



COMUNE DI PAVIA

PG.: 34618/2012

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

SEDUTA DEL 23 ottobre 2012

In data 23/10/2012 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 - Adenti Francesco - Ruffinazzi Giuliano - Pezza Matteo - Boffini Luigi - Veltri Walterandrea - Vigna Vincenzo.

Assenti i sigg.: Arcuri Giuseppe - Demaria Giovanni - Martini Franco.

Risultano presenti inoltre i sigg.: Fracassi Mario Fabrizio (Assessore al Territorio, protezione civile, Suap) - Ing. Valentina Dalmanzio (Resp. Urbanistica - settore Ambiente e Territorio) - Ing. Lanati Alberto (Urbanistica - settore Ambiente e Territorio) - Arch. Ricotti Matteo (Urbanistica - settore Ambiente e Territorio) - Arch. Carena Paolo (Urbanistica - settore Ambiente e Territorio) - Consigliere Depaoli Massimo, Sig.ra Vilardo.

Il presidente Rossella, verificata la validità della seduta per la presenza del numero legale, dichiara aperta la discussione e lascia la parola ai commissari.

Il consigliere Ruffinazzi chiede delucidazioni in merito alle aree libere di completamento. In particolare vorrebbe capire quante sono, i criteri di scelta e dove sono ubicate.

L'ing. Lanati precisa che, le aree libere di completamento, sono aree di proprietà comunale, acquisite al patrimonio Comunale mediante l'attuazione dei diversi interventi previsti nel PRG (in prevalenza schede

normative) dislocate in varie zone del territorio e di cui si prevede la valorizzazione e il completamento. A queste aree è stato attribuito un indice di 0.4 mq/mq.

L'assessore Fracassi precisa che su queste aree si aprono molte possibilità. Potranno essere destinate a verde, a parcheggio o utilizzate per la realizzazione di ERP o Housing Sociale, oppure si potrà decidere di venderle per monetizzare. Precisa che l'obiettivo è di valorizzare il patrimonio pubblico.

Il consigliere Pezza chiede, poiché si potranno realizzare anche servizi, perché queste aree si trovano nel Piano delle Regole e non in quello dei Servizi.

L'ing. Dalmanzio specifica che i servizi si potranno realizzare nel tessuto consolidato; queste aree potranno anche ricevere delle volumetrie derivanti da cessioni negli ambiti dei parchi, riconosciuti come tali all'interno delle aree di valore paesaggistico ambientale, e i servizi si potrebbero fare anche nel tessuto urbano consolidato. Il privato avrà la possibilità di cedere delle aree di parco al Comune, recuperando la volumetria nelle aree di completamento.

Il consigliere Ruffinazzi ritiene che sia una contraddizione rimettere in gioco delle aree che il Comune, pochi mesi prima, aveva ricevuto dai privati con la formula della compensazione. Se il PRG aveva trovato una sua logica attuativa, la scelta di andare a costruire nelle aree cedute dai privati a fronte della concessione di un intervento, sembra una contraddizione.

L'assessore Fracassi precisa che si tratta di scelte politiche e che, viste le problematiche relative alle richieste ad ampio raggio che provengono dai cittadini (ERP, Housing Sociale e Servizi), queste aree, che ad oggi sono in stato di abbandono, in funzione delle difficoltà economiche in cui versa il Comune, potranno essere valorizzate ed utilizzate a favore delle esigenze dell'amministrazione e della cittadinanza.

Il Presidente Rossella non ritiene che sia una contraddizione.

L'assessore Fracassi prosegue precisando che, molte di queste aree, si trovano in zone circondate da verde. La valorizzazione di queste aree potrebbe essere utile anche al miglioramento delle aree verdi che le circondano.

Il consigliere Ruffinazzi chiede se il Comune potrebbe vendere queste aree a privati per edificare.

L'assessore Fracassi risponde che le possibilità sono molteplici. Le scelte saranno legate alle esigenze e, oltre alla possibilità di cederle per monetizzare, si potrà scegliere di utilizzarle per realizzare ERP o Housing Sociale o Servizi, oppure ancora potranno essere lasciate a verde.

L'ing. Dalmanzio precisa che si tratta di aree di modeste dimensioni e ci sarà una delibera che ne detterà gli indirizzi.

L'assessore Fracassi precisa inoltre che, la situazione economica attuale e i continui tagli, costringono gli enti locali a vendere immobili di proprietà per recuperare le risorse finanziarie necessarie per la realizzazione dei servizi indispensabili per la collettività.

L'ing. Dalmanzio precisa che alcune aree sono finalizzate all'acquisizione di altre aree che vengono considerate strategiche per l'attuazione di altri servizi.

Il consigliere Pezza non capisce quali aree generano.

L'ing. Dalmanzio precisa che generano diritti edificatori soltanto le aree che generavano anche diritti edificatori nel precedente PRG e ricadenti all'interno del Parco della Vernavola e Parco della Sora;

Il consigliere Pezza chiede quali indici genereranno.

L'ing. Lanati risponde che genereranno un indice di 0.05 mq/mq., diminuito rispetto al PRG che prevedeva un indice di 0.08 mq/mq.

Il consigliere Boffini sottolinea che Pavia è una città che non ha bisogno di nuovo consumo di suolo. La situazione attuale vede molti appartamenti sfitti pertanto ritiene che ci si debba chiedere chi andrà ad occupare le nuove costruzioni.

Chiede che si valuti con responsabilità la volontà di contenere il consumo di suolo.  
(esce il consigliere Mognaschi)

Il consigliere Ruffinazzi illustra, come esempio, l'intervento realizzato in Via Grandi. La concessione rilasciata per quest'area prevedeva di lasciare a compensazione una vasta zona verde. Ritiene che se il Comune oggi rimette in gioco quell'area, dando la possibilità a privati di costruire, ci troveremmo davanti ad una contraddizione rispetto allo spirito per cui era stata acquisita.

Il PRG aveva una sua filosofia mentre la nuova norma risulta, a suo parere, stridente.

L'assessore Fracassi, in relazione all'intervento di Via Grandi, precisa che la zona è circondata dal parco della Sora e da una vasta area Verde. A fronte della concessione di un piccolo intervento, il Comune potrà intervenire per riqualificare il parco della Sora che, ad oggi, risulta poco curato e quindi poco sfruttato dai cittadini. Si può pensare anche ad un intervento di miglioramento forestale che preveda la collaborazione degli agricoltori.

(entra il consigliere Mognaschi)

Il consigliere Depaoli precisa che si è molto discusso sulle aree di trasformazione previste nel piano. Questi appezzamenti, che singolarmente sono di modeste dimensioni, se messi insieme generano un'area molto vasta.

Il consigliere Vigna chiede quali di queste aree Comunali sono in fase di elaborazione e se c'è già qualcosa di concreto previsto nei cinque anni del piano.

L'assessore Fracassi precisa che quelle in previsione sono già identificate nel Piano dei Servizi. Ribadisce che queste aree non saranno necessariamente cedute ma potranno essere utilizzate per la realizzazione di ERP o per l'implementazione di servizi e, nel caso in cui si scelga la cessione, si potrà anche valutare di cedere al privato in cambio di lavori di recupero del patrimonio ERP esistente e oggi inagibile.

L'ing. Dalmanzio precisa che queste aree non sono soggette ad intervento edilizio diretto ma saranno soggette ad un permesso di costruire convenzionato. Il permesso di costruire convenzionato, di fatto, è paragonabile al piano attuativo perché entrambi sono di competenza della Giunta. Precisa che nel Regolamento Edilizio, si è deciso di inserire un articolo che descriva esattamente le modalità procedurali del Permesso di costruire Convenzionato.

L'assessore Fracassi distribuisce, ad ogni rappresentante di gruppo presente, una copia dell'allegato C - Schede Attuative del Piano delle Regole.

L'ing. Dalmanzio illustra il documento alla commissione.

Precisa che il P.d.R. norma gli ambiti di tessuto urbano consolidato. Negli ambiti di tessuto consolidato, di norma, le trasformazioni si attuano mediante titolo abilitativo diretto. All'interno della ricerca effettuata su questi tessuti consolidati, si sono ravvisate delle necessità di rigenerazione urbana o di recupero. Vengono evidenziate le necessità di recupero di alcune aree. Possono essere considerate delle piccole aree di trasformazione.

Il piano è diviso in tre macro-sottogruppi:

1 - piani di recupero (proprietà del demanio)

2- piani attuativi suddivisi in:

- per rinnovamento urbano
- per il potenziamento dei servizi
- per l'incremento del patrimonio pubblico
- per il completamento del Parco dei Mulini e della Vernavola
- produttivi per attività miste

3- permessi di costruire convenzionati suddivisi in

- per il completamento delle infrastrutture e dei servizi
- per il completamento del tessuto consolidato

E' previsto uno scambio di benefici tra interessi pubblici/privati.

Procede con l'illustrazione delle schede dell'allegato C, agli atti.

Precisa che ogni scheda è corredata di linee guida progettuali e contiene anche l'indicazione degli edifici da riqualificare, le principali direttrici di collegamento sia viabilistiche che le connessioni da garantire all'interno dei comparti, i principali allineamenti ed eventuali aree di concentrazione dell'edificato.

L'assessore Fracassi precisa che, in riferimento agli articoli apparsi sulla stampa locale, la scheda relativa al recupero di Via Luigi Porta prevede il recupero della palestra con la realizzazione degli spogliatoi.

Il consigliere Ruffinazzi chiede se, oltre alla parte che dovrà rimanere a servizi sportivi, il resto potrà avere altra destinazione, ad esempio residenziale.

L'ing. Dalmanzio precisa che l'area, è di proprietà del Comune e, qualora l'amministrazione non avesse le disponibilità economiche per realizzare l'intervento, potrebbe essere soggetta ad un project financing. Si è mantenuto un grado di flessibilità che consenta di specificare elementi nella fase attuativa. Ricorda che la scheda fornisce uno strumento che dovrà entrare nel dettaglio in fase di attuazione. (esce il consigliere Adenti)

Il consigliere Pezza chiede di specificare la differenza tra piani di recupero e piani attuativi.

L'ing. Dalmanzio spiega che il piano di recupero prevede un recupero della struttura con conseguente valorizzazione. I piani attuativi prevedono anche la possibilità di demolizione e ricostruzione. (esce il consigliere Gimigliano)

Il consigliere Depaoli chiede informazioni in merito alle indicazioni relative alla bonifica dei luoghi.

L'ing. Dalmanzio precisa che le operazioni di bonifica sono previste in tutte le zone ed esiste una norma precisa nel Piano delle Regole.

Prosegue nell'illustrazione del documento passando all'analisi del terzo sottogruppo, PdC convenzionati, che riguarda aree libere da edificazione ma già azionate nel vigente PRG. L'indice previsto corrisponde alla metà di quello previsto negli altri interventi. Ad esempio, nell'area di Montefiascone è previsto un indice edificatorio di 0.2mq/mq ma si ricomprendono nell'intervento le aree attigue così da poter

garantire una riqualificazione dell'area. L'obiettivo è di mantenere un comparto libero per il collegamento ambientale e paesaggistico rispetto a tutta la parte del parco agricolo del Ticino.  
(esce l'assessore Fracassi)

Il consigliere Ruffinazzi, in merito all'intervento previsto in Via Montefiascone, ritiene che debbano essere trattate allo stesso modo anche altre aree che si trovano nella stessa situazione. Ad esempio chiede se esistevano dei diritti anche nell'area ove è prevista la realizzazione della strada dietro all'area SNIA.

L'ing. Dalmanzio precisa che in quell'area non esistevano diritti ma si trattava di un'area perequabile; la perequazione era soggetta ad una valutazione e, durante l'istruttoria di quel procedimento, si è valutato che, essendo in un'area sensibile, non fosse consentibile l'edificazione in loco. E' stato pertanto dato un diniego rispetto ad un parere preventivo.

Per quanto riguarda Via Montefiascone precisa che esisteva già una progettazione avanzata.

Il consigliere Depaoli chiede se, in fase di adozione del PGT, si potrebbe sostenere che un'area non è più edificabile.

L'ing. Dalmanzio risponde in modo affermativo. Passa all'analisi della scheda relativa al campo degli aquilotti.

Il consigliere Pezza chiede se i piani attuativi per il potenziamento dei servizi riguardino necessariamente schede del PRG.

L'ing. Dalmanzio chiarisce che alcune aree coincidono con le schede del PRG mentre altre no, ma si è cercato di uniformare i criteri. Precisa che ogni area ha la sua specificità e la scheda evidenzia le peculiarità della zona.

Si passa quindi all'analisi delle schede Chiozzo area campeggio e Chiozzo area piscina.

Passa ora all'illustrazione dei piani attuativi per l'incremento del patrimonio pubblico.

- Via Acquanegra
- Via Amendola
- Via Genova

(entra l'assessore Fracassi)

(esce il consigliere Veltri)

Per via Genova attribuita edificabilità di 5000mq su 95000 mq. totali.

Si passa all'analisi dei piani attuativi produttivi e per le attività miste. Nell'ambito del rilancio del comparto PIP è stata data la possibilità di completare questo comparto con la previsione di due comparti produttivi, anche questi soggetti a piano attuativi, con la necessità di realizzazione di opere di mitigazione ambientale verso la tangenziale.

Per quanto riguarda gli indici esiste un rapporto di copertura (il rapporto tra superficie coperta e superficie territoriale non deve essere superiore al 50% e sono escluse tutte le funzioni residenziali e ricettive)

(entrano i consiglieri Veltri e Gimigliano)

- comparto Ca della Terra di natura produttiva.

(il consigliere Depaoli lascia la seduta)

Tra i PdC convenzionati per il completamento delle infrastrutture e dei servizi.

Precisa che il permesso di costruire convenzionato garantisce un controllo sull'attività edilizia e anche interventi d'interesse pubblico a carico del soggetto attuatore.

Si trovano, ad esempio, l'area del Chiozzo1 (permette sia il completamento della viabilità e recupero di un'area residuale tra la scheda 19s e la scheda 6s consentendo il completamento di acquisizione del patrimonio pubblico), Via Grandi (chiozzo2 - obiettivo completamento viabilità e acquisizione al

patrimonio pubblico di un'area attigua ad una struttura scolastica) e Fossarmato (vecchia scheda PRG - obiettivo migliorare e razionalizzare la gestione delle aree in cessione).

Il consigliere Ruffinazzi chiede se, tutti i sub ambiti non realizzati nel precedente PRG, sono stati trattati nello stesso modo e quali sono stati i criteri adottati.

L'ing. Dalmanzio precisa che quasi tutti i sub ambiti sono stati trattati nello stesso modo e, in parte, si tratta di scelte dell'amministrazione che derivano dalla verifica delle istanze presentate. Precisa inoltre che, per i sub ambiti per i quali non c'è stato nessun interesse rispetto alla loro realizzazioni, sono stati ritenuti superati.

L'ing. Lanati spiega perché la scelta del PdC convenzionato. Precisa che la scelta è dettata dal fatto che si tratta di aree inglobate nel tessuto consolidato.

L'ing. Dalmanzio precisa che le schede di Viale Campari e Molino Tre Mole sono schede normative non attuate. In questi casi si è cercato di perseguire la continuità con il PRG, reintroducendo gli obblighi di cessione e recupero di aree all'interno della aree di valore paesaggistico ambientale, per il completamento del disegno dei parchi, equiparando le SLP generate alle aree da reperire per questo scopo, con un meccanismo analogo a quello del PRG.

Prosegue illustrando la scheda di Via Bramante, precisando che si tratta di una scheda del PRG non attuata (con esclusione della destinazione residenziale), così come Via Marangoni, Via Sora, Via Ciapessoni, Cascina Maestà, l'edificio ex Monopolo.

Il presidente Rossella ringrazia i tecnici per la disponibilità e per la puntuale illustrazione del documento.

L'ing. Dalmanzio, l'ing. Lanati, l'arch. Carena e L'arch. Ricotti lasciano la seduta.

Si prosegue con la discussione sul Piano delle Regole.

Il consigliere Veltri sottolinea che nel Piano dei Servizi ha riscontrato un'inesattezza giacché si afferma che la raccolta differenziata, iniziata sei mesi fa, è stata estesa a tutta la città. Ha riscontrato un errore anche sull'indicazione del numero di abitanti.

Evidenzia che quest'amministrazione, vincendo nuovamente le elezioni, avrà a validità del PGT per i prossimi cinque anni.

Per quanto riguarda il reperimento delle risorse, risulta che si attiveranno Project financing o finanziamenti da privati; chiede se è stata fatta una previsione di ciò che si vuole realizzare in questi cinque anni e quali sono le risorse disponibili e soprattutto se tutto ciò che si è ipotizzato in questo piano sarà realizzabile.

Il consigliere Gimigliano ritiene che la domanda non sia pertinente.

Il Presidente Rossella precisa che la risposta, essendo molto articolata, sarà illustrata nelle prossime sedute.

L'assessore Fracassi ribadisce che si è presentata una proposta e che, il consiglio comunale, democraticamente votato organo sovrano, potrebbe anche decidere di eliminare tutte le schede o apportare tutte le modifiche opportune, anche in relazione all'espressione dei consiglieri.

Le fasi di discussione sono ancora molte e, oltre alle commissioni, si avrà la possibilità di confrontarsi in Consiglio Comunale durante la presentazione, durante la valutazione degli emendamenti e in fase di

Verbale Commissione III – Gestione del Territorio del 23 ottobre 2012

adozione. Per quanto concerne l'adozione del piano, chiede responsabilità da parte di tutti i consiglieri, perché una mancata adozione entro la fine dell'anno, porterebbe ad un "blocco" dell'intera città. Dalla data dell'adozione alla data dell'approvazione si avranno ancora sei mesi di tempo per continuare la discussione, valutare le osservazioni, e apportare tutte le modifiche necessarie.

Il Presidente Rossella precisa che si è ribadito più volte che le sedute di commissione sono funzionali a valutare le indicazioni del piano nel dettaglio, e a proporre suggerimenti o richieste di modifica.

La commissione chiude alle ore 19.15.

La segretaria della Commissione

*Angela Bertoni*  


Il Presidente della Commissione

*Rossella Massimo*



