



COMUNE DI PAVIA

PG.: 35939/2012

**VERBALE DELLA RIUNIONE DELLA COMMISSIONE CONSILIARE III<sup>^</sup>  
GESTIONE DEL TERRITORIO**

SEDUTA DEL 29 ottobre 2012

In data 19/10/2012 alle ore 17.00, in seconda convocazione, si è tenuta presso la Sala Gruppi 2 del Comune di Pavia, la riunione della Commissione Consiliare III<sup>^</sup> con il seguente O.d.G.:

1. PGT Piano delle Regole
2. Varie ed eventuali

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

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

Risultano presenti inoltre i sigg.: Fracassi Mario Fabrizio (Assessore al Territorio, protezione civile, Suap) - Ing. Francesco Grecchi (Dirigente Settore LLPP - Serv. Urbanistica e SUE).

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 alla commissione di aver avuto un contatto telefonico con i proprietari della ditta Cerliani. Riferisce che la scheda era stata inserita a seguito di un'indicazione dell'associazione industriali, basata sulla richiesta di trasferimento per ampliamento, avanzata dalla ditta stessa nel 2009. I proprietari hanno ora comunicato che, pur avendo passato un periodo di crisi a causa dell'attuale situazione economica in cui versa l'intero paese, la situazione sta ora migliorando ed il lavoro è in ripresa. Non sono tuttavia ancora in grado di sostenere delle spese per lo spostamento; pertanto chiederanno di stralciare la scheda di Via Mascherpa e lasciare quell'area con l'attuale destinazione.

Chiede ai commissari se ci sono richieste di precisazioni.

Il consigliere Ruffinazzi chiede se per la scheda di Viale Campari, ex Fiat, è previsto anche l'inserimento di commerciale.

L'assessore Fracassi conferma che, come per tutte le altre aree con medesime caratteristiche, è previsto un mix. Si prevede pertanto un massimo di 20% della SLP di negozi di vicinato o medie strutture di vendita.

Il consigliere Ruffinazzi rileva che nell'ultimo aggiornamento delle NTA non è più presente l'art. 5 relativo al tavolo tecnico permanente. Chiede delucidazioni in merito.

L'assessore Fracassi precisa che si è ritenuto opportuno utilizzare uno strumento già esistente e poco valorizzato: la conferenza dei servizi interna. Lo scopo della conferenza dei servizi interna, che coinvolgerà più settori, supplirà al tavolo tecnico permanente.

Il consigliere Ruffinazzi riteneva positiva la previsione del tavolo tecnico permanente; il tavolo tecnico permanente, a differenza della conferenza dei servizi che ha scopi diversi, sarebbe stato utile come filtro per giudicare la qualità dei progetti presentati.

L'assessore Fracassi ritiene che esistano già strutture, all'interno dell'ente, che siano confacenti per questo tipo di valutazioni. Le valutazioni interne possono essere fatte in sede di conferenza dei servizi. In merito al discorso relativo alla valutazione delle qualità del progetto, ritiene che si possano riscontrare problematiche legate alla soggettività del giudizio; non sembrava pertanto corretto normarlo all'interno del Piano delle Regole.

Il consigliere Ruffinazzi ritiene che un filtro ulteriore di valutazione sulla qualità dei progetti, avrebbe incentivato i progettisti ad un impegno maggiore.

L'assessore Fracassi informa che si è in fase d'aggiornamento del regolamento edilizio; questo strumento darà, a sua volta, indicazioni precise su come costruire.

Le valutazioni dal punto di vista architettonico sono molto soggettive e possono ricadere nel gusto personale. I progetti presentati saranno comunque valutati sotto tutti gli aspetti, soprattutto per i grossi interventi nelle aree dismesse.

Il consigliere Veltri ritiene che il discorso d'estetica, per quanto riguarda l'architettura, sia molto soggettivo. Ci sono nuove costruzioni che personalmente ritiene brutte. Forse sarebbe stato meglio fare una scelta su Alvar Aalto.

Il consigliere Depaoli sottolinea che il tavolo tecnico permanente descritto nell'art. 5 della precedente versione, ha funzioni oggettivamente diverse rispetto ad una conferenza dei servizi.

L'assessore specifica che si tratterà di una conferenza dei servizi interna che sarà debitamente normata.

Il consigliere Depaoli ritiene che il tavolo tecnico permanente dovrebbe essere ripristinato ed inserito nelle NTA.

Il consigliere Vigna ritiene che, per la conferenza dei servizi interna, dovrebbero essere date delle linee guida.

Il consigliere Depaoli sottolinea che, leggendo le NTA, emerge il concetto di ristrutturazione del centro storico. Considerata l'idea di fondo positiva, chiede tuttavia quali edifici del centro storico potranno essere soggetti a ristrutturazione in base agli artt. 16-17-18 delle NTA e se sarà possibile intervenire su tutti gli edifici senza vincoli.

L'ing. Grecchi precisa che restano confermati i vincoli per i beni tutelati dalla soprintendenza ai beni culturali. L'idea è di indirizzare ad una ristrutturazione di qualità.



Il consigliere Depaoli, ritenendo positiva la proposta, ribadisce che, anche quest'aspetto, evidenzia la necessità di un tavolo tecnico permanente che valuti la qualità dei progetti. Chiede delucidazioni in merito alla categoria identificata come "Ville e case isolate". In alcune di queste aree la parte edificata è di modeste dimensioni. Considerato che si prevede un indice edificatorio pari a 0.20 mq/mq, ritiene che ci sia il rischio di saturazione di alcune di queste aree. Sottolinea che sarebbe opportuno valutare il rapporto tra le strutture già esistenti e la parte dell'area rimanente, per valutare se l'indice di 0.20 mq/mq sia da considerare adeguato.

Ritiene che sarebbe più corretto valutare l'indice in base all'esistente. Vorrebbe inoltre chiarimenti sulla natura delle attività miste indicate nell'art. 26.

L'assessore Fracassi informa che, molte di queste ville e case isolate, si trovano in zona Parco e sono quindi già sottoposte a vincoli molto restrittivi. Risponde inoltre che per tessuto per attività miste s'intende quel tessuto che comprende commerciale, artigianale, industriale e ricettiva.

Il consigliere Depaoli evidenzia che, in questa fattispecie, si prevede, nel caso di demolizione con ricostruzione, un indice di 0.6 mq/mq con un 30% di SLP a residenziale.

L'ing. Grecchi chiarisce che si è data la possibilità di riconvertire questi contenuti con l'introduzione di un mix funzionale diverso. La ratio delle attività miste, soprattutto nelle zone identificate, è quella di dare la possibilità di riconvertire parzialmente l'attività, con l'intento di consentire un miglioramento della costruzione, senza trasformarla in area residenziale.

Il Presidente Rossella chiede conferma sulla previsione di ricostruire solo il 60% della superficie totale in caso di demolizione con ricostruzione.

L'assessore Fracassi conferma.

Il Presidente Rossella ritiene eccessiva la previsione del 30% della SLP da adibire a residenziale.

L'assessore Fracassi sottolinea che si tratta di una proposta e che sarà possibile presentare un emendamento per procedere alla modifica.

Il consigliere Boffini chiede informazioni in merito ad una zona in Via Francana, zona S. Lazzaro.

L'assessore conferma che l'area è rimasta con l'identificazione a verde com'è attualmente. Precisa che, in quella zona, molte aree si trovano in zona esondabile.

Il Presidente Rossella, dopo aver visionato la documentazione, evidenzia che nelle schede sia stata concessa una SLP molto bassa. Ha rilevato inoltre, in merito all'indicazione dei piani fuori terra, che le indicazioni sono molto differenziate. (es. ex Fiat previsione massima di otto piani fuori terra)

L'assessore Fracassi precisa che si è cercato di mantenere le altezze dei palazzi circostanti già presenti nel contesto.

L'ing. Grecchi precisa che si è cercato di utilizzare un criterio di congruenza con l'edificato esistente.

Il Presidente Rossella chiede delucidazioni in merito alla previsione di quattro piani fuori terra nell'area di Via Genova, precisando che si trova a ridosso della cascina.

L'assessore Fracassi precisa che si tratta di un'area di proprietà del Policlinico e che, anche in questo caso sono state mantenute le altezze dell'edificato esistente. Si tratta di un'area di 95000 mq e

l'edificato sarà concentrato in soli 5000 mq. A fronte di quest'intervento il Comune otterrà una grossa parte di parco. Ritiene inoltre che, concedere lo sviluppo in altezza, è utile a limitare il consumo di suolo.

Il consigliere Veltri ritiene che il consumo di suolo può essere limitato anche concedendo un indice edificatorio più basso.

Il consigliere Depaoli vorrebbe esprimere un parere su alcune schede dell'allegato C:

- esprime dubbi sull'intervento in Via Savoldi poiché ritiene "pesante" la concessione di un'ulteriore possibilità d'intervento;
- Via Montefiascone: nonostante l'indice edificatorio molto basso, valutando la delicatezza dell'area, che si trova ai margini della zona esondabile, sarebbe opportuno considerare la possibilità di stralciare la scheda.
- dubbi anche sull'intervento previsto in Via Chiozzo. Ritiene che si conceda troppo e, a suo parere, si potrebbe rivedere l'indice e permettere un intervento più limitato.

Il consigliere Ruffinazzi chiede maggiori delucidazioni in merito alla ditta Cerliani.

L'assessore Fracassi ribadisce quanto comunicato in apertura. Comunica inoltre che è previsto un incontro con i proprietari, i quali hanno già anticipato che chiederanno di modificare l'indicazione dell'area a parcheggio adiacente alla ditta.

(il consigliere Demaria lascia la seduta)

Il consigliere Ruffinazzi ritiene che questo caso dovrebbe essere valutato per fare accertamenti a priori anche sulle altre schede, così come si fanno accertamenti preventivi per valutare se le cascine sono effettivamente dismesse. Chiede quali siano gli strumenti a disposizione dell'amministrazione per non incappare in situazioni analoghe.

L'assessore Fracassi sottolinea che l'associazione industriali dovrebbe fare da interlocutore tra le ditte e l'amministrazione.

Il consigliere Ruffinazzi, in merito all'intervento in Via Chiozzo, chiede se si è valutato che acquisendo la piscina e la struttura ci saranno problemi di accessibilità all'area.

L'assessore Fracassi informa che, personalmente, non concordava sulla previsione di quest'intervento. L'acquisizione della piscina apporterebbe notevoli problematiche, non solo legate all'accessibilità ma anche in relazione alla gestione della stessa. Precisa che, nella stesura del piano, è stata data libertà anche alle idee proposte dagli uffici. Si è valutata anche l'area a campeggio adiacente, che attualmente è inutilizzata.

Il consigliere Vigna concorda con l'assessore.

L'ing. Grecchi precisa che le ragioni che hanno portato a questa scelta, sono dettate dal fatto che si ritiene che sia un'area ideale per la collocazione di una struttura che possa rendere un servizio necessario alla nostra città. L'area per campeggio si trova in un contesto ideale, adiacente al parco del Ticino. Il problema della gestione è sicuramente un argomento da affrontare con attenzione.

(esce il consigliere Mognaschi)

Il consigliere Depaoli ritiene che l'edificato di Via Fossarmato, seppur concentrato, sia consistente.



Verbale Commissione III – Gestione del Territorio del 29 ottobre 2012

L'assessore Fracassi precisa che si tratta di una vecchia scheda del PRG. Ricorda che in tutte le schede del PRG che sono state riprese, si è proceduto ad una netta diminuzione degli indici previsti.

Il consigliere Vigna chiede come avverrà la presentazione in Consiglio Comunale. Suggestisce di fare delle proiezioni partendo dall'esistente e analizzando gli interventi uno per volta.

L'ing. Grecchi crede che non sia possibile presentare un elaborato con le caratteristiche indicate dal consigliere Vigna.

L'assessore Fracassi comunica che il primo giorno in Consiglio Comunale ci sarà una presentazione generale per tutti i consiglieri.

La seduta è chiusa alle 19.15

La segretaria della Commissione

*Angela Bertoni*  


Il Presidente della Commissione

*Rossella Massimo*  


