



COMUNE DI PAVIA

Prot. Gen. N. _____

SETTORE AMBIENTE E TERRITORIO

Responsabile del Settore: Arch. Gregorio Praderio

Responsabile del Servizio Urbanistica: Arch. Diego Ciceri

Relatore alla Giunta Comunale/al
Consiglio Comunale:

L'Assessore all'Urbanistica, Edilizia Privata
Ecologia

Dott. Franco Sacchi

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE
N. 3 DEL 20 APRILE 2006**

OGGETTO: Controdeduzioni alle osservazioni presentate alla delibera di C.C. n. 48 del 29/11/2004 di adozione della variante parziale di alcuni articoli delle N.T.A. del vigente P.R.G. approvato dalla G.R. con deliberazione n° VII/12961 del 9/5/2003 (come previsto dall'art. 3, comma 13 e seguenti della L.R. 5/8/2000 n° 1 e dall'art. 25 comma 3 della L.R. 11/3/2005 n° 12) e conseguente approvazione.

RELAZIONE

Premesso che con deliberazione di C.C. n° 51 del 21/7/2003 P.G. n° 21258/03 è stato approvato l'integrale adeguamento alle proposte di modifiche d'ufficio al P.R.G. del comune di Pavia, formulate dalla Giunta Regionale della Lombardia con deliberazione n. VII/12961 del 9/5/2003, si è deciso di procedere alla ricognizione delle N.T.A. del P.R.G. vigente necessaria ad assicurare il loro adeguamento alla L.R. 1/2001 nonché a verificarne la piena coerenza e applicabilità alla luce degli stralci conseguenti all'accoglimento delle modifiche di ufficio di cui si è detto;

Evidenziato che gli Uffici, in relazione alla particolare complessità delle operazioni tecnico/giuridiche richieste dalla L.R. 1/2001 per la trasformazione delle N.T.A. e della considerevole mole di tempo necessario, ritengono assolutamente indispensabile intervenire ad una prima parziale modifica e/o integrazione e/o aggiunta all'attuale articolato per consentire una chiara e corretta applicazione operativa delle disposizioni in esso contenute, risultata in questi primi mesi di piena vigenza contrassegnata da alcuni fattori di indeterminatezza e/o interpretabilità e/o incoerenza e contraddittorietà;

Rilevato in particolare di assicurare:

- una migliore formulazione di alcune definizioni;
- concretezza applicativa alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche;
- un'articolazione di parametri edilizi sulle distanze, i parcheggi e le sistemazioni a verde, meglio rapportata alle oggettive situazioni riscontrabili nel territorio o finalizzate a stabilire delle soglie di qualità e quantità per la tutela o lo sviluppo del verde pubblico e privato, in linea con le pluridecennali e consolidate scelte dell'Amministrazione;
- una equilibrata applicazione dei principi sottesi alla collaborazione dei cittadini e ai vantaggi che da essa derivano;
- una riformulazione, con sdoppiamento dell'Art. 36, dei principi sottesi alla perequazione che, in sede di recepimento delle osservazioni, avevano trovato una poco organica articolazione nel testo controdedito e ancor più, in sede di modifiche d'ufficio della Regione per una scarsa comprensibilità del testo normativo, erano stati privati dei meccanismi applicativi e dei criteri di equità e omogeneità che li sottendevano;

Dato atto che con deliberazione di Consiglio Comunale n° 48 del 29/11/2004, esecutiva ai sensi di legge, è stata adottata la variante parziale di alcuni articoli delle N.T.A. del vigente P.R.G. approvato dalla G.R. con deliberazione n° VII/12961 del 9/5/2003;

Accertato che sono state effettuate tutte le pubblicazioni di rito e che sono pervenute n° 4 osservazioni nei termini prescritti così come risulta dalla nota dell'Ufficio Archivio Protocollo del 7 aprile 2005 in atti P.G. 10372/05 e n° 3 osservazioni pervenute oltre i termini prescritti, così come risulta dalle note dell'Ufficio Archivio Protocollo dell'11 aprile 2005 in atti P.G. 10693/05 e del 9 luglio 2005 in atti P.G. 19810/05, tutte prese in considerazione e più precisamente:

1. Nizzoli Massimo – P.G. 3811/05
2. Pietro Luigi Franchi, legale rappresentante Delta S.p.A. – P.G. 7555/05
3. Balbis Giuseppe – P.G. 10074/05
4. Bruschi Sergio – P.G. 10086/05

5. Maurici Francesco – P.G. 10177/05
6. Ravasi Roberto – P.G. 10419/05
7. Parrocchia del SS. Salvatore – P.G. 15795/05

Visto che la Giunta Provinciale con deliberazione n° 235/2309 del 4/5/2005, ha espresso ai sensi del comma 18 art. 3 L.R. 1/2000, parere di compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale in vigore, come da nota in atti P.G. 14197/05 del 14/05/05 con la specifica di aggiungere all'art. 36bis, comma 3 lettera b, dopo la dizione "in altre aree destinate a parchi e verde attrezzato" la seguente formulazione "dove è espressamente consentita l'edificazione nel P.R.G.". Però, con l'accoglimento dell'osservazione n° 1 (Nizzoli Massimo P.G. 3811/05) sopprimendo al succitato articolo 36bis, comma 3 lettera b, la dicitura "oppure in altre aree destinate a parchi e verde attrezzato" implicitamente si devono intendere venute a cadere anche quelle contenute nella predetta deliberazione della Giunta Provinciale.

Visto il parere espresso dal Parco Lombardo della Valle del Ticino in data 8 Aprile 2005 P.G. 10675/05

SI PROPONE

1) DI CONTRODEDURRE LE SUCCITATE OSSERVAZIONI COSI' COME DI SEGUITO INDICATO:

1. Nizzoli Massimo – P.G. 3811/05. Si accoglie l'osservazione in quanto si tratta di integrare l'art. 36bis con alcune precisazioni inerenti sia la capacità edificatoria sia la quantificazione della superficie.
 - Si provvede ad inserire all'art. 36bis punto 4 un nuovo punto c) così formulato: "disciplinate dall'art. 22 (Parco della Vernavola) in quanto aree sottoposte a specifica normativa di riqualificazione oltre che ambientale" conseguentemente il precedente punto c) diventa d);
 - Il punto 7 dell'art. 36 bis viene così integrato: "In entrambi i casi, dove l'intervento non comprende interamente una zonizzazione continua di P.R.G., dovrà essere corredato da apposito studio unitario esteso all'intera zonizzazione stessa.", mentre il punto 14 (già 13) dell'art. 36bis viene così di nuovo riformulato: "per la quantificazione della superficie di intervento in relazione alla definizione del procedimento preordinato all'ottenimento del titolo abilitativo a favore della proprietà degli immobili, l'estensione dell'area è definita all'interno della zonizzazione omogenea del P.R.G.:
 - a) dal progetto di opera pubblica predisposto dall'Amministrazione comunale con riferimento a tutte le aree necessarie e coinvolte nell'intervento, sempre che, nei casi previsti di cessione del 75% delle aree sia dimostrata l'idoneità di queste di ospitare compiutamente il progetto,
 - b) ovvero dalla Giunta Comunale in accoglimento della proposta del soggetto interessato nei casi in cui sia dimostrato il rilevante e immediato interesse dell'Amministrazione ad ottenere la disponibilità delle aree, provvedendo a deliberare la perimetrazione di un ambito di intervento con riferimento anche alla situazione orografica e morfologica del territorio e all'assetto delle proprietà
 - c) ovvero in sede di studio unitario di cui al comma 7, ultimo paragrafo";
 - Al punto 3 lettera b dell'art. 36bis dopo le parole "standard di legge" vengono eliminate le seguenti parole: "oppure in altre aree destinate a parchi e verde attrezzato.

2. Pietro Luigi Franchi, legale rappresentante Delta S.p.A. – P.G. 7555/05. Considerato che all'art. 36 delle N.T.A. del P.R.G. non erano contemplati i parametri edilizi relativi all'altezza massima o al numero dei piani e che i medesimi sono stati introdotti con la variante di che trattasi e specificatamente all'art. 36bis, si accoglie riformulando il punto 12 dell'art. 36bis per quanto attiene il numero di piani:
- “nelle zone omogenee di tipo F collocate all'interno del perimetro dell'area di impianto storico, per eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico;
 - nelle altre zone omogenee massimo 3”; in considerazione anche delle valutazioni espresse nell'osservazione n. 7.
3. Balbis Giuseppe – P.G. 10074/05. Si accoglie parzialmente l'osservazione in quanto si tratta di sopperire ad una mancanza della scheda normativa “22S – Mirabello”. Pertanto, accogliendo il principio espresso dalla medesima osservazione si introduce, come ultimo capoverso dell'art. 36 – aree di trasformazione dei servizi – la seguente frase: “dove non individuato nella scheda, il numero dei piani sul fronte considerato dall'area di concentrazione dell'edificato dovrà fare riferimento al n° dei piani prevalenti negli edifici prospicienti l'affaccio sulla via stessa e comunque non dovrà essere superiore a 4 piani”;
4. Bruschi Sergio – P.G. 10086/05. In considerazione del fatto che nella variante adottata risultano ulteriori carenze od errori di battitura che dovrebbero essere colmate e corrette al fine di dare completezza e chiarezza alle Norme variate al fine di renderle applicabili senza dubbi, si precisa quanto segue:
- Punto 1 si accoglie sostituendo all'art. 13 – Aree di antica formazione – paragrafo C “Modificazione delle aree” la dicitura 0,4 mc/mc con 0,4 mq/mq, specificando che l'indice può essere inteso anche come fondiario, nel caso di intervento soggetto a permesso di costruire;
 - Punto 2 a) - si accoglie inserendo all'art. 15, paragrafo 2, comma 8, dopo le parole “rapporto di copertura: max 33%” la frase “le aree libere sono inedificabili e devono essere sistemate a verde, fatta eccezione per la creazione di parcheggi pertinenziali così come disciplinati dal successivo comma 9” e aggiungendo al penultimo punto dei parametri edilizi la seguente dicitura: “distanza dai confini privati: mt. 5, aderenza o a confine con l'assenso della proprietà confinante”
 - Punto 2 b) – all'art. 16, comma 3 – c “modificazione delle aree” dovrà essere aggiunta, dopo l'ultimo capoverso, la seguente frase: “negli interventi su patrimonio edilizio esistente, con l'esclusione della demolizione con ricostruzione, la superficie da destinare a verde potrà essere in tutto o in parte monetizzata”
 - Punto C) – Art. 1- comma 35 – basso fabbricato – si accoglie inserendo in calce al secondo capoverso la seguente dicitura: “ove indicato”; aggiungere un quarto capoverso così come di seguito formulato: “il basso fabbricato è realizzabile in tutte le zone dove le norme di P.R.G. consentono l'edificazione”;
5. Maurici Francesco – P.G. 10177/05
- Va considerato che non sempre nell'osservazione non sono esattamente proposti i contenuti normativi che si vorrebbero ridefinire. Si ritiene comunque di accogliere parzialmente la medesima con le seguenti controdeduzioni:
- In generale, l'istituto della cosiddetta “perequazione” non è volto solo all'indennizzo di destinazioni di Piano Regolatore finalizzate all'espropriazione che dovessero essere reiterate, ma anche ad una più facile e meno onerosa acquisizione delle aree che si

intendono rendere di pubblica fruizione. In questo senso, il provvedimento di definizione dell'art. 36 bis NTA ha come motivazione principale la realizzazione di consistenti aree verdi e in particolare della cosiddetta "Greenway" lungo il corso della Vernavola, mediante la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale e relativa sistemazione di tali aree, pur in carenza delle necessarie risorse finanziarie pubbliche. La presenza di altri vincoli (paesistico-ambientali, di rispetto, fluviali) non preclude, come del resto in parte già avviene, la fruizione pubblica di tali aree di valore prettamente paesistico e ricreativo. In ragione però del riconoscimento, nelle aree soggette a perequazione, di vincoli connessi alla natura del bene, si provvede ad inserire all'art. 36 bis un nuovo punto 1bis così formulato: "1.bis Per le aree comprese nelle zone ZB del Parco Territoriale della Valle del Ticino, l'indice edificatorio è ridotto del 20%; nelle aree a verde ricadenti nelle fasce fluviali A e B del piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI) dell'Autorità di Bacino del Po, l'indice edificatorio è ridotto del 40%. Dalla possibilità attuativa di cui al precedente comma sono comunque escluse le aree già attuate o acquisite con finalità di interesse pubblico." Di conseguenza viene modificato anche la lett. b) del punto 4 del medesimo art. 36 bis nel seguente modo: "b) comprese nelle zone ZB del Parco Territoriale della Valle del Ticino.

- Relativamente al tema dei diritti edificatori generati dalla nuova disciplina dell'art. 36 bis, si precisa quanto segue. Le aree a parchi e a verde attrezzato coprono una superficie in PRG pari a circa 1.950.000 mq, di cui circa 850.000 già attuati. Della restante superficie, già 250.000 mq circa erano soggetti a perequazione in base all'art. 36 del PRG vigente. La nuova disciplina prevede quindi, tenuto conto della differenziazione degli indici di cui sopra per le aree in zona ZB del Parco Territoriale della Valle del Ticino (circa 660.000 mq) e per le aree in fascia fluviale A e B (circa 40.000 mq) la possibilità di realizzare circa 80.000 mq di nuova slp, in misura quindi molto inferiore a quanto stimato dall'osservazione, corrispondente ad un incremento della capacità insediativa residenziale teorica di circa 2.410 abitanti. Considerando che la capacità insediativa teorica del PRG vigente è di poco inferiore a 146.000 abitanti (per l'esattezza, 145.846 abitanti), la nuova disciplina ne prevederebbe un incremento fino a 148.255 abitanti, per un fabbisogno di aree per servizi di livello urbano pari a 3.928.760 mq, a cui corrisponde una dotazione di aree in PRG pari a 4.673.190 mq, di gran lunga sufficiente, e per un fabbisogno di aree per attrezzature di interesse generale (zone F) pari a 2.594.465 mq, a cui corrisponde una dotazione di aree in PRG pari 2.797.700 mq, anch'essa sufficiente. In ragione della verifica delle concrete possibilità di attuazione di tali diritti edificatori generati, si provvede comunque:
 - a) a integrare l'art. 35 punto 4 dopo le parole " fino ad un massimo del 65%" nel seguente modo: "fino al raggiungimento di una densità fondiaria massima di 3 mc/mq o pari a quella già prevista nella scheda normativa, se superiore". Il riferimento all'art. 36 viene poi aggiornato al nuovo art. 36 bis;
 - b) a integrare l'art. 36 bis punto 3, lett. b) inserendo alla fine le seguenti parole: "o nelle aree di concentrazione dell'edificato di cui al precedente punto a), fino al raggiungimento di una densità fondiaria massima di 3 mc/mq"; di conseguenza al punto 12 del medesimo articolo l'altezza massima degli edifici viene stabilita in 3 piani, come anticipato per l'osservazione n. 2;
 - c) a integrare l'art. 36 bis punto 10 nel seguente modo: " L'area di concentrazione fondiaria potrà essere aumentata allo stesso modo, anche in assenza di edifici preesistenti, qualora vengano cedute aree comprese nel Parco Territoriale della Valle del Ticino e nel Parco della Vernavola, rinunciando ad utilizzare il relativo diritto edificatorio".
- Relativamente infine alla possibilità di recuperare parte della slp di edifici eventualmente esistenti in aree soggette a perequazione, si provvede a precisare al punto 2 dell'art. 36 bis che questo non potrà riguardare edifici abusivi.

Relativamente alle altre considerazioni, si precisa quanto segue:

- 1) Le aree in zone di rispetto non sono suscettibili di ospitare volumetrie, ma è possibile applicare alle medesime l'indice volumetrico: dagli urbanisti è stata fatta la scelta, tecnicamente corretta, di azzonarle con una precisa destinazione e di individuare, con tratteggio, il limite della fascia di rispetto.
 - 2) Nei piani attuativi, subordinati alla stipula di convenzione, le aree vengono cedute e non indennizzate. Nella redazione delle nuove norme si è provveduto ad articolare in due diversi articoli (art. 36 e art. 36bis) le due diverse fattispecie normative:
 - a) l'art. 36 regola le schede normative delle aree di trasformazione per servizi (di carattere prescrittivo) così come risulta imposto nell'originario testo, seppure erroneamente collocato nel titolo III – Collaborazione dei cittadini;
 - b) l'art. 36bis regola il principio della perequazione. Nelle schede normative la concentrazione dell'edificato è già stata localizzata e l'art. 36 non prevede la perequazione ma detta delle norme su aree di azzonamento del P.R.G. con prevalente destinazione a servizi.
6. Ravasi Roberto – P.G. 10419/05. Al fine di una più corretta interpretazione ed applicazione dell'art. 36 – area di trasformazione per servizi, si accoglie aggiungendo al medesimo, dopo il quarto comma, la seguente frase: “non sono suscettibili di autonoma attuazione le porzioni di territorio ricomprese in schede normative, di superficie territoriale tale da produrre, in applicazione del relativo indice territoriale, una superficie lorda di pavimento (Slp) inferiore a mq. 35,00 (Slp minima di un monolocale) per ogni piano di fabbricato realizzabile nell'area di concentrazione dell'edificato”.
7. Parrocchia del SS Salvatore – P.G. 15795/05
Si accoglie parzialmente la richiesta modificando tutti gli articoli che portano la seguente dicitura
- Distanza da fabbricati esistenti alla data di adozione del PRG:
“pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di m. 5,00 dal confine, se su lotti contermini”,
così come di seguito:
 - Distanza da fabbricati esistenti alla data di adozione del PRG:
“pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo assoluto di m. 5,00 dal confine, se su lotti contermini”;
- precisando altresì che viene fatto salvo il rispetto delle distanze fra pareti finestrate di cui al DM 1444/68.

2) DI ELIMINARE

visto il parere espresso dal Parco Lombardo della Valle del Ticino in data 8 Aprile 2005 P.G. 10675/05 con il quale si esprime il parere di conformità della variante con i criteri e le indicazioni del P.T.C. a condizione che dall'allegato A “elenco delle specie vegetali consigliate e ammesse” vengano escluse alcune specie in quanto non autoctone, da tale elenco le specie indicate e più precisamente:

Salix fragilis
Salix trianda
Prunus cerasus
Prunus mahaleb
Crataegus laevigata
Crataegus macrocarpa
Mespilus germanica

Pyrus pyraster
Malus dasyphylla

3) DI STRALCIARE DAL PROVVEDIMENTO, PER UN MIGLIORE ADEGUAMENTO ALLE NORME DI LEGGE, LA MODIFICA DELLE DISPOSIZIONI DI SEGUITO INDICATE:

Art. 1 comma 12 lett. e) e Art. 1 comma 33, in quanto materia rinnovellata a livello legislativo dalle LR 12/05 e 20/05, successive all'adozione della variante, e da rimandare quindi ad apposito provvedimento; per tali articoli di NTA si intende quindi confermato il testo vigente.

4) DI RIFORMULARE PER MAGGIORE CHIAREZZA ALCUNE ESPRESSIONI COME DI SEGUITO INDICATO:

1. Art. 1 comma 8: eliminare le parole "in base alla normativa vigente" trattandosi di disposizione propria del Comune di Pavia, per la quale non sussiste normativa preordinata, integrando invece l'art. 6, comma 5, dopo le parole "procedura del piano attuativo" con le parole "definita dall'art. 14 LR 12/05";
2. Art. 5 comma 6: precisare che anche nelle aree di impianto storico la richiesta di parcheggi pertinenziali è relativa agli interventi di ristrutturazione che comportino incremento delle unità immobiliari;
3. Art. 5 comma 8: rivedere la modificazione, in quanto materia interamente e diversamente disciplinata dalla legislazione vigente in materia, integrando invece l'art. 11 comma 5;
4. Art. 16 comma 3: ripristinare le dotazioni di aree a standard già definite dalla LR 51/75, trattandosi di un'errata interpretazione delle norme di prevalenza stabilite dalla LR 1/2001;
5. Art. 28 comma 6: riformulare al fine di garantirne la fattibilità tecnica le dotazioni indicate;
6. Art. 29 comma 2: rimediare ad un errore materiale, ripristinando fra i benefici prioritari quelli connessi al recupero o valorizzazione di edifici di valore storico e storico ambientale e al recupero della qualità ambientale
7. Art. 37 comma 2: riportare la disposizione a quanto previsto dalla normativa in materia.

5) DI APPROVARE

- La variante parziale di alcuni articoli delle N.T.A. del vigente P.R.G. adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n° 48 del 29/11/2004 così come da testo compendiativo definitivo, allegato alla presente come parte integrante e sostanziale;
- la scheda di certificazione regionale che costituisce parte integrante della presente proposta;

6) DI DARE MANDATO

al Dirigente del Settore Ambiente e Territorio, perché provveda a tutti gli atti conseguenti e inerenti alle ulteriori procedure di legge in materia di variante urbanistica ordinaria.

Pavia, 20 Aprile 2006

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Arch. Diego Ciceri

IL DIRIGENTE DI SETTORE

Arch. Gregorio Praderio

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA

ECOLOGIA E AMBIENTE

Dott. Franco Sacchi

Visto: IL DIRETTORE GENERALE

Dott. Giampaolo Borella

Parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica (articolo 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267).

Il Responsabile del Servizio Urbanistica
Arch. Diego Ciceri

Il Dirigente del Settore Ambiente e Territorio
Arch. Gregorio Praderio

Arrivo _____ Spedizione _____

Parere in ordine alla regolarità contabile:

Il Funzionario Responsabile
Dei Servizi Finanziari
Rag. Maria Grazia Francia

Il Dirigente Responsabile del Settore
Gestione Finanziaria, Contabilità,
Economato, Tributi
Dott.ssa Daniela Diani

Spedizione _____

La presente costituisce parte integrante della deliberazione di Consiglio Comunale

N° _____ in data _____

IL SINDACO/IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO GENERALE