



COMUNE DI PAVIA

PG.: 23987/2010

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

SEDUTA DEL 16/11/2010

In data 16/11/2010 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. Bozza Documento di Piano

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

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

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 Depaoli Massimo.

Il presidente Rossella, verificata la validità della seduta per la presenza del numero legale, dichiara aperta la discussione in merito al primo punto all'ordine del giorno.

Riprende il documento contenente le osservazioni presentate da una parte della minoranza in data 10/11 u.s.; partendo dalla richiesta avanzata, di rispettare il più possibile i confini dell'esistente per l'ampliamento delle zone IC, chiede di affrontare il problema relativo all'ampliamento della zona IC al bivio Vela e invita la commissione a prendere una posizione in merito.

Consigliere Ruffinazzi: precisa che per la zona del bivio Vela si era già arrivati ad un accordo con l'assessore perché presentasse una mappa che comprendesse anche quell'ampliamento affinché si potesse votare insieme alle altre proposte.

Presidente Rossella: in merito all'edilizia convenzionata o ERP, la richiesta avanzata propone l'intervento solo nelle aree dismesse; a suo parere il piano presentato da una risposta a questa proposta prevedendo edilizia convenzionata o ERP nelle aree dismesse con indice di 0,4+0,1+0,1 mq/mq.

Consigliere Ruffinazzi: Chiarisce che la loro richiesta prevede l'inserimento di edilizia convenzionata ed Erp solo ed esclusivamente nelle aree dismesse; nel piano presentato sono invece individuate anche altre zone da utilizzare per questo scopo.

Presidente Rossella: la proposta dell'assessore, a suo parere condivisibile, va nell'ottica di individuare alcune zone che possano essere già pronte per intervenire nel caso in cui fosse concesso un eventuale finanziamento; il problema delle aree dismesse è legato a tempi lunghi di recupero, si rende quindi necessaria l'individuazione di aree esterne per permettere un intervento immediato che soddisfi le necessità e le numerose richieste della collettività. Propone all'assessore di condividere l'idea di stralciare l'area di Pavia Ovest zona Madonnina, poiché si tratta di una zona critica già ampiamente sfruttata.

Assessore Fracassi: questa è una proposta che può essere presa in considerazione.

Presidente Rossella: per quanto concerne la richiesta dell'ampliamento del parco della Vernavola, ritiene che sia una priorità condivisa anche dall'assessore che sta già lavorando in questo senso. In merito all'ampliamento dell'area industriale, condivide la possibilità di sviluppo ma ritiene opportuno inserire vincoli restrittivi per mantenere a verde l'area prevista per l'espansione nel caso in cui non fosse utilizzata.

Chiede delucidazioni all'assessore in merito al concetto del bosco di cintura ed ai criteri e meccanismi di realizzazione.

Lascia la parola ai consiglieri di minoranza per illustrare all'assessore le osservazioni presentate.

Consigliere Depaoli: per quanto concerne la proposta di nuove aree da destinare ad ERP, in sostituzione di alcune scelte non condivise, chiede se la zona in Via Lardirago, ove il piano di servizi presentato all'open day del 13.11 ipotizza lo spostamento della sede della CRI, non può essere utilizzata per edilizia convenzionata.

Assessore Fracassi: E' una di quella zona che sarà sicuramente presa in considerazione. Siamo in attesa di definizione del progetto della nuova sede della CRI. Le indicazioni delle aree da adibire ad Erp o convenzionata non sono definitive; esistono alcune aree di proprietà comunale che potrebbero essere prese in considerazione. C'è un'area anche in Borgo, ma una parte è adibita a bosco e non è favorevole all'idea di tagliare alberi per utilizzare quell'area. In questa fase si sta facendo una spunta di tutte le aree di proprietà comunale o che diventeranno di proprietà comunale, per verificare l'idoneità ad un intervento di edilizia convenzionata o ERP.

Consigliere Ruffinazzi: il principio fondamentale è quello di stralciare dal piano le aree acquisite dalle precedenti amministrazioni a seguito di perequazioni. Ritengono opportuno investire su aree di proprietà comunale che non siano state acquisite in compensazione soprattutto se all'interno del parco della Vernavola.

Presidente Rossella: l'idea è condivisibile ma è necessario verificare se esiste la possibilità di individuare altre aree nelle disponibilità del comune. Così come l'assessore, è contrario all'abbattimento di alberi nella zona del Borgo.

Consigliere Pezza: questo punto può essere parzialmente esaurito chiedendo all'assessore ed agli uffici di ricercare, se possibile, aree alternative a quelle non condivise e menzionate nel documento. E' chiaro che l'assegnazione di case a bisognosi resta una priorità di primaria importanza.

Per quanto concerne il punto F, chiede che siano meglio specificate le aree da destinare ad edilizia residenziale pubblica rispetto a quelle da destinare ad edilizia convenzionata.

Assessore Fracassi: In attesa di avere risposte da ALER in merito ai finanziamenti possibili, l'intenzione è di lasciare entrambe le opzioni. La priorità è sicuramente data all'edilizia residenziale pubblica ma, nel caso in cui non fosse possibile realizzarla, è necessario lasciare aperta anche la possibilità dell'edilizia convenzionata. L'esigenza attuale riguarda un gran numero di cittadini che ha difficoltà a pagare gli affitti spropositati che sono richiesti; si tratta di persone che chiedono la possibilità di pagare affitti agevolati, per riuscire a vivere in modo dignitoso. L'idea è quindi di creare anche delle soluzioni che permettano, di pagare per un periodo prestabilito un affitto calmierato, con la possibilità di riscattare la casa in un secondo momento.

Consigliere Pezza: a suo parere sarebbe utile, da un punto di vista sociale, inserire anche ERP nelle aree dismesse.

Assessore Fracassi: anche nelle aree dismesse sono previste entrambe le soluzioni. Precisa che ci sarà grande attenzione anche per quanto riguarda l'estetica dei palazzi. Le aree dismesse, ad eccezione dell'area dell'arsenale che è di proprietà dello stato, sono tutte proprietà private quindi non può essere possibile stabilire con certezza i tempi di realizzazione degli interventi. E' necessario pertanto individuare alcune zone ove sia possibile un intervento immediato. Resta inteso che l'idea prioritaria è quella di intervenire prima nelle aree dismesse, utilizzando le aree esterne solo in caso di necessità ed emergenza.

E' necessario tenere presente che le aree dismesse dovranno essere bonificate al 100% e, per ottenere una bonifica perfetta dell'area, sono necessari tempi abbastanza lunghi; non si prevede quindi un intervento immediato su queste aree.

Consigliere Boffini: in merito all'articolo apparso sulla stampa locale, relativo allo stanziamento di fondi per la ristrutturazione di case popolari, chiede se la destinazione di questi fondi è per le case comunali o per le case dell'ALER.

Assessore Fracassi: Sono fondi destinati alle case dell'ALER. E' a conoscenza di un lavoro che sta portando avanti l'assessore Assanelli per ottenere fondi necessari alla ristrutturazione delle case del comune, ma per avere risposte precise è necessario intervistare l'assessore competente.

Consigliere Boffini: La fascia in difficoltà evidenziata dall'assessore è quella che, in questo momento, preoccupa di più le associazioni. Essendo le aree dismesse di proprietà privata, ritiene essenziale un confronto con i proprietari delle aree per sensibilizzare sugli interventi di edilizia convenzionata o ERP.

Assessore Fracassi: sono state già avanzate proposte per la realizzazione di palazzi che contengano un mix funzionale; la proposta è di realizzare palazzine in cui il piano rialzato ed il primo piano siano ad edilizia convenzionata in modo tale che, in un contesto uguale per tutti, possano coesistere appartamenti "di prestigio" ed appartamenti ad affitto agevolato differenziati solo dal capitolato interno.

Consigliere Depaoli: L'esigenza citata è reale ma la sua paura è che l'ERP e la convenzionata non siano la risposta a questa esigenza; per questa fascia medio/bassa la convenzionata costa troppo e l'ERP è destinata alla fascia più bassa di reddito. E' necessario trovare uno strumento per rendere concreto quanto esposto dall'assessore e per risolvere il problema delle famiglie in difficoltà ma non ancora nella fascia di povertà.

Consigliere Vigna: in merito a quanto appreso dalla stampa locale sull'idea di realizzare una struttura per anziani autosufficienti nell'area di Via Tasso, dichiara di apprezzare l'idea che, a suo parere, rientra tra le priorità della città. Si chiede quale sarà il passo successivo, se fare un bando e lasciare piena

libertà ad un imprenditore o se il progetto sarà seguito a passo a passo dal Comune. Chiede come si riuscirà a governare al meglio questo progetto sostanzialmente positivo.

Consigliere Ruffinazzi: importante avere un accordo di massima con ALER; giacché si mettono a disposizione molte aree è necessario che ci sia la disponibilità di ALER ad investire e cercare i finanziamenti per realizzare questi interventi e che ci sia una condivisione del progetto.

Presidente Rossella: tornando al punto F del documento, ritiene che l'assessore mantenga la doppia possibilità, ALER e convenzionata, per avere la massima flessibilità, dando comunque la preferenza all'ERP.

Assessore Fracassi: siamo in continuo contatto con la Regione per capire quanti e quali finanziamenti si potranno ottenere per realizzare ERP o convenzionata; nel momento in cui ci saranno delle certezze proporranno ad ALER gli interventi e, a quel punto, si esigerà una pronta risposta.

Per quanto riguarda la preoccupazione del consigliere Vigna, in merito al villaggio per anziani di Via Tasso, chiarisce che come prima indicazione, per l'intervento in quell'area, si prenderanno contatti con gli enti territoriali, ASP e Pertusati, chiedendo loro la disponibilità a reperire fondi per questo tipo di operazione. Nel caso in cui questi enti non siano disposti ad investire in questa operazione si procederà a valutare le diverse opzioni, tenendo conto che il Comune, purtroppo, attualmente non è in grado di sostenere economicamente un intervento di questa portata.

Presidente Rossella: Vorrebbe chiarimenti in merito alla priorità delle aree da utilizzare per gli interventi di ERP o convenzionata nel caso in cui ci fosse la disponibilità di finanziamenti Regionali.

In particolare, se arrivassero finanziamenti Regionali nel momento in cui un'area dismessa è pronta per essere riqualificata, questi finanziamenti potrebbero essere utilizzati in quelle aree?

Assessore Fracassi: gli interventi nelle aree dismesse sono indipendenti dai finanziamenti Regionali in quanto previsto dal mix funzionale con indice $0,4+0,1+0,1$ mq/mq; gli operatori che interverranno in quelle aree sono consapevoli che devono inserire anche edilizia convenzionata o ERP.

Gli interventi con finanziamenti Regionali e con ALER riguardano interventi previsti su terreni di proprietà Comunale; la scelta dei terreni dovrà essere discussa in una fase successiva.

Presidente Rossella: invita i consiglieri a continuare l'analisi delle osservazioni presentate.

Consigliere Pezza: per quanto concerne il punto E del documento presentato chiedono di stralciare le due aree di trasformazione previste a Mirabello e in Via Lardiarago; questa richiesta è dettata dall'idea che questa città debba crescere secondo criteri omogenei ed oggettivi. Se è vero che l'intervento in queste zone può essere identificato come continuità e completamento dell'esistente, questo criterio potrebbe essere applicato anche in altre aree della città. L'impressione è che siano state inserite queste aree di trasformazione per dare la possibilità al Policlinico di mettere a frutto i propri terreni. Questo criterio non convince e non regge dal punto di vista amministrativo. E' necessario valutare l'ipotesi che un privato cittadino proprietario di aree con le stesse caratteristiche di quelle del Policlinico, chieda lo stesso trattamento. Bisogna cercare un criterio oggettivo per salvaguardarsi da ogni tipo di attacco.

Consigliere Ruffinazzi: la discriminante sulla scelta delle aree di trasformazione non può essere dettata dalla proprietà; diversamente ci si potrebbe trovare in difficoltà a giustificare un no ad un privato che si trova nella stessa condizione.

Consigliere Demaria: chiede come mai non si sollevano questioni anche sulle aree dismesse, di proprietà di privati, ma solo sulle aree del Policlinico.

Consigliere Depaoli: le aree dismesse si trovano su un terreno già consumato e non si va ad intervenire sulle aree verdi.

Consigliere Pezza: per gli interventi nelle aree dismesse si è adottato un criterio omogeneo.

Consigliere Demaria: le risorse che ricava un ente pubblico come il Policlinico servono al miglioramento dei servizi destinati alla collettività.

Presidente Rossella: RM2 sembra effettivamente un completamento che si allontana dal parco della Vernavola. Per quanto concerne l'intervento nelle due zone in questione ritiene che si debba pensare ad uno sviluppo della città a prescindere dalle aree dismesse che avranno tempi d'intervento più lunghi. Come zona di sviluppo ritiene che Pavia Ovest sia già stata ampiamente sfruttata, la zona Pavia Sud è una zona delicata.

Consigliere Depaoli: ritiene che già in passato siano stati commessi errori nelle decisioni di espansione della zona Vallone, anche in considerazione del fatto che i mezzi pubblici per raggiungere quella zona sono scarsi ed è quindi necessario l'utilizzo della vettura per spostarsi.

Assessore Fracassi: in considerazione del fatto che si sta trattando con un operatore pubblico che svolge un'attività molto importante per la collettività, ribadisce che giunta e maggioranza concordano sul fatto che gli interventi del policlinico sono funzionali al miglioramento di un servizio pubblico importante come quello sanitario. L'operazione che si intende fare è quindi funzionale alla collettività e non ad un singolo privato.

(consigliere Gimigliano esce alle 19.15)

Rispetta che il criterio non sia condiviso, ma ritiene essenziale la collaborazione e il dialogo tra enti pubblici per il miglioramento dei servizi erogati alla collettività.

Consigliere Vigna: ritiene che ci debba essere dialogo e collaborazione tra enti pubblici. Considerata la disponibilità del Comune ad agevolare un'attività di questo tipo, sarà necessario preoccuparsi di evitare che su queste aree intervenga qualcuno intenzionato a fare speculazione edilizia.

Assessore Fracassi: saranno date indicazioni precise sul tipo di intervento che si concederà in quelle zone. L'intervento dovrà essere in armonia con il contesto e, anche se il Policlinico dovesse vendere l'area ad un privato, il progetto che sarà presentato dovrà passare in commissione paesaggistica e rispettare le indicazioni dettate.

Consigliere Vigna: bisogna evitare che accada quello che è successo, ad esempio, nell'operazione del Santa Margherita dove i prezzi degli appartamenti hanno dei costi esorbitanti.

Consigliere Depaoli: Vista la necessità di reperire risorse finanziarie, si domanda come mai il Policlinico abbia ceduto gratuitamente all'Università la zona del Campus.

Consigliere Boffini: comprende lo spirito che spinge ad agevolare un ente come il Policlinico, ma si domanda come mai il Policlinico, proprietario di numerosi terreni, non decida di vendere delle aree di proprietà per recuperare risorse finanziarie.

Consigliere Pezza: insiste nel ragionamento e nonostante comprenda parzialmente le esigenze del Policlinico, condivide gli interventi del consigliere Boffini e del consigliere Depaoli.

(consigliere Gimigliano rientra ore 19.20)

Si domanda a sua volta perché il Policlinico abbia ceduto gratuitamente l'area del Campus o non decida di vendere i terreni di proprietà.

Da un punto di vista pratico, se un privato domani presentasse un'osservazione sostenendo che l'area di sua proprietà è analoga a quella del Policlinico chiedendo lo stesso trattamento, ci si troverebbe in difficoltà e si andrebbe incontro al rischio di un contenzioso.

O si risponde a tutte le istanze presentate, usando criteri oggettivi, o in alternativa, si deve fare un accordo molto forte con il Policlinico che, a fronte della concessione, ceda al Comune di Pavia una serie di aree verdi di sua proprietà.

Assessore Fracassi: c'è già un accordo di questo tipo, il Policlinico ha già individuato delle aree da cedere al Comune. A fronte della concessione il Comune chiede al Policlinico la cessione di una serie di aree che saranno inserite nel parco della Vernavola.

Consigliere Ruffinazzi: ritiene che il confronto possa essere costruttivo e non crede che non ci si possa incontrare su determinati punti, anche in considerazione del fatto che, rispetto al piano precedente, si sono prese in considerazione molte delle loro osservazioni.

Consigliere Rossella: procedendo nell'analisi delle osservazioni, passa alla trattazione del problema relativo alla concessione dell'area commerciale in zona Carrefour. Intuisce che il problema fondamentale, sollevato dalla minoranza, riguarda sostanzialmente il discorso della criticità della viabilità di quell'area. Precisa che la commissione, come confermato dall'assessore, propone di evitare l'insediamento di alimentari. Chiede come sarà possibile vincolare l'area per evitare l'insediamento di attività legate alla vendita di prodotti alimentari.

Assessore Fracassi: Rispetto alle richieste di comuni limitrofi, la nostra richiesta di ampliamento dell'area commerciale è da considerarsi irrisoria. La zona del Carrefour è una zona persa poiché non più recuperabile dal punto di vista ambientale. Si è contrari all'inserimento di attività alimentari, ci sono già alcune richieste da parte, ad esempio, di alcune concessionarie auto.

E' un'area che si presta ad un'operazione di questo tipo.

Precisa che sarà preservata tutta la zona circostante inserendo un corridoio ecologico ambientale a livello Comunale.

Consigliere Pezza: la preoccupazione maggiore è legata alla viabilità di quella zona già congestionata. Il Carrefour è nato come recupero dell'area ex Fiat, quindi area già utilizzata, mentre ora si sta parlando di terreno agricolo. E' chiaro che se l'insediamento produttivo riguarderà concessionarie d'auto l'incremento di traffico sarà intorno al 10%, ma non è sicuro che si possa avere la certezza di poter vincolare questo tipo di scelta. Nel caso in cui la richiesta provenisse da attività come Viridea, Decathlon o una multisala l'incremento di traffico creerebbe una situazione insostenibile dal punto di vista viabilistico.

Assessore Fracassi: vorrebbe rispondere ad una richiesta che aveva posto il consigliere Demaria in una precedente commissione in merito alla strada di gronda. Ho posto il quesito al Parco che mi ha comunicato che, nel caso in cui non sia coinvolta una zona a bosco, il passaggio della strada nella zona del Parco Naturale può essere concesso. Pertanto può essere variato il grado di curvatura del progetto presentato.

Il consigliere Demaria ringrazia per la pronta risposta e lascia la seduta alle ore 19.45.

Consigliere Pezza: tornando alla discussione sull'area Carrefour chiede se è stata accantonata la proposta fatta dalla precedente amministrazione di inserire in quell'area la zona per gli spettacoli viaggianti o una struttura per concerti.

Assessore Fracassi: la risposta del Ministero in merito è stata negativa in quanto, a ridosso del carcere, è assolutamente vietato realizzare campi nomadi o aree di spettacoli viaggianti.

Consigliere Pezza: senza questo tipo di possibilità bisogna cercare un'altra area per questo tipo di eventi.

Consigliere Depaoli: l'idea di portare le concessionarie in città non piace. Il modello che si è creato a S. Martino o a Cava Manara è assolutamente discutibile. A suo parere quella zona non è una zona persa. Anche un minimo centro di vendita creerebbe notevoli problemi viabilistici.

Consigliere Rossella: passa alla discussione della zona del Navigliaccio. Chiede all'assessore di illustrare cosa ottiene in cambio il Comune a fronte della concessione di quell'area.

Assessore Fracassi: è stato proposto al Policlinico uno scambio di aree; l'intervento del Policlinico all'interno della zona Navigliaccio è strettamente legato ad una riqualificazione dell'area e alla costruzione di una residenza per ospitare le famiglie dei degenti e i dipendenti del Policlinico. A fronte di questa concessione il Policlinico cede al Comune il Parco delle Basiliche dove saranno previsti solo piccoli interventi funzionali alla basilica.

Consigliere Depaoli: sarebbe opportuno valutare il progetto, compresi gli indici di volumetria previsti.

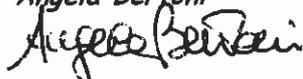
Il consigliere Vigna lascia la seduta alle ore 19.50

Il Presidente Rossella chiude la seduta alle ore 19.55 invitando anche gli altri consiglieri a presentare eventuali osservazioni da discutere.

Sede, 07/12/2010

La segretaria della Commissione

Angela Bertoni



Il Presidente della Commissione

Rossella Massimo

