



**COMUNE DI PAVIA**

PG.: 33157/2012

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

SEDUTA DEL 15 ottobre 2012

In data 15/10/2012 alle ore 17.30, in seconda convocazione, si è tenuta presso la Sala Gruppi 1 del Comune di Pavia, la riunione della Commissione Consiliare III<sup>^</sup> con il seguente O.d.G.:

1. PGT;
2. Varie ed eventuali.

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

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

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

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

L'ing. Dalmanzio mostra alla commissione la cartografia del Piano delle Regole e fornisce ai commissari copia cartacea delle NTA.

Precisa che il Piano delle Regole è la parte del PGT che più si avvicina al vecchio PRG e, la parte più importante, è la parte normativa allegata.

Precisa che le norme e l'elaborato che viene presentato in questa sede, conformano il territorio. Per cui tutti gli interventi da parte dei privati individuate nel documento di piano, sono soggetti a questa normativa di riferimento.

Il piano è strutturato secondo quanto previsto dalla normativa Regionale, con particolare riferimenti a:

- Ambiti di tessuto urbano consolidato- parti di territorio costruite per le quali si conferma sia la forma urbana che la morfologia che si è consolidata nel corso degli anni. Particolare riferimento a beni artistico/storico/monumentali (distinzione tra beni già vincolati ai sensi dell'art. 10 del DLgs 42/2004 e i beni di valore storico-artistico-documentale non soggetti ai vincoli della soprintendenza ma per i quali viene riconosciuto analogo valore rispetto alla categoria precedente). Per gli interventi su questi beni si prevede una particolare tutela.

- Catalogo dei beni storico/documentali - allegato al DdP

Nella legenda della cartografia, le voci indicate hanno un riferimento specifico alle NTA. La parte normativa ha la medesima organizzazione dell'elaborato grafico.

Oltre i beni artistico-storico- monumentali, che rappresentano degli oggetti singoli all'interno del tessuto consolidato, ci sono anche i veri e propri tessuti distinti in:

- Tessuti di antica formazione - parti di territorio che hanno un impianto storico con inserimenti moderni e contemporanei, all'interno del centro storico
- Nuclei storici all'esterno del centro storico (es. San Lanfranco, insediamenti lungo via Olevano, Viale Cremona ecc)

All'interno delle testimonianze di antica formazione si è deciso di inserire anche le cascine, con particolare attenzione alla tutela e alla conservazione del patrimonio del paesaggio agricolo. Le cascine sono suddivise in tre tipologie:

1. Cascine con funzione prevalente agricola ancora attiva;
2. Cascine dismesse dall'uso agricolo e già rifunzionalizzate;
3. Cascine dismesse e non ancora trasformate.

La parte relativa ai tessuti urbani consolidati, collocati a ridosso del centro storico e in periferia, prevede la distinzione in quattro categorie:

1. Tessuti urbani ad alta densità (es. Viale Libertà)
2. Tessuti urbani di media densità (con indice fondiario più basso del precedente)
3. Tessuti urbani a bassa densità (es. villette isolate, villette a schiera)
4. Tessuto di rinnovamento urbano (ambiti di tessuto urbano consolidato che meriterebbero interventi di ristrutturazione e rinnovamento urbano).

Rispetto al PRG non è prevista l'identificazione di area a verde privato, che risulta invece inclusa all'interno dei tessuti; la connotazione di queste aree è stata salvaguardata con un'indicazione di un indice di permeabilità che tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare.

Vengono riconosciuti i nuclei urbanizzati di edifici isolati per i quali si prevede un indice molto basso ed interventi assolutamente limitati.

Nella struttura sono identificati inoltre:

- Ambiti con attività miste e attività produttivo/artigianali - è stata operata la scelta di revocare lo strumento del PIP con l'inserimento di norme che prevedono la possibilità di riconvenzionarsi e ridiscutere le modalità attuative.
- Ambiti per attività commerciali (identificate le grandi strutture di vendita presenti sul territorio)
- Ambiti per attività ricreative (es. Tennis Club, Canottieri, Golf, Motonautica, Cascina Scova ecc.)
- Aree libere di completamento - aree di proprietà Comunale con possibilità di valorizzazione del territorio comunale o, in alcune aree d'interesse Comunale, possibilità di acquisizione con modalità compensative)
- Aree destinate ad attività agricole (fascia esterna al perimetro delle tangenziali con riferimento diretto alla disciplina della LR 12)
- Aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologico- si differenziano da quelle destinate ad attività agricole perché, per queste aree, si auspica un'inedificabilità anche produttiva (fatto salvo che per i proprietari imprenditori agricoli che dimostrino l'impossibilità a realizzare le strutture su aree agricole strategiche).

Tra queste aree sono stati identificati i Parchi della Vernavola, dei Mulini della Vernavola e della Sora (aree inedificabili per le quali viene riconosciuto un indice ai fini perequativi per il completamento del disegno urbano del Parco).



- Aree non soggette a trasformazione urbanistica - si tratta di zone a ridosso del fiume Ticino soggette a fenomeni di esondazione e che si trovano in fascia A e B del PAI.  
Gli uffici si sono impegnati per cercare di tradurre le norme geologiche in norme edilizie.  
All'interno di queste aree sono stati individuati gli ambiti di territorio già edificati e le cascine per i quali le norme edilizie prevedono particolari restrizioni.
- Aree disciplinate dal piano dei servizi - si è proceduto a differenziare, in merito alle tipologie d'intervento consentite, le aree all'interno del centro storico e quelle esterne al centro storico.
- Aree di trasformazione - disciplinate dal DdP al quale si rimanda come previsto dalla LR12.

Si riconoscono inoltre una serie di ambiti di tessuto consolidato ed isolato per i quali si auspica un piano di recupero con una serie di indicazioni (es. in centro storico i piani di recupero con finalità a servizi).

Il Presidente Rossella ringrazia l'ing. Dalmanzio per la disponibilità e per l'illustrazione e ritiene che sia necessario uno studio approfondito delle norme, confrontandole poi con la cartografia.  
Chiede ai commissari se ci sono richieste di precisazioni.

Il consigliere Vigna chiede informazioni in merito alla zona esondabile.

L'ing. Dalmanzio precisa che i confini sono stati identificati con l'ausilio dello studio geologico. Sono state recepite le fasce A e B del PAI. Le aree identificate coincidono con gli esiti dello studio idrogeologico redatto dal Prof. Finotelli.

Precisa che nelle aree non soggette a trasformazione l'agricoltura è sempre consentita.

Il consigliere Pezza chiede se le modalità attuative hanno una disciplina ad hoc.

L'ing. Dalmanzio informa i commissari che riceveranno l'elaborato entro la prossima settimana.

Il consigliere Pezza chiede informazioni su un'area ubicata in zona Via Olevano.

L'assessore Fracassi chiarisce che si tratta del terreno, di proprietà comunale, che era stato proposto come "area di scambio" per liberare le aree della Greenway.

Il consigliere Depaoli chiede quali sono le principali differenze rispetto alle norme del PRG, soprattutto in relazione al tessuto consolidato.

L'ing. Dalmanzio precisa che le differenze principali sono riferite agli indici; si è cercato inoltre di differenziare il centro storico sottoponendolo a vincoli più restrittivi.

Si è cercato di prestare particolare attenzione alla conservazione di questi ambiti.

Si è cercato di differenziare gli ambiti in riferimento alla densità attribuendo un indice di 1 mq/mq per i tessuti ad alta densità, 1,06mq/mq per i tessuti a media densità, 1,04 mq/mq per i tessuti a bassa densità.

Per quanto riguarda gli interventi consentiti, essendo stati incorporati sia i nuclei di antica formazione che tutti gli immobili con valore storico/ambientale/monumentale, si va dalla manutenzione ordinaria fino alla demolizione e ricostruzione. Si è cercato tuttavia di prestare attenzione a preservare il carattere di questi tessuti.

Una delle differenze fondamentali rispetto al vecchio PRG è legata al fatto che nel PGT non si indicano le destinazioni d'uso ammesse ma si indicano le destinazioni d'uso escluse.

L'allegato A fornisce un supporto per la collocazione delle tipologie delle attività economiche all'interno delle destinazioni d'uso definite nei primi articoli di queste norme.



Negli articoli si troverà una parte che descrive il tessuto con le tipologie che lo caratterizzano, gli interventi consentiti come definiti dall'art. 27 della LR 12 e dal DPR 380 del 2001, la parte riferita ai parametri (indici, copertura, distanze e altezze), eventuali prescrizioni e modalità attuative. Di norma tutti gli interventi sul tessuto consolidato si attuano per intervento edilizio diretto; in alcuni tessuti, es. attività miste, l'attuazione dell'intervento avviene attraverso intervento edilizio diretto, con le modalità previste dalla normativa vigente; nel caso di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica mediante piano attuativo. C'è quindi un'attenzione verso gli interventi che vanno a modificare la struttura urbana e necessitano di un progetto edilizio e urbanistico che prevede un piano attuativo. Per quanto concerne il tessuto del centro storico si è cercato di allinearsi al modello europeo con la possibilità di andare oltre al semplice restauro e risanamento conservativo, ma solo dietro presentazione di un piano di recupero che deve essere valutato.

Il consigliere Depaoli chiede se i vincoli imposti nelle aree agricole, anche all'esterno delle zone IC, non sono in contrasto con il PTC del Parco del Ticino. Chiede inoltre se non è stata presa in considerazione la zona C del PAI per le limitazioni degli interventi.

L'ing. Dalmanzio precisa che la fascia C del PAI è sicuramente sottoposta a vincoli e particolari prescrizioni. Nelle norme si fa riferimento al PTC del Parco del Ticino e si sono fatte valutazioni anche con la Provincia.

Il consigliere Vigna nota che all'art. 43 si prevede una fascia di rispetto per la Casa Circondariale pari a mt. 30; ritiene che 30 mt. siano troppo pochi soprattutto se paragonati a quelli previsti all'art. 42 che prevede una fascia di rispetto pari a 100 mt.

L'ing. Dalmanzio precisa che, oltre alla fascia di rispetto indicata negli elaborati, per la casa circondariale le norme statali prevedono già particolari restrizioni in merito alle altezze dei manufatti adiacenti, che non devono superare l'altezza del carcere.

Il consigliere Gimigliano chiede chiarimenti in merito al vincolo della fascia di rispetto di 30 mt per la realizzazione di manufatti lungo la linea ferroviaria.

L'ing. Dalmanzio precisa che la legge prevede l'inedificabilità nella fascia di rispetto di 30 mt. dalla linea ferroviaria. Particolari deroghe devono essere richieste alle Ferrovie dello Stato, che devono pronunciarsi in merito.

(esce il consigliere Demaria)

Il consigliere Gimigliano chiede se negli elaborati sono indicati i numeri relativi alle cascate dismesse da rifunzionalizzare.

L'ing. Dalmanzio precisa che i documenti sono stati redatti sulla base delle istanze pervenute. Dalle informazioni assunte risultano circa 10 cascate da rifunzionalizzare.

Il consigliere Pezza chiede delucidazioni in merito al punto C delle norme transitorie.

L'ing. Dalmanzio precisa che si tratta di una norma cautelativa, a tutela dell'amministrazione Comunale, perché impone l'obbligo di verificare tutto ciò che era stato previsto nelle convenzioni precedenti.

Il consigliere Veltri chiede se le schede normative del PRG restano in vigore indipendentemente dallo stato in cui si trovano o se decadono.

## Verbale Commissione III – Gestione del Territorio del 15 ottobre 2012

L'ing. Dalmanzio risponde che le schede normative del PRG non attuate decadono, salvo che siano state convenzionate.

L'assessore Fracassi ringrazia l'ing. Dalmanzio per la presentazione e ritiene che, questa sera, sia stato fatto un buon lavoro. I commissari dovranno leggere tutta la documentazione per riuscire ad avere una visione generale degli elaborati e formulare eventuali richieste di chiarimento ai tecnici. Informa i commissari che il giorno 16 ci sarà la conferenza finale di VAS in sala consiglio, e invita i commissari a presenziare.

Chiarisce che potrebbe esserci ancora qualche piccolo refuso nella cartografia, che sarà ultimata a giorni.

Il consigliere Ruffinazzi chiede informazioni sul tracciato della viabilità in uscita in area SNIA indicato in cartografia.

L'ing. Dalmanzio precisa che è stata inserita un'area di galleggiamento, identificando una zona più ampia di quella che servirà realmente. Si tratta comunque di un'area non soggetta a trasformazione. Il tracciato definitivo sarà elaborato solo in fase progettuale.

La seduta si conclude alle ore 19.00.

La segretaria della Commissione

*Angela Bertoni*



Il Presidente della Commissione

*Rossella Massimo*



