



Cremona

COMUNE DI CREMONA
Settore Gestione Territorio

VARIANTE GENERALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

CONSULTAZIONE DELLE PARTI SOCIALI ED ECONOMICHE ai sensi dell'art. 13, comma 3 della Lr 12/2005

**Incontro dell'11 dicembre 2012 presso la CCIAA
Sala Azzurra ore 15,30**

Invitati	presenti
POLITECNICO DI MILANO - Polo Territoriale di Cremona	Si
UNIVERSITÀ CATTOLICA DEL SACRO CUORE - Sede di Cremona	No
UNIVERSITÀ DI PAVIA Facoltà di Musicologia - Cremona	No
CONSORZIO DI BONIFICA NAVIGLIO VACCHELLI	No
CONSORZIO DI BONIFICA DUGALI	No
LIBERA ASSOCIAZIONE AGRICOLTORI CREMONESI	Si
COLDIRETTI DI CREMONA	No
ASSOCIAZIONE INDUSTRIALI DI CREMONA	Si
CONFARTIGIANATO IMPRESE - ASSOCIAZIONE ARTIGIANI DI CREMONA	No
CNA - CONFEDERAZIONE NAZIONALE DELL'ARTIGIANATO sede di Cremona	Si
CONFESERCENTI di Cremona	No
CONFCOMMERCIO CREMONA ASSOCIAZIONE DEL COMMERCIO DEL TURISMO E DEI SERVIZI	Si
Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura	Si
A.P.I. Associazione piccole e medie industrie della Provincia di Cremona	Si
A.SVI.COM. Associazione di sviluppo commercio turismo e servizi della Provincia di Cremona	Si
ANCE Associazione Costruttori Cremona	Si
U.I.L. - Cremona	Si
C.I.S.L. - Cremona	Si
C.G.I.L. - Cremona	Si

Sono presenti:

Il Presidente della CCIAA di Cremona
Il Vicesindaco del Comune di Cremona
Il Presidente dello Staff di Piano
Il Coordinatore scientifico del Piano
Il Coordinatore dello Staff di Piano
Il Coordinatore delle attività di Piano

dott. Giandomenico Auricchio
geom. Carlo Malvezzi
arch. Federico Fasani
prof. Pier Luigi Paolillo
arch. Marco Masserdotti
dott. p.t. Marco Cerri

La consultazione viene aperta dal Presidente della CCIAA di Cremona.

Il **dott. Giandomenico Auricchio**, dopo i saluti formali ai convenuti, rimarca la situazione economica contingente, evidenzia le criticità locali di contrazione delle attività, a cui si è affiancato negli anni anche un calo demografico. Vedi quindi favorevolmente il tentativo portato avanti dall'Amministrazione comunale di introdurre tramite la Variante generale al Pgt opportunità di rilancio e di ricentralizzazione della città, attraverso strategie che si accompagnano a forme concrete e di pronta operabilità per sviluppare nuova attrattività. Lascia poi la parola al Vicesindaco Carlo Malvezzi per l'illustrazione dei contenuti della Variante generale.

Il **Vicesindaco Carlo Malvezzi** evidenzia da subito la grande opportunità costituita dalla Variante generale al Pgt, la quale si è posta come obiettivo primario il favorire il rilancio economico della città su tutti i fronti affrontabili, tenendo ben conto dello stato contingente. Tale è la consapevolezza della realtà che la Variante generale al Piano si autonomia, opportunamente, quale "Piano in tempo di crisi". Entra quindi nello specifico evidenziando che il nuovo Piano intende rendere possibile la pronta operabilità delle intraprese (sia nuove attività che trasformazioni) con una rinnovata concezione di rapporti, che superando il rapporto impositivo – dispositivo tra pubblico/privato per entrare in una logica di proposta e recepimento a cui si affianca un'avviata semplificazione amministrativa tramite la riduzione dei gravami concessori attuativi, uno snellimento dell'iter delle pratiche, un rapporto di negoziazione.

Vengono quindi evidenziate per sommi capi alcune peculiarità della Variante generale:

- per quanto attiene alle infrastrutture vi è una riconferma del quadro generale contenuto nell'attuale strumento a cui si affiancano nuove e limitate ipotesi di risoluzioni di problematiche; evidenzia che sul tema non si è pedissequamente riproposto, ma sulla base di opportune puntuali analisi su base scientifica, si è verificata la necessità e l'opportunità delle previsioni nel merito infrastrutturale;
- viene recepito, introdotto e sviluppato il tematismo della rete ecologica partendo dal livello sovralocale, declinandolo e completandolo al livello locale;
- circa le trasformazioni è nuovamente evidenziate le flessibilità introdotte sia con riguardo agli aspetti funzionali, sia al recupero dei contenitori esistenti, ciò per frenare l'esodo delocalizzativo dei residenti, anzi nel tentativo di recuperare gli esodati;
- viene evidenziato il notevole risalto e rilancio che la Variante assume nei confronti del settore primario (agricolo), attraverso una restituzione all'attività primaria di aree potenzialmente trasformabili ad usi urbani nel vigente Pgt, la previsione di compattamento della forma urbana, evitando ulteriori coinvolgimenti di suoli agricoli;
- i pochi (quantitativamente) nuovi ambiti di trasformazione introdotti, rispetto alle previsioni del vigente, sulle quali è stato svolto un'operazione di asciugatura di potenzialità edificatori, sono limitati territorialmente, ed opportunamente collocati sui margini o a completamento del tessuto urbano esistente, ciò per una serie di motivi, riconducibili a: scarsa domanda, scarse possibilità di investimenti / finanziamenti, necessità di ricucitura dei tessuti con strumenti snelli a costi contenuti e con un contrasto diretto alla speculazione;
- alcuni contenitori dismessi sono stati riproposti pur con limitazioni funzionali, nel senso che si è indirizzato un loro recupero verso attività economiche piuttosto che residenziali; con riguardo alle attività, si evidenzia una nuova impostazione per le aree più specificatamente produttive, consistente nella possibilità di una multifunzionalità insediativa (quindi con funzioni di valore), in una logica di partenariato pubblico/privato che a fronte dell'introduzione di funzioni di valore (commerciale) preveda lotti per attività produttive a prezzi convenzionati;

- nel complesso la Variante generale presenta saldi negativi (riduzioni di potenzialità edificatorie) in termini di Slp per tutte le classiche funzioni insediative (residenza, commercio, produttivo e servizi), a cui si accompagnano saldi positivi in termini di territorio salvaguardato a fini agricoli ed ambientali ed ecologici.

Il **Vicesindaco Carlo Malvezzi** prosegue affrontando il tema dei servizi. La dotazione attuale è pari a circa 53 mq/ab con riguardo a servizi più strettamente di competenza locale / comunale, che salgono a ben 88 mq/ab se si aggiungono anche le dotazioni di rango sovracomunale. Questa sovradotazione è in carico ad una città di poco più di 70.000 abitanti anche se a termini di legge potrebbe corrispondere ad una città con una popolazione di misura doppia se non tripla. Ciò comporta problemi di gestione e soprattutto di mantenimento tramite manutenzione, che nella contingenza economica attuale non è facilmente assolvibile. Una conseguenza della sovradotazione in essere è la rinuncia che la Variante generale al Pgt attuata all'istituto della perequazione urbanistica, che, quale strumento per aiutare il comune ad acquisire aree per servizi, e recuperare quindi una sottodotazione, non appare oggi necessario, essendo lo stesso anche un aggravio di costi e problemi per gli operatori del settore. La Variante generale intende invece sostituire alla perequazione la realizzazione di opere in corrispondenza diretta con il vantaggio economico indotto dalla trasformazione per far fronte pertanto non all'ampliamento quantitativo di servizi, ma piuttosto alla dotazione di manufatti ovvero di riqualificazione di opere pubbliche. A tal fine è esplicitata una elenco, una lista (lista nozze) dei fabbisogni di dotazioni/manutenzioni oggi rilevati (annualmente aggiornabile) a cui ci si riferirà in sede di negoziazione tra pubblico e privato, il tutto in una logica trasparente.

Il **Vicesindaco Carlo Malvezzi** conclude con il tema delle regole per la città consolidata. La logica seguita, ma che già ha caratterizzato l'agire dell'Amministrazione, è la semplificazione e la pronta operabilità delle possibilità di recupero e trasformazione sulla città. Il Piano delle Regole si caratterizzerà in termini di intervenibilità, sulla scorta dei parametri definiti per gli Ambiti. Anche per la città costruita vi è l'introduzione di elementi di elasticità; il concetto perseguito è dare la possibilità di attuare il miglior recupero possibile per far fronte alla necessità di migliorare la vivibilità dei volumi disponibili (sottotetti, soppalchi, altane, ...). Ciò vale anche per i complessi rurali al fine di non lasciare che un patrimonio vada poco alla volta perso. Ultimissimo richiamo è al paesaggio, in quanto largamente la Variante ha affrontato il tematismo, sdoganando anche il compito dell'agricoltura dalla semplice attività di coltura ed allevamento per riconoscere anche l'attività di mantenimento e multifunzionalità.

Prende la parola l'arch. Federico Fasani, Presidente dello Staff di Piano.

L'arch. Federico Fasani pone in evidenza che la Variante generale al Pgt è il tentativo di dare risposte tempestive all'evoluzione critica della società locale. L'intendimento perseguito è offrire possibilità di ripartenza coadiuvati da strumenti snelli e fattivi, in modo di rispondere alle opportunità che si presenteranno nel breve e medio periodo. Questa modalità, offerta dalla Variante generale nel suo complesso, intende limitare il più possibile i corti circuiti che possono imbrigliare le intraprese, dando una linearità di adempimento alle manifestazioni di trasformazione e sviluppo. A livello pratico le norme e gli indirizzi sviluppati ricercano l'intersezione e la corrispondenza alla realtà per dare conseguentemente piena operabilità alla realizzazione.

Prende la parola il prof. Pier Luigi Paolillo coordinatore scientifico alla stesura della Variante generale al Pgt.

Il **prof. Pier Luigi Paolillo**, dopo un sintetico memorandum sull'attività svolta dal Politecnico di Milano a Cremona in particolare il corso a suo tempo attivato sul tema del suolo e delle acque, evidenzia che il suo contributo principale alla Variante era ed è

finalizzato ad accompagnare le scelte politiche dell'Amministrazione nel decidere dove indirizzare e collocare le risorse utili a rilanciare Cremona e il suo territorio.

Evidenzia da subito ai presenti che il Piano è un processo sempre in divenire che si attua e trasforma nel tempo; a tal fine rimarca come l'adozione degli atti della Variante generale al Pgt sarà seguita da un apposito volume a carattere scientifico a cui sarà allegato apposito supporto informatico con tutti i materiali costituenti la Variante, al fine di dare adeguato supporto alle categorie sociali ed economiche per studiare, approfondire, e proporre osservazioni che migliorino sempre più le decisioni assumibili.

Passa poi ad una breve evidenziazione delle caratteristiche del nuovo strumento:

- l'apporto fondamentale costituito dall'analisi;
- prosciugamento di ogni orpello ideologico; nel tempo di crisi non ci si può permettere inutili impianti e derive di parte;
- la limitazione della mano pubblica sul tema dei servizi, con l'ingresso del privato attraverso la sussidiarietà, ciò perché vi è spazio per l'imprenditore / operatore per ricercare anche l'utile in nuove progettualità e funzioni (e non solo nel mercato dell'edilizia residenziale); il privato diventa pertanto al pari del pubblico erogatore di servizi;
- Piano che offre la possibilità a chi può di dar corso alle proprie imprese sulla base della giustificazione della propria proposta e scelta;
- Da qui la necessità di un aggiornamento e miglioramento dell'attore professionale che sia in grado di presentare e motivare le scelte attraverso una progettazione propositiva che risalti la qualità.

Il Vicesindaco Carlo Malvezzi invita i presenti al dibattito.

L'ing. Sante Baldrighi rappresentante dell'API esplicita apprezzamento per la filosofia adottata e che fonda la Variante generale al Pgt. Evidenzia che fondamentale è per Cremona il rilancio di una politica demografica che riporti residenti, ma si chiede anche quali ed in quali tipologie insediative, considerato che nel passato ciò che ha allontanato, verso la cintura, la popolazione è praticamente un problema economico di accesso ed acquisto del bene casa.

Il **dott. Brando Bonacina** rappresentante della Libera Associazione Agricoltori Cremonesi, sottolinea il coraggio delle idee innovative introdotte nella Variante generale al Pgt, evidenzia l'attuato coinvolgimento diretto delle categorie, apprezza e condivide la ripresa d'attenzione al ruolo dell'attività primaria come portatrice di aspetti qualitativi sul territorio, aspetti questi dalla stessa Associazione portati avanti, anche battagliando in altri consessi. Ritiene pertanto buono, nel suo complesso, l'approccio dato alla Variante generale al Pgt.

Il **Presidente** della CNA **Massimiliano Montani** evidenzia che gli oneri che gravano sul comparto delle costruzioni ed in particolare nell'edilizia sono ancora notevoli, chiede pertanto che se ne tenga conto.

Il **Pro-rettore del Politecnico di Milano** – sede di Cremona **Giovanni Ferretti** evidenzia come il progetto di Variante generale al Pgt va in una direzione di conferma e rilancio della città rispetto alla suo ruolo precipuo; ciò supporta e conferma a sua volta la presenza del Polo del Politecnico anche alla luce di recenti sviluppi (vedi progetto CRIT).

Il **Segretario Provinciale** della CISL **Giuseppe De Marco** ricorda che a fronte di uno studio da loro commissionato al Politecnico si è evidenziata la necessità di edilizia sociale piuttosto che di edilizia libera, la quale risulta largamente inflazionata.

L'ing. Luciano Rossini dell'API di Cremona accoglie favorevolmente l'introduzione di flessibilità nel Piano con la conseguente riduzione di nuove costruzioni. Rimarca che

l'introduzione liberale da comunque responsabilità nelle proposte progettuali. Alla libertà corrisponde responsabilità.

Il **Direttore** dell'ANCE di Cremona **arch. Laura Secchi** rimarca la fase collaborativa svolta ed in corso con l'amministrazione sul tema specifico (vedi Osservatorio), ma anche nei vari procedimenti intercorsi (regolamenti) che ha visto una fattiva partecipazione nella costruzione dei contenuti. Evidenzia nello specifico il proprio parere favorevole al superamento dell'istituto perequativo (reperimento e cessione di aree senza una progettualità effettiva), ed all'introduzione della realizzazione di opere qualitative.

Il **Vicesindaco Carlo Malvezzi** riprende la parola per evidenziare:

- Con riguardo al tema dei servizi questi possono essere effettivamente un tema spendibile per attrarre di nuovo la popolazione che si è delocalizzata; serve però dar corso alla loro manutenzione nel tempo, quindi servono risorse pubbliche e private da reinvestire per mantenere alto il livello qualitativo e quindi la vivibilità.
- Precisa che in tema di oneri, questi sono stati recentemente legati alla premiabilità energetica del costruito/trasformato (ricordando che la miglior energia risparmiata è comunque quella non spesa); ricorda che in occasione della revisione dei regolamenti in materia vi è stata vasta apertura, disponibilità e partecipazione di tutti gli attori coinvolti.
- Condivide il concetto che la libertà implica la responsabilità, aggiunge che ciò serve per non essere schiacciati dalla contingenza.
- Rimarca con soddisfazione che alcuni progetti che stanno prendendo sempre più forma (CRIT), ma anche altri abbozzati quali il telelavoro se appositamente localizzato sarebbero già di per se grandi successi per una realtà come Cremona in questo tempo di crisi.

* * *

La consultazione viene chiusa alle ore 17,30.

IL VERBALIZZANTE
Dott. P.T. Marco Cerri