



COMUNE DI PAVIA

PG.: 14244/2012 (rettifica prot. 13981/2012)

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

SEDUTA DEL 21/05/2012

In data 21/5/2012 alle ore 18.00, in seconda convocazione, si è tenuta presso la Sala Gruppi 1 del Comune di Pavia, la riunione della Commissione Consiliare III[^] con il seguente O.d.G.:

1. Discussione sul P.G.T.;
2. Varie ed eventuali.

Sono presenti i sigg.: Massimo Rossella (Presidente) - Dante Labate (sostituisce Giuseppe Arcuri) - Oretta Zemira Pierotti Cei (sostituisce Matteo Mognaschi) - Giovanni Demaria- Francesco Adenti - Giuliano Ruffinazzi - Matteo Pezza - Luigi Boffini - Vincenzo Vigna.

Assenti i sigg.: Giuseppe Arcuri- Matteo Mognaschi - Franco Martini - Paolo Ferloni

Risultano presenti inoltre i sigg.: Fracassi Mario Fabrizio (Assessore al Territorio, protezione civile, Suap) - Consigliere Depaoli - Consigliere Maggi - Consigliere Pellegrino.

Il presidente Rossella, verificata la validità della seduta per la presenza del numero legale, dichiara aperta la discussione e illustra ai commissari il programma per le prossime sedute.

Si affronteranno i temi di varie zone della città, come ad esempio il Borgo e, se possibile, si chiederà l'intervento dell'assessore Provinciale all'istruzione per capire le previsioni in merito ai vari poli scolastici.

Resta in sospeso anche una commissione in cui l'assessore Bobbio Pallavicini illustrerà una relazione sul Bike Sharing, aggiornando la tematica già discussa in una precedente seduta.

Nella commissione di questa sera, i consiglieri sono invitati ad esprimersi in merito agli incontri con le varie istituzioni (Università, Policlinico, Unione Industriali, ASM)

L'associazione Industriali ha inviato una lettera, trasmessa a tutti i commissari, nella quale ribadisce quanto richiesto nella seduta del 23/4 u.s.

Ritiene che si possa partire dalla valutazione delle richieste del Policlinico.

Comunica ai commissari che le prossime sedute sono previste per i giorni 28 e 29 Maggio.

Il consigliere Ruffinazzi chiede quando sarà possibile avere copia della documentazione (es. doc. di piano) per poterla visionare con il gruppo di appartenenza.

L'assessore Fracassi precisa che in data 24/5 p.v. si terrà la conferenza VAS; si potrà poi procedere con la consegna della documentazione in CD.

Il presidente Rossella precisa che, in parallelo, la commissione studierà il piano delle regole per zone.

L'assessore Fracassi propone di partire con la discussione sulle richieste avanzate dall'associazione industriali.

Il consigliere Boffini, in merito alle richieste dell'associazione industriali, chiarisce che concorda sulle richieste di spostamento di alcune fabbriche dal centro verso le zone periferiche; è necessario però tenere presente che il terreno che lasciano vuoto, non essendo classificato come agricolo, ha un valore. Ritiene pertanto che il Comune debba valutare con attenzione la possibilità di avere un beneficio economico dall'operazione di vendita dell'area "dismessa". Bisogna cercare di risolvere il problema delle richieste di case popolari.

Il consigliere Labate chiede se è vero che, come precisato nella lettera degli industriali, sono presenti numerose istanze di aziende che hanno presentato richiesta di spostarsi nella zona che l'Unione industriali ha chiesto al Comune.

Il presidente Rossella precisa che le istanze citate non sono allegate alla lettera in discussione. Ritiene di aver capito che esistono richieste di alcune aziende presenti in zone centrali di Pavia che hanno chiesto di spostarsi in zone periferiche. In relazione alla richiesta di spostamento chiedono anche di avere dei coefficienti pari a 0.6mq/mq per valorizzare l'area che lasciano.

Il consigliere Pezza vorrebbe sapere dove sono attualmente ubicate queste aziende. Ritiene che l'area di Viale Certosa non sia ottimale per un'area industriale (problemi viabilistici). Sembra inoltre che non ci siano certezze perché, anche in sede di commissione, i rappresentanti dell'Unione Industriali non si sono presentati con richieste concrete di aziende che hanno manifestato interesse a trasferire le loro attività a Pavia.

Il presidente Rossella precisa che l'Unione Industriali ha esplicitamente evidenziato che, al momento, non hanno richieste.

Il consigliere Pezza precisa che la richiesta di spostamento di alcune aziende, attualmente ubicate in zone urbanizzate della nostra città, deve essere attentamente valutata per capire se si tratta solo di un'operazione immobiliare o se è legata ad un possibile sviluppo dell'azienda. Comprende che una risposta negativa potrebbe portare a critiche da parte delle associazioni di categoria relativamente ad accuse di impedire la crescita delle attività a Pavia. Ritiene tuttavia necessario trovare un giusto metodo che non "presti il fianco" a speculazioni o consumo del territorio, e che possa dare una risposta concreta alle richieste degli industriali.

Il presidente Rossella riassume ai commissari le richieste degli industriali che riguardano principalmente la zona del Bivio Vela e espansione oltre il Bivio Vela.

L'assessore ha giustamente risposto negativamente, perché si andava a coinvolgere la zona I.C.

L'ampliamento richiesto in zona Campeggi porterebbe solo un lieve aumento della zona I.C.

Ritiene che si possa intendere che, le piccole aziende avrebbero occupato le zone ancora libere al Bivio Vela, mentre l'area Campeggi sarebbe stata utile per insediamenti più grossi.

La richiesta di ampliamento dell'area di Via Campeggi può ricollegarsi anche alla richiesta dell'Università di Pavia di fare una zona unica UPT (Università e Parco Tecnologico) in area Cravino.

Altra richiesta è legata allo spostamento di alcune ditte attualmente ubicate in aree urbanizzate.

L'assessore Fracassi precisa che le aziende che hanno chiesto di spostarsi si trovano attualmente in zone adiacenti ad aree residenziali; questa posizione crea problemi di convivenza.

Precisa che, per quanto concerne la zona di cascina Campeggi, esistevano già alcune richieste pregresse presentate agli assessori Rampa e Sacchi.

In questa fase si propone di accettare un minimo ampliamento della zona IC per permettere l'espansione delle aziende già presenti. Preciso che non si avvalorano richieste di logistica, nel caso in cui arriveranno richieste di nuove aziende si potrà pensare di ampliare successivamente l'area da destinare agli industriali con una variante da presentare in consiglio comunale.

Si può anche valutare di trasformare in area industriale quel "triangolo" in area Cravino di proprietà dell'Università.

Il consigliere Vigna ritiene che si debba valutare il fatto che il PGT resterà in vigore per 5 anni.

A suo parere si dovrà fare un serio ragionamento sulle richieste di trasferimento da parte di aziende attualmente ubicate in aree adiacenti a zone residenziali. Sarà necessario un elenco puntuale per identificare e quantificare queste aziende; le richieste di trasformazione in residenziale per le aree lasciate libere da queste aziende dovranno essere valutate anche in base alle proposte di espansione nelle nuove aree e alla possibilità di garantire nuovi posti di lavoro.

E' necessario trovare un metodo che impedisca la speculazione ed evitare che, dopo il trasferimento e ottenuta la trasformazione in residenziale dell'area lasciata vuota, l'azienda decida di dismettere anche la nuova sede.

Ritiene necessario avere garanzie sull'intenzione di proseguire l'attività lavorativa, a lungo termine, nelle nuove sedi.

Il consigliere Labate precisa che l'idoneità dell'area di Via Campeggi è stata attentamente valutata sia dalla giunta sia dalla maggioranza, anche perché ritiene che l'area di Cascina Campeggi si presti a questo tipo di indicazione urbanistica. La valutazione dell'area in questione deve essere anche collegata alla richiesta dell'Università di Pavia per l'ampliamento della zona da adibire a Parco Tecnologico.

(esce il consigliere Pezza)

Ritiene che, per quanto concerne lo spostamento delle strutture dalle zone interne a quelle periferiche, l'amministrazione potrà porre dei "paletti" (es. valutare un indice più basso o stabilire l'indice in base all'espansione dell'azienda nella nuova area).

Ritiene tuttavia che il problema dello spostamento delle strutture dalle zone residenziali debba essere affrontato seriamente.

Il discorso relativo alla possibile attrattività dell'area del Pavese per le aziende che chiedono uno spostamento dall'area di Milano Sud, è un discorso probabile; i paesi limitrofi a Milano sono già congestionati e hanno costi più elevati.

Ritiene pertanto che si debba valutare con attenzione la richiesta degli industriali, pensando magari di limitare i mq. richiesti e non concedere tutti i 250.000 mq. che l'associazione industriali ha avanzato come richiesta.

L'area di Cascina Campeggi può essere considerata un'idea che possa mediare tra le scelte del Comune e quelle degli industriali.

(entrano i consiglieri Pezza e Pellegrino)

Il consigliere Demaria ritiene che la posizione di Via Campeggi sia ideale per insediamenti industriali, anche perché le problematiche relative alla viabilità possono essere affrontate e risolte. Ritiene che l'assessore abbia affrontato in maniera adeguata la richiesta degli industriali. Concorda sulla proposta di trasformazione in area industriale per quanto concerne il "triangolo" di proprietà dell'Università di Pavia.

Concorda con le perplessità sollevate dal consigliere Vigna e ritiene che si debba valutare con attenzione la possibilità di eventuali speculazioni da parte delle ditte che chiedono il trasferimento dal centro; il rischio di chiusura delle ditte che si spostano nelle nuove aree, dopo aver ottenuto il cambio di destinazione d'uso in residenziale per i terreni lasciati vuoti, è un rischio reale. Sarà necessario valutare con attenzione quali "paletti" mette a disposizione uno strumento come il PGT.

Il consigliere Ruffinazzi ritiene che gli industriali abbiano posto due ordini di richieste:

- 1 - necessità di avere a disposizione, e immediatamente fruibile, una grande area per eventuali richieste da aziende provenienti da Milano Sud;
- 2 - richiesta di aziende pavese che vogliono spostarsi perché ubicate in aree adiacenti a zone residenziali;

Per quanto concerne la prima richiesta ritiene che sia inverosimile anche perché non riusciremmo a soddisfare tutte le richieste che sono state avanzate (grande metratura, immediatamente fruibile e urbanizzata).

Per quanto concerne la seconda richiesta è verosimile.

Si potrebbe pensare di imporre di esaurire in via preventiva le aree ancora disponibili al bivio vela e, solo successivamente, concedere i nuovi trasferimenti in zona Cascina Campeggi. (esce il Consigliere Adenti)

Per le richieste di trasferimento di strutture dalle zone centrali a zone periferiche sarà necessario valutare l'interesse pubblico di entrambe le parti; l'azienda ha la necessità di spostarsi per non creare disagi alle zone residenziali adiacenti e per avere la possibilità di espandersi creando nuovi posti di lavoro, il Comune deve valutare quali sono i servizi carenti nelle aree lasciate vuote e contrattare per soddisfare i bisogni di pubblica utilità.

(entra il consigliere Adenti)

Il consigliere Pezza ritiene che si debba valutare con attenzione la proposta di priorità di completamento dell'area del Bivio Vela prima della concessione di nuove aree in zona Cascina Campeggi.

Per quanto concerne la richieste di grosse aziende ritiene che ci sia tutto il tempo per valutare le proposte che arriveranno e discuterle in consiglio comunale per procedere con una variante urbanistica.

Il presidente Rossella ritiene corretto avere a disposizione anche un'area, oltre a quella del bivio vela, che dia la possibilità ad alcune aziende di espandersi.

L'assessore Fracassi chiarisce che l'amministrazione sta cercando di portare avanti un'operazione che consenta di utilizzare tutte le aree a disposizione al Bivio Vela, riducendo al minimo il consumo di nuovo territorio.

Per quanto concerne la viabilità in zona Campeggi ritiene che, nonostante alcune criticità, l'accesso alla tangenziale è immediato e agevolato.

E' stato inoltre disegnato un eventuale percorso interno a Via Campeggi per creare un collegamento diretto anche con le aree dell'Università.

Chiarisce che, dal punto di vista legale, è difficile imporre dei vincoli alle aziende che hanno chiesto il trasferimento.

Siamo in momento storico particolare e difficile per molti imprenditori. E' importante mantenere l'occupazione.

Le richieste devono essere valutare per tutte le categorie in modo obiettivo e equivalente.

Il consigliere Vigna propone di studiare una convenzione con le aziende che chiedono il trasferimento per garantire una continuità dell'attività lavorativa.

L'assessore Fracassi precisa che potrebbe non essere fattibile dal punto di vista legale. Ritiene inoltre che l'indice di 0.4 mq/mq sia adeguato.

Il consigliere Vigna concorda con la dichiarazione dell'assessore relativamente alla salvaguardia dei posti di lavoro.

Ritiene che si possa affidare a persone competenti l'incarico di redigere una convenzione che impedisca il rischio di speculazioni.

Verbale Commissione III – Gestione del Territorio del 21 maggio 2012

Il presidente Rossella, riassumendo, chiarisce che dalla discussione è emerso che, un eventuale spostamento delle aziende dalle zone centrali, può portare dei vantaggi alla città.

Il consigliere Ruffinazzi precisa che questo tipo di operazione deve portare vantaggi alla città.

Il presidente Rossella prosegue l'analisi della seduta. Ritiene necessario valutare l'adeguata sistemazione delle aziende che hanno chiesto lo spostamento.

Approva la scelta dell'assessore in merito al parere negativo rispetto ad una possibile ulteriore espansione della zona I.C area Bivio Vela. Ritiene che l'area individuata in zona cascina campeggi sia quella più indicata per un'eventuale espansione dell'area industriale. Precisa che non sono state individuate altre aree di possibile espansione.

Il consigliere Depaoli precisa che il loro gruppo ritiene che non sia necessaria nemmeno l'espansione dell'area Campeggi.

Il presidente Rossella ritiene corretto ipotizzare eventuali espansioni.

(esce il consigliere Demaria)

Il consigliere Pezza ribadisce che è necessario incentivare lo spostamento in zona Bivio Vela completando i lotti ancora disponibili.

Per quanto concerne l'area di Via Campeggi sottolinea che le infrastrutture dovranno essere realizzate solo in un secondo momento e non in via preventiva.

Favorevole ad eventuali richieste di espansione avanzate da ditte attualmente già ubicate in zona Campeggi.

Il presidente Rossella precisa che ci sono alcune aziende ubicate in zona Pavia Ovest che hanno chiesto lo spostamento; è chiaro che queste aziende difficilmente sceglieranno di spostarsi in zona Bivio Vela.

Conclusa la discussione sulle richieste dell'associazione industriali si passa alla trattazione delle richieste avanzate dall'Università di Pavia.

Il consigliere Pezza informa la commissione che, tra tutte le istituzioni intervenute in commissione, l'Università ha avanzato richieste e proposte che personalmente ritiene più convincenti rispetto alle altre.

Il presidente Rossella ricorda alla commissione le varie richieste dell'Università; tra queste si rammenta la richiesta di riunire le aree oggi classificate U1 -PT in un'unica area classificata UPT (università e parco tecnologico). Restano da discutere le richieste relative alle aree centrali.

Il consigliere Pezza precisa che, per quanto concerne la richiesta di valorizzazione delle sedi ex Vigorelli e S. Agostino, da destinare a futura vendita per ottenere risorse finanziarie da impegnare nella riqualificazione del nuovo polo Botta/Mondino, ritiene che l'operazione presentata dall'Università sia convincente ed è quindi tendenzialmente favorevole ad una risposta positiva.

La richiesta relativa alla trasformazione in residenziale del "triangolo" ubicato in Pavia Ovest è invece poco convincente; si può valutare di concedere solo una piccola parte in residenziale. La proposta di inserire quell'area in area industriale è invece positiva.

L'assessore Fracassi precisa che l'idea di concedere solo una parte in residenziale, per l'area in Pavia Ovest, prevedeva la realizzazione di una fascia di compensazione per creare un'adeguata divisione

dall'area industriale. Ritiene che l'operazione non fosse conveniente valutando invece positivamente l'inserimento dell'area in area industriale.

Il consigliere Boffini valuta positivamente la richiesta di valorizzazione e vendita degli immobili in centro storico, per ottenere le risorse necessarie alla ristrutturazione della sede Botta/Mondino. Sottolinea però che, dall'illustrazione dei rappresentanti dell'Università, emerge che il ricavato della vendita dei palazzi ex Vigorelli/S.Agostino non sarà sufficiente a coprire interamente i costi dell'intera operazione.

L'assessore precisa che l'università ha la possibilità di richiedere dei mutui per coprire i costi residui.

Il consigliere Boffini precisa che, ad esempio, palazzo Vistarino potrebbe essere meglio utilizzato.

Il consigliere Ruffinazzi ritiene che, l'operazione di vendita dei palazzi di proprietà con conseguente investimento del ricavato per la ristrutturazione dei palazzi che hanno in comodato d'uso, dia un saldo positivo per la città. Con questa operazione, per come è stata presentata, la città si arricchisce (si pensi anche alla realizzazione del museo).

Per quanto concerne la richiesta dell'area denominata "triangolo" ubicata a Pavia Ovest, ritiene che inserire residenziale in quell'area porterebbe alla creazione di un "ghetto" anche in relazione alla carenza di servizi.

Prenderebbe tuttavia in considerazione la possibilità di creare uno spazio per i giovani; l'area è decentrata, lontano da residenziale e porterebbe una risposta positiva ai giovani studenti residenti nei collegi limitrofi.

L'assessore Fracassi precisa che in quell'area è già possibile un intervento di questo tipo ed era stata proposta all'Università.

Il consigliere Ruffinazzi invita ad avanzare una proposta di questo tipo all'università.

Il consigliere Vigna vorrebbe presentare una riflessione a tutta la commissione: sarebbe necessario avere una visione a 360°, senza concentrarsi su un singolo intervento. La provincia vuole vendere il palazzo dell'ex caserma, l'università i palazzi di via S.Agostino e ex Vigorelli ecc, ecc. Ritiene necessario trovare un modo di coordinare tutte queste richieste di valorizzazione da parte degli enti. (es. mensa ex Vigorelli potrebbe diventare residenza universitaria).

Il comune dovrebbe riuscire a coordinare tutte queste iniziative che, se messe in atto singolarmente dalla varie istituzioni, rischiano di essere scoordinate e, al 90% mai finite.

Il consigliere Depaoli ritiene che la richiesta di recupero dei volumi esistenti, avanzata dall'Università, potrebbe essere applicata anche agli industriali.

Il consigliere Demaria ritiene che la proposta del consigliere Depaoli potrebbe essere controproducente per il Comune.

La seduta si chiude alle ore 19.25.

La segretaria della Commissione

Angela Bertani



Il Presidente della Commissione

Rossella Massimo

