



COMUNE DI PAVIA

PG.: 4476/2011

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

SEDUTA DEL 24/02/2011

In data 24/02/2011 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. Area Neca
2. Varie ed eventuali

Sono presenti i sigg.: Rossella Massimo (Presidente) - Valerio Gimigliano (sostituisce Arcuri Giuseppe) - Mognaschi Matteo - Demaria Giovanni - Ruffinazzi Giuliano - Pezza Matteo - Boffini Luigi - Ferloni Paolo (h. 19.00) - 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) - Arch. Matteo Ricotti (settore Ambiente e Territorio) - Consigliere Massimo Depaoli.

Il presidente Rossella, verificata la validità della seduta per la presenza del numero legale, dichiara aperta la discussione e lascia la parola all'arch. Moro per la trattazione del 1° punto all'O.d.G.

Arch. Moro: per quanto riguarda l'area Neca stiamo tentando approcci diversificati tra i quali l'accordo di programma con Piano Integrato o l'accordo di programma Regionale.

Ad oggi non abbiamo ancora ottenuto una risposta dalla regione e, nelle more di questa risposta illustra il progetto giacente agli archivi del settore Ambiente e Territorio. Il progetto è stato depositato in forma definitiva il 30 Marzo del 2010 a seguito di una proposta iniziale già presentata nel luglio del 2008 e valutata positivamente, in linea di massima, dall'amministrazione precedente, con una serie di prescrizioni e suggerimenti che gli operatori non hanno accolto in toto.

(Esce Ass. Fracassi)

Il P.I. contiene i requisiti previsti e contemplati dalla L. 12/2005, in particolare gli artt. 87 e successivi perché possa essere sottoposto all'amministrazione come Programma Integrato d'Intervento; tuttavia, si discosta per alcuni versi dalla scheda norm. 4 del PRG vigente che definiva la stessa area di trasformazione meglio denominata come "NECA".

In particolare l'art. 17 del PRG definisce le aree di trasformazione come "parti del territorio entro il tessuto urbano esistente caratterizzati dalla presenza di edifici dismessi ove possibile intervenire con

interventi di ristrutturazione urbanistica". Il termine di ristrutturazione Urbanistica è da distinguersi dal termine di ristrutturazione edilizia perché l'edilizia è riferita sostanzialmente a particolari ambiti ristretti che contengono uno o più edifici, mentre l'urbanistica ha un ambito territoriale ben più vasto e con funzionalità diversificate.

Illustra alla commissione le tavole più significative del progetto:

1. Neca e servizi circostanti
2. Tavola di previsione PRG Neca - com'era e come sarà rappresentata nella scheda Normativa del P.I.I.

L'area Neca si estende su una superficie territoriale per circa 78/79 mila mq. con un indice territoriale previsto dal PRG di 0.6 mq/mq.

Consigliere Vigna: da queste prime illustrazioni si capisce che c'è una notevole differenza rispetto al precedente.

Arch. Moro: sostanzialmente la proposta è stata formulata come PII in variante al PRG, proposta che dal punto di vista planivolumetrico era già stata condivisa dalla precedente amministrazione seppur con numerose prescrizioni, e con alcuni aspetti che lasciavano a decisioni future. Il tracciato e l'impostazione generale sono rimasti invariati.

Presidente Rossella: chiede delucidazioni relative alla viabilità.

Arch. Moro: la viabilità di servizio si allaccia alla rotatoria dei Longobardi, altri ingressi da Via Aselli e Via Brichetti.

Seguono una serie di considerazioni sulle problematiche relative all'ingresso e all'uscita dal Rondò dei Longobardi.

Arch. Moro: prosegue con l'illustrazione di una cartina più dettagliata che indica le varie destinazioni dell'edificato dal piano terra al 13° piano.

Sono indicate: residenze, servizi, attività produttive, palestre e fitness, terziario e servizi, centro congressi.

Al piano terra del residenziale è prevista la predisposizione per commerciale.

Presidente Rossella: per quanto concerne l'uscita sul rondò dei Longobardi è importante prevedere una soluzione ottimale per la pista ciclabile; non è possibile che si incrocino sarebbe pericoloso per i ciclisti.

Più consiglieri propongono che si preveda un sottopasso per il passaggio della ciclabile, per evitare che ci sia un'intersezione tra l'uscita/ingresso dall'area Neca e la pista ciclabile sul rondò.

(Entra assessore Fracassi)

Arch. Moro: ritiene l'osservazione della commissione pertinente; si farà presente in fase di ridefinizione.

Consigliere Vigna: chiede quali sono le differenze sostanziali tra la proposta finale e quelle della scheda del PRG.

(Ass. Fracassi e cons. Mognaschi escono)

Arch. Moro: la proposta si differenzia dal PRG a partire dall'indice: l'indice previsto dal PRG era 0.6 mq/mq mentre nella nuova proposta viene applicato un indice pari a 0.66 mq/mq sfruttando una possibilità di un incremento del 10% dettato dal documento di inquadramento approvato a suo tempo dal Consiglio Comunale.

Questo incremento non prevede una quantificazione in termini di vantaggio pubblico perché non era stato indicato.

Abbiamo inoltre un incremento del numero dei piani in quanto il PRG prevedeva un numero massimo di piani pari a 5 fuori terra mentre nel nuovo progetto siamo arrivati a 13.

Abbiamo un incremento della superficie commerciale che passa da 1000 mt. previsti dal PRG a 2500 mt. proposti e distribuiti su strutture differenti e previsti al piano terra degli edifici residenziali.

(entrano Ass. Fracassi e Cons. Mognaschi)

Consigliere Demaria: chiede di quantificare l'incremento del 10% sull'indice.

Arch. Moro: si passa da circa 48000 a circa 52000 mq di SLP. Altra osservazione è relativa alla previsione del PRG che destinava il 20% della SLP a edilizia convenzionata; nella proposta non c'è edilizia convenzionata ma c'è la previsione di destinare una quota pari al 10% della SLP residenziale ad alloggi in affitto, che va a riprendere quanto già concordato preventivamente e contenuto nella delibera di approvazione della proposta iniziale.

Consigliere Vigna: chiede se si tratta di affitto libero o convenzionato.

Arch. Moro: E' un aspetto generico che non è ancora stato definito ed è sicuramente da verificare.

Tra le differenze troviamo inoltre l'eliminazione dalle proposte dei servizi che la scheda urbanistica prevedeva, in particolare il tracciato della tramvia urbana e la stazione per le autocorriere.

Assessore Fracassi: lo stralcio è determinato dal fatto che l'area dell'ex mensa ferroviaria non è ancora di proprietà della fondazione. Si è deciso in questo senso per dare la possibilità di proseguire i lavori ma saranno ripresi non appena otterranno la proprietà dei terreni.

Arch. Moro: procede con l'indicazione delle superfici proposte in differenza dal PRG:

- Residenziale: passano da 19.200 mq. a 28.800 mq.
- Produttivo/servizi: si prevede un massimo del 30% passando da 14.000 mq a 2500 mq.
- Mix funzionale terziario, espositivo, congressuale, servizi all'impresa.: si passa da 14.400 mq. a circa 19.000 mq.
- Commerciale: passa da 1000 mq. a 2500 mq.

La proposta non si discosta molto da quella iniziale, abbiamo un leggero incremento della superficie territoriale complessiva perché è stato fatto un rilievo più puntuale; si passa da circa 77.000 mq. a circa 79.000 mq., mentre la SLP passa da 50.000 mq. a 51.851 mq.

C'è una riduzione degli standard reperiti che passano da 64.000 a 55.000, in compenso troviamo un incremento delle opere di urbanizzazione primaria, un incremento delle superfici delle aree cedute.

Assessore Fracassi lascia la seduta

Entra il consigliere Ferloni alle ore 19.05

L'arch. Moro mostra la tavola che rappresenta le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la veduta planivolumetrica con le varie destinazioni funzionali.

Consigliere Pezza: Un aspetto importante riguarda la previsione di edilizia convenzionata. Il punto debole di questo piano resta legato alla viabilità.

Segue uno scambio di opinioni sulla previsione di parcheggi a pagamento nell'area del centro congressi e limitrofa.

Consigliere Depaoli lascia la seduta.

Consigliere Ruffinazzi: il problema relativo alla definizione del parcheggio è determinante. Chi studia queste cose deve valutare con attenzione il problema della viabilità.

Consigliere Demaria: è contrario all'uscita prevista sul Rondò dei Longobardi e favorevole ad un passaggio sottostante con uscita in Viale Brambilla.

Consigliere Ruffinazzi: questa soluzione è da sottoporre con forza ai progettisti. Pensare ad un'uscita diretta sul Rondò dei Longobardi è pazzesco.

Consigliere Boffini: tariffare i parcheggi è sbagliato. Bisogna pensare anche alle difficoltà dei pendolari.

Consigliere Ruffinazzi: bisogna trovare il giusto equilibrio tra chi vive in quella zona e chi fa il pendolare.

Consigliere Pezza: è necessario seguire la linea che era stata deliberata; va bene l'impostazione complessiva ma bisogna esaminare meglio i punti relativi alle osservazioni presentate a suo tempo. In particolare i punti relativi alla viabilità, all'inserimento di edilizia convenzionata.

Consigliere Demaria lascia la seduta

Consigliere Gimigliano lascia la seduta

Presidente Rossella: in sintesi la commissione ha evidenziato delle criticità; prima di tutto la mancanza di previsione di edilizia convenzionata. Il problema dell'intersezione con la pista ciclabile da risolvere con lo sfalsamento da fare con opere di urbanizzazione primaria.

Consigliere Ruffinazzi: ribadisce con forza che ci debba essere l'edilizia convenzionata.

Consigliere Pezza: questo perché è necessario che il piano sia in linea con il mix sociale. Se si prevede il 10% di edilizia residenziale pubblica, il 10% di edilizia convenzionata e il resto con residenziale di qualità, si crea un mix che può funzionare.

Presidente Rossella: per quanto concerne la viabilità, parametro sicuramente delicato, sarà necessario dare indicazioni ben precise e fare le opportune valutazioni anche in base alle varie ipotesi.

Consigliere Ruffinazzi: chiede con forza che i progettisti approfondiscano il tema dell'uscita sul Rondò dei Longobardi per dare un'alternativa valida, ad esempio un passaggio sotto il rondò dei Longobardi.

Consigliere Pezza: a suo parere bisognerebbe ragionare anche sulla apertura del raccordo.

Consigliere Vigna: è importante un discorso di premessa su ciò che si intende fare all'interno di quell'area. In base ai diversi parametri di proiezione ci si deve porre il problema della viabilità. Sono necessari più dati possibili per poter effettuare delle valutazioni oggettive.

Consigliere Pezza: Sarebbe opportuno ragionare anche sul fatto che l'area espositiva prevista alla Neca è molto più piccola dell'area del confluente. Bisogna valutare se le iniziative che si svolgono adesso al palazzo esposizioni potranno fare anche nella nuova struttura.

Consigliere Pezza lascia la seduta.

Consigliere Mognaschi lascia la seduta.

Consigliere Vigna: bisognerebbe avere un rapporto concreto con Ferrovie dello Stato per coprire un'area tipo Genova Brignole o Principe. Si potrebbero prevedere anche delle sale cinematografiche all'interno dell'area Neca in aggiunta a quelle del centro.


Presidente Rossella: l'ultima osservazione sollevata dalla commissione è legata alla criticità dei parcheggi legati alla viabilità della zona. I parcheggi dovranno essere regolati a dovere.

Consigliere Vigna: bisogna entrare nell'ordine delle idee che stiamo trattando con una fondazione che deve realizzare cose a beneficio pubblico e della collettività.

La seduta si conclude alle ore 19.45

La segretaria della Commissione

Angela Bertoni



Il Presidente della Commissione

Rossella Massimo

