanda quale possa essere il disegno viabilistico (oggi già fortemente carente) in programma a supportare ogni espansione urbanistica.

c) Non è assolutamente condivisibile la previsione del raddoppio (o triplicamento) della **superficie commerciale** nell'area adiacente al Carrefour in quanto gli spazi per la grande distribuzione commerciale appaiono saturi a Pavia, come anche da indicazioni del Piano regionale. Inoltre, la previsione di un incremento della strutture di vendita appare incompatibile con l'attuale assetto viario della zona, la cui inadeguatezza viene riconosciuta nel momento in cui si prevede il raddoppio della tangenziale nord. Dunque, una coerente previsione di piano dovrebbe, quantomeno, subordinare la realizzazione della nuove strutture di vendita al raddoppio della tangenziale.

d) Il previsto scambio di aree fra Comune e Irccs San Matteo a Pavia ovest (schematicamente, aree Navigliaccio per aree San Lanfranco) porterà a una previsione di edificazione residenziale nell'area del previsto parco del **Navigliaccio**; tale previsione non è condivisibile sia nel merito sia per le implicazioni viabilistiche, in quanto è esclusa la previsione di riapertura del ramo chiuso del raccordo ed è stata stralciata la previsione di ponte sul Navigliaccio; in ogni caso, la valutazione dell'opportunità dell'intervento non può basarsi solo sulla concentrazione dell'edificato e prescindere invece dalla definizione di "cosa" e "come" si intende edificare (a titolo di esempio: gli indici e la limitazione delle altezze per gli edifici collocati nella parte più alta del terrazzo); la domanda di residenza per funzioni sociali connesse all'ospedalizzazione può trovare risposta nelle aree dismesse.

e) Per quanto esposto in premessa, si ritiene che vadano stralciate anche le vaste **aree di trasformazione** in via Mirabello e in via Lardirago, quest'ultima anche per le conseguenze sulla viabilità di un quartiere, il Vallone-Crosione, in cui il trasporto pubblico non riesce a essere competitivo con quello privato.

f) Dal documento emerge scarsa chiarezza sulla **distinzione fra le destinazioni a Edilizia Residenziale Pubblica** e quelle a Edilizia convenzionata; riteniamo che le due tipologie siano veramente differenti e che pertanto le previsioni debbano essere commisurate ai bisogni di housing sociale della città.

g) Nello specifico, riteniamo comunque inaccettabile che si preveda un'area a **destinazione Erp/convenzionata** nella zona di Cascina Corso), ai margini della Vernavola, su terreno già ceduto al Comune nell'ambito di una perequazione e pertanto da mantenere inedificabile in quanto standard acquisito. Altrettanto debole dal punto di vista territoriale è la previsione di Erp in via Michis, nel cuore di città giardino e in una zona densamente popolata e costruita negli anni '60, con edifici senza autorimesse e con una situazione viabilistica già difficile dovuta, in parte, dalla ridotta dimensione delle strade; appare inoltre eccessiva la previsione di concentrazione di erp / convenzionata quasi esclusivamente a Pavia Ovest; in generale, la previsione di erp / convenzionata va prioritariamente collocata all'interno delle aree dismesse.