



COMUNE DI PAVIA

PG.: 21526/2012

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

SEDUTA DELL'11 luglio 2012

In data 11 luglio 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. P.G.T.
2. Varie ed eventuali

Sono presenti i sigg.: Rossella Massimo (Presidente) - Valerio Gimigliano (sostituisce Arcuri Giuseppe) (ore 18.10) - Demaria Giovanni (ore 18.20) - Adenti Francesco - Ruffinazzi Giuliano - Pezza Matteo - Boffini Luigi - Veltri Walter Andrea - Vigna Vincenzo.

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

Risultano presenti inoltre i sigg.: Fracassi Mario Fabrizio (Assessore al Territorio, protezione civile, Suap) - Ing. Francesco Grecchi (dirigente settore LLPP - Urbanistica e SUE) - Ing. Valentina Dalmanzio (settore Ambiente e Territorio) - Consigliere Depaoli.

Il presidente Rossella, verificata la validità della seduta per la presenza del numero legale, dichiara aperta la discussione e lascia la parola all'assessore Fracassi.

L'assessore Fracassi comunica che i lavori sul PGT stanno proseguendo a ritmi sostenuti e che gli uffici sono molto impegnati. In questa seduta sarà presentata un'illustrazione generale del piano delle regole. Lascia la parola all'ing. Grecchi per una breve introduzione.

L'ing. Grecchi precisa che gli uffici sono impegnati per rispettare le scadenze. In questa sede s'illustrerà lo stato di elaborazione dei documenti.

(entra il consigliere Gimigliano)

L'assessore Fracassi precisa che, volendo portare avanti un discorso costruttivo, questi incontri sono funzionali a portare migliorie al documento.

L'ing. Grecchi lascia la parola all'Ing. Dalmanzio per la presentazione dello stato dell'arte del consolidato. Al termine della presentazione invita i consiglieri a porre domande o a fornire suggerimenti utili.

Ing. Dalmanzio illustra la metodologia con cui si sta affrontando il piano delle regole.

La struttura ricalca, come per il documento di piano, quanto stabilito dalla L12 e dalla DGR esplicativa delle "Modalità per la pianificazione Comunale". La struttura del documento riflette le indicazioni normative della Regione.

Nel documento si trovano grandi temi:

1. ambiti tessuto urbano consolidato all'interno dei quali troviamo dei sottogruppi con delle specifiche differenti

- beni storico artistico monumentali vincolati e beni di valore storico artistico documentale;
- nuclei di antica formazione (centro storico, nuclei storici esterni al centro storico,
- cascine di valore storico prevalentemente destinate all'attività agricola, cascine dismesse dall'uso agricolo e già rifunzionalizzate. Per quanto concerne le cascine è stato redatto uno specifico catalogo.
- tessuti ad impianto aperto
- tessuto degli edifici isolati
- tessuto di rinnovamento urbano
- nuclei urbanizzati isolati
- tessuto delle attività prevalentemente terziarie/produttive. In questi tessuti rientrano le aree attuate mediante PIP (di cui si propone la revoca) con possibilità di riconvenzionamento, fatto salvo il conguaglio degli oneri relativi.

Nella tavola PDR1, differenti colori rappresentano il rimando a differenti articoli delle NTA.

(entra il consigliere Demaria)

- ambiti per attività commerciali; le grandi strutture di vendita sono consentite solo dove esistenti alla data di adozione del PGT;
- ambiti per attività ludico/ricreative (es. Canottieri, Motonautica, cascina Scova ecc.)
- aree libere di completamento di proprietà comunale, ovvero aree che possono ricevere eventuali volumetrie derivanti da cessione di aree ritenute strategiche dall'amministrazione, come per esempio di valore paesaggistico ambientale, oppure da destinare a edilizia residenziale pubblica e servizi.

L'ing. Dalmanzio precisa che, il lavoro presentato in commissione, è in corso di perfezionamento con il gruppo di lavoro PGT.

L'assessore Fracassi rileva che, la condivisione con tutti i settori e servizi del Comune, è necessaria ad evitare che, nel documento definitivo, si riscontrino incongruenze.

Il consigliere Vigna chiede se nel piano si comprende anche il discorso relativo al risparmio energetico. In considerazione della proposta di RL, che non condivide, relativa alla regolamentazione del consumo per il riscaldamento delle singole abitazioni, chiede se con le norme del PGT si riuscirà a bilanciare eventuali errori.

L'assessore Fracassi precisa che l'operazione che si sta portando avanti, in merito al risparmio energetico, è in funzione delle modifiche che possono essere fatte sull'esistente e sul nuovo; chi costruirà nuovi insediamenti si dovrà attenere e specifiche normative (classificazione A). Precisa che l'argomento non può essere normato all'interno del PGT.

L'ing. Dalmanzio precisa che il REA, cui il PGT fa riferimento, contiene indicazioni puntuali in merito ai temi energetici.

Prosegue nell'illustrazione passando alla parte relativa alle modalità attuative degli interventi.

Sono state inserite delle norme trasversali che specificano le modalità di attuazione del piano delle regole (interventi edilizi diretti, pianificazione attuativa, permessi di costruire convenzionati).

Gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa sono identificati e organizzati secondo categorie omogenee in uno specifico allegato alle NTA.

E' prevista inoltre la possibilità di proporre piani di recupero, soprattutto in centro storico, per attuare interventi di trasformazione su edifici, con particolare attenzione alla qualità architettonica e ambientale.

Sempre nella struttura del documento si trovano le aree destinate all'attività agricola e aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche.

- aree agricole strategiche (dedicate all'agricoltura produttiva, prevalentemente esterne all'I.C. e al perimetro della tangenziale). Su queste aree si applicherà il titolo III della LR12.
- aree a valore paesaggistico ambientale (consentita agricoltura con una valenza di tutela di inedificabilità; possibilità, per i possessori di fondi, in via eccezionale, di realizzazione di manufatti legati all'attività agricola solo se impossibilitati a realizzarli in area agricola strategica); Si tratta di aree "tampone" tra l'edificato e le aree agricole vere e proprie.
- aree paesaggistiche ecologiche - coincidono principalmente con il parco della Vernavola; si è riconosciuta una necessità di tutela e omogeneità di trattamento, ampliando la sua pertinenza. In queste aree i privati possono avanzare proposte di cessione, è stato aumentato il corridoio ove si restringe l'edificato e sono stati inseriti degli indirizzi di tutela e la necessità di rinaturalizzazione di questi ambiti.
- aree non soggette a trasformazione urbanistica (fascia A e B del PAI) - in queste aree non è consentita la nuova edificazione, non è consentita la ristrutturazione edilizia, ma sono presenti specifiche norme per quanto riguarda l'esistente. Consentito solo restauro e risanamento conservativo dell'esistente senza possibilità di ripristino di eventuali demolizioni, le cui SLP non potranno essere ricollocate.

Il consigliere Depaoli chiede se valgono le norme del PTCP del Parco.

L'ing. Dalmanzio conferma che vale la norma più restrittiva. Precisa che è stata inserita una norma specifica per il recupero dell'idroscalo e norme specifiche per le sponde del Ticino, con possibilità di prevedere strutture leggere rimovibili che non vadano in contrasto con la normativa del PAI.

Si passa poi alla parte vincolistica, con recepimento dei vincoli sovraordinati, le fasce di rispetto stradali e della linea ferroviaria, fasce di rispetto cimiteriali e della casa circondariale ecc.

Informa che si è provato a tradurre le norme contenute nello studio per la componente geologica idrogeologica e sismica, in norme edilizie. Quest'operazione si è resa necessaria per facilitare l'attuazione del piano in un momento successivo, evitando problemi interpretativi.

Il consigliere Vigna chiede se è stato fatto uno studio sulla geotermia.

L'ing. Dalmanzio comunica che è allegato al documento di piano.

Termina la presentazione illustrando l'ultimo titolo che riguarda tutte le norme transitorie e finali.

Il consigliere Pezza chiede delucidazioni in merito ad alcune zone evidenziate.

L'ing. Dalmanzio precisa che si tratta di aree per servizi che vengono rimandate al piano dei servizi.

Precisa che queste aree, laddove siano normate sia dal piano dei servizi che dal piano delle regole, dal punto di vista degli interventi edilizi, prevalgono le norme del piano delle regole mentre, per quanto riguarda le destinazioni funzionali prevalgono le regole del piano dei servizi.

Il consigliere Pezza chiede in merito ai vincoli preordinati a esproprio.

L'ing. Dalmanzio precisa che si è deciso, salvo casi particolari, di non ricorrere allo strumento espropriativo. Le aree di privati, segnalate nel piano dei servizi come nuove aree in progetto, potranno essere acquisite con lo strumento della compensazione. I diritti edificatori potranno essere recapitati in aree di completamento o negli ambiti di trasformazione; in questo caso, con progetto coordinato, si densifica la città di trasformazione (es. passando da 0.6mq/mq a 0.66 mq/mq), senza consumo ulteriore di suolo.

Il consigliere Veltri chiede delucidazioni. Se il privato ha un'area ove si prevede la possibilità di insediamenti pubblici, si prevede la possibilità di compensazione; in questo caso la volumetria viene spostata in altro ambito. Quell'ambito sarà un'area non edificata e quindi ci sarà in ogni caso ulteriore consumo di suolo vergine. Queste sono scelte politiche che devono essere valutate nelle sedi opportune.

L'ing. Dalmanzio precisa che tale possibilità è legata all'acquisizione di aree finalizzate alla realizzazione o al completamento di servizi; per queste aree si prevede la possibilità di compensare mediante il riconoscimento di diritti edificatori da recapitare in aree che il Comune, con apposita delibera, metterà a disposizione, oppure in aree già soggette a trasformazione urbanistica.

Il consigliere Pezza chiede se è possibile modificare alcuni colori di riferimento sulle planimetrie, per migliorare la leggibilità delle tavole.

L'ing. Dalmanzio risponde che la fase finale del lavoro comporterà anche la revisione della parte grafica. Prosegue informando che oltre alla VAS del documento di piano, è in corso di elaborazione lo studio d'incidenza sul piano delle regole e sul piano dei servizi, redatto dal professor Malcevski, che sarà presentato alla Provincia per l'acquisizione della valutazione d'incidenza.

Il consigliere Depaoli chiede se esiste una norma per l'esclusione del recupero dei sottotetti.

L'ing. Dalmanzio precisa che la norma contenuta nella L12, che disciplina il recupero dei sottotetti, e nello stesso tempo chiarisce che, nell'ambito della pianificazione Comunale, gli strumenti del PGT individuano gli ambiti di esclusione.

Legge la norma ai commissari.

La norma proposta nel Piano delle regole prevede che *"nei tessuti di impianto storico e del centro storico, gli interventi consentiti sono la manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro e risanamento conservativo e, solo mediante piano di recupero, ristrutturazione edilizia, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica..."* e prosegue *"all'interno del tessuto di impianto storico, ove sussistano motivate condizioni di degrado o dove si renda opportuno il recupero del patrimonio edilizio esistente, è possibile avanzare proposte di piano di recupero, che possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi isolati, aree libere. L'ammissibilità del piano di recupero è valutata dal tavolo tecnico permanente, su presentazione di una proposta di fattibilità in scala almeno 1/200"*

Il consigliere Depaoli chiede se non esiste il rischio di esporsi a contenziosi, ad esempio nei confronti di chi riceve un parere negativo.

L'ing. Dalmanzio precisa che il parere sarà motivato. Si è deciso di intraprendere questa via sperimentale perché, in una realtà come Pavia, con uno dei centri storici più pregiati, sembrava opportuno poter attuare interventi volti alla valorizzazione dei beni storici.

Il consigliere Veltri chiede se tra le aree di trasformazione è inserito anche l'arsenale.

L'assessore Fracassi risponde precisando che l'area dell'arsenale è stata divisa in due parti:

- una parte di proprietà demaniale

- una parte di proprietà del ministero

Il consigliere Veltri chiede se l'area dell'arsenale passerà sotto la proprietà del Comune.

L'assessore Fracassi precisa che, per la parte di proprietà del ministero, non è pervenuta alcuna notizia in merito.

Il consigliere Veltri sottolinea che nella nuova bozza del PGT non è presente la caserma Rossani.

L'ing. Dalmanzio risponde che l'area della Caserma Rossani è stata identificata come un ambito di recupero del tessuto consolidato. Per quest'ambito, come per altri (Via Tasso, Tettoie Nuove ecc.), si stanno preparando schede che conterranno prescrizioni per il recupero e indicazioni delle funzioni ammesse nel Piano delle Regole.

Il consigliere Veltri chiede, considerato che nel PRG vigente nel terziario è possibile il residenziale, quali saranno le possibilità in caso di chiusura di una libreria o di un cinema.

L'ing. Dalmanzio risponde che non sarà più un passaggio automatico ma dovrà esserci una decisione di giunta. Sono consentiti, tramite intervento edilizio diretto, solo interventi per restauro e risanamento conservativo; diversamente si deve procedere con un piano di recupero.

Il consigliere Gimigliano chiede, in merito all'ambito produttivo che comprenderà anche le aree PIP, quali saranno le differenze rispetto al PIP.

Non è stato fatto un riferimento all'ambito socio assistenziale.

L'ing. Dalmanzio precisa che l'ambito socio assistenziale è specificato nel piano dei servizi.

Per quanto concerne le aree PIP, il tessuto delle attività comprende funzioni di tipo produttive e artigianali ma anche attività di ricerca, poli tecnologici, terziario, commercio di vicinato. In questa norma si specifica che *"...le disposizioni di quest'articolo surrogano le disposizioni della delibera con cui è stato istituito il PIP, e conseguentemente il PIP cessa di avere efficacia..."* *"...nelle aree comparto Bivio Vela, attuate mediante Piano degli Insediamenti Produttivi, è consentito il cambio di destinazione d'uso e il frazionamento dei lotti, previa stipula di convenzione sostitutiva e conguaglio degli oneri"*

Il consigliere Ruffinazzi chiede informazioni in merito alle aree con tessuto ad impianto aperto.

L'ing. Dalmanzio precisa che si tratta di tessuti con complessi di edifici con prevalenza residenziale spesso integrato con attività commerciali/terziario.

(esce l'assessore Fracassi)

Il consigliere Ruffinazzi chiede, in merito al documento di piano pubblicato, se si può ritenere un documento stabile.

Chiede se il piano delle regole è ancora in corso d'opera.

(entra l'assessore Fracassi)

Chiede inoltre se la maggioranza ha finito di discutere il piano delle regole, e si tratta solo di procedere con gli aggiustamenti tecnici, o se è ancora in corso una valutazione della maggioranza.

L'assessore Fracassi precisa che, trattandosi di un documento nuovo rispetto al PRG, si possono fare ancora delle piccole modifiche. L'amministrazione ha deciso di ascoltare anche il parere tecnico. Il lavoro che si sta facendo è mirato ad ottenere un documento chiaro, trasparente, non interpretabile e che non possa dare motivo di contestazioni.

Verbale Commissione III – Gestione del Territorio dell'11 luglio 2012

Sono necessari continui confronti tra la parte tecnica e la parte politica anche in relazione alle osservazioni proposte dai consiglieri, anche in sede di commissione.

La seduta chiude alle ore 19.25

La segretaria della Commissione

Angela Bertoni



Il Presidente della Commissione

Rossella Massimo

