



CITTA' DI LODI
COMMISSIONE CONSILIARE PERMANENTE TERRITORIO DEL 11/02/2015

Argomento all'O.d.G. n.1

Approvazione del Programma Integrato di Intervento di iniziativa privata denominato "Area ex Produttiva Pharmagel" in variante allo strumento urbanistico vigente P.G.T., ai sensi dell'art.92 e dell'art.14 della L.R. 12/05 e s.m.i.

Sono presenti i sotto elencati Commissari per la Commissione Territorio:

Ferrari Aurelio (Presidente)
Acernozzi Ernesto (Commissario)
Sfondrini Michela (Commissario)
Burinato Adele (Commissario)
Cassani Stefano (Commissario)
Restuccia Antonio (Commissario)
Milanesi Francesco (Commissario)
Maggi Lorenzo (Commissario)
Casanova Sara (Commissario)
Nardone Antonello (Commissario)
Casiraghi Massimo (delegato dal Commissario Degano Luca)
Ghizzoni Giovanni (Commissario)
Cominetti Giuliana (Commissario)

Sono altresì presenti: l'Assessore Piacentini, il Dirigente del Settore 6 ing. Giovanni Ligi e l'Ing. Binda che svolge le funzioni di segretario verbalizzante per l'argomento trattato.

L'odg prevede la discussione della proposta di delibera di approvazione definitiva del PII in Variante al P.G.T. dell'area Ex Pharmagel.

Ass. Piacentini :

illustra le modifiche apportate al planivolumetrico del PII, modifiche che accolgono alcune osservazioni emerse sia in Consiglio Comunale durante la discussione del provvedimento di adozione, che depositate nel periodo previsto dal procedimento. Rispetto al planivolumetrico presentato in sede di adozione, sono stati modificati i parcheggi "a pettine o a spina di pesce" trasformandoli in parcheggi "in linea" con riduzione della pericolosità delle manovre di ingresso e uscita.

Nella proposta in approvazione i parcheggi su via Giovanni XXIII che quelli su via Kennedy sono parcheggi "in linea" recependo le osservazioni in merito a garantire un maggiore livello di protezione e sicurezza. La modifica della conformazione dei parcheggi ha comportato una piccola riduzione dei posti auto, non del quantitativo di aree che devono essere adibite a tale funzione.

Il marciapiede lungo via Giovanni XXIII, precedentemente ad andamento non rettilineo, è stato ridisegnato con un andamento rettilineo e costante lungo tutto il fronte dell'insediamento.

Alla proposta di delibera è allegato anche il testo della convenzione che dovrà essere sottoscritta dagli operatori; il testo depositato è però stato ulteriormente modificato nella serata di ieri, quando finalmente l'operatore ha accettato di impegnarsi formalmente (e di trasferire obbligatoriamente

tale impegno a chi condurrà la media struttura) alla assunzione di 5 addetti preferibilmente residenti nel Comune di Lodi e di prestare a tale scopo apposita fidejussione..

Queste precisazioni, che sono state inviate in mattinata via mail ai Consiglieri Commissari, migliorano ulteriormente, a favore del Comune , i contenuti della convenzione stessa.

A seguito di breve discussione e di decisione unanime, si decide comunque di andare in Consiglio con il testo della convenzione depositato in tempo utile agli atti per la Commissione; l'Ass. Piacentini presenterà uno o più emendamenti su i punti sopra descritti.

Cons. Sfondrini e Cons. Milanese:

chiedono se sono indicate e se sono possibili ulteriori precisazioni sul tipo di contratto che verrà proposto ai lavoratori, paventando la possibilità che l'obbligo, se pur di notevole interesse, venga poi di fatto eluso o comunque assoggettato all'interesse dell'operatore. Chiedono anche se il termine "preferibilmente" possa essere trasformato in "obbligatoriamente".

Ass. Piacentini:

riferisce che gli obblighi e gli impegni previsti nella convenzione sono quanto era possibile ottenere ; l'associazione tra l'impegno ad assumere e il deposito fideiussorio connesso riserva al Comune una condizione di forza anche rispetto a eventuali tentativi di non osservanza degli obblighi convenzionali.

Cons. Maggi:

ritiene che gli obblighi e gli impegni previsti non siano poi formalmente così prescrittivi e siano sostanzialmente inutili. Ritene sarebbe stato meglio introitare l'importo di euro 79.500 che l'operatore doveva corrispondere al Comune e che con questa clausola è stato trasformato in un obbligo difficilmente ottenibile in quanto aggirabile.

Ass. Piacentini:

sostiene che a parere dell'Amministrazione il tentativo di favorire l'occupazione è comunque un obiettivo da perseguire, anche a costo di rinunciare a qualche introito immediato. Precisa che non è possibile per il Comune imporre l'applicazione di particolari contratti ai dipendenti che verranno assunti.

La media struttura potrà funzionare con un minimo di 5 persone e su questo minimo il Comune ha definito l'accordo con l'operatore.

Cons. Burinato:

apprezza lo sforzo che è stato compiuto dall'Assessore Piacentini conseguente a una sua osservazione in Consiglio Comunale : la convenzione le sembra migliorata.

Sostiene che non si può imporre l'assunzione di persone residenti a Lodi e che quindi il termine usato in convenzione ("preferibilmente") è corretto. Anche tenuto conto che, in via pratica e ragionevolmente, i lavoratori saranno o di Lodi o del circondario.

Può evidentemente succedere che i lavoratori vengano assunti con contratto a termine, con il successivo rischio di "non stabilizzazione" o di "non proroga"; ma questo è un rischio inevitabile.

In proposito, segnala che, a suo parere, la fidejussione a garanzia dell'assunzione scadrà nel momento in cui i cinque dipendenti verranno assunti , perché in quel momento l'operatore avrà assolto ai suoi obblighi. Non si può certo pensare che la fidejussione possa valere per tutto il decennio di validità del PII.

Cons. Cominetti :

chiede come può assolvere agli impegni assunti il titolare della media struttura di vendita nel caso si tratti di un trasferimento di una realtà già esistente sul territorio che ha già dei suoi addetti .

Ass. Piacentini:

l'obbligo occupazionale dovrà essere integralmente trasferito dall'operatore che oggi sottoscrive la convenzione all'operatore che condurrà la struttura, con la parallela garanzia della fidejussione, che verrà escussa in caso di inadempienza. Se il titolare della media struttura esistente ha già degli addetti dovrà versare la somma garantita per l'impegno non assolto.

Cons. Ghizzoni:

osserva che non è il caso di appesantire la convenzione con precisazioni che possono invece far parte di accordi conseguenti. Suggerisce, invece, che il termine "assunzione" venga sostituito o affiancato al termine "occupazione", cosa che metterebbe in sicurezza la continuità del lavoro per le 5 persone preferibilmente residenti a Lodi.

Terminata la discussione sulla convenzione, si iniziano a esaminare le osservazioni al PII pervenute e le controdeduzioni che gli Uffici Comunali hanno predisposto.

Preliminarmente la Cons. Sfondrini esprime la preferenza a una discussione osservazione per osservazione e il Cons. Maggi ricorda che questo metodo è quello che è stato adottato in sede di discussione del PGT. Chiede che cosa succede se una controdeduzione dell'Ufficio viene bocciata dal Consiglio.

L'ing. Ligi precisa che la modalità di voto deve essere decisa dal Consiglio. Sulle osservazioni "accolte/ non accolte" il Consiglio può votare e, nel caso di voto contrario rispetto al parere degli Uffici, cambia l'esito finale. Diversa è la situazione "pertinente/non pertinente" perché il parere tecnico dell'Ufficio diventa discriminante, anche se, in teoria, il Consiglio può esprimersi anche su questo assumendone le responsabilità conseguenti.

ing. Binda :

illustra le osservazioni pervenute a partire da quelle presentate da SEL.

Ricorda preliminarmente che il PII è in variante al P.G.T. in quanto modifica i contenuti dell'art. 40 e pertanto è competenza del Consiglio Comunale. La variante è unicamente alla previsione di realizzazione di una media struttura di vendita; qualora la trasformazione avesse previsto la sola realizzazione di insediamenti residenziali con eventuali negozi di vicinato, il PII sarebbe stato di competenza della sola Giunta.

L'osservazione A.1 riguarda il non coinvolgimento degli operatori del commercio locale nel percorso di adozione del PII.

L'Ufficio definisce "non pertinente" l'osservazione in quanto la regola citata dall'osservante è contenuta e valida per il Documento di Piano, mentre il PII riguarda una variante al Piano delle Regole.

L'osservazione non è pertinente perché non è il tema oggetto della variante.

L'osservazione A.2 riguarda una paventata negativa incidenza della media struttura di vendita posta su una continuità di "direttrice viaria" rispetto ai Centri Commerciali lungo la ex SS 235

L'Ufficio definisce "non pertinente" l'osservazione in quanto il riferimento dell'osservante è alle grandi strutture commerciali.

Il riferimento al PII dell'area Ex ABB è improprio, perché l'eventuale proposta di realizzazione di una struttura di vendita modificherebbe del tutto il PII approvato che dovrebbe essere ripresentato e riconcertato con il Comune.

Non è prevista, per l'area Ex ABB, una variazione obbligatoria per il Comune o automatica per l'operatore.

L'osservazione A.3 riguarda l'applicazione, a parere dell'osservante, di un indice fondiario improprio (ed eccessivo) sul PII proposto.

L'Ufficio "non accoglie" l'osservazione in quanto chiarisce che l'articolo del PdR che incide nel caso è l'art. 40 che ammette un recupero integrale della SLP esistente nel caso di demolizione, anche se l'indice fondiario è superiore a 0,5 mq/mq. Il recupero integrale citato non è in alcun modo legato al mantenimento della attività produttiva, in quanto non è ammesso nel gruppo funzionale di che trattasi, la demolizione e la ricostruzione di un produttivo.

Il PII è strumento che consente di valutare le conseguenze della variazione del carico urbanistico; valutazione che è stata fatta in riferimento al PdR e al PdS, ove sono specificati gli standard dovuti, le cessioni e la possibilità di monetizzazione.

L'Ufficio osserva che l'intervento non incide sul dimensionamento generale del PGT in quanto comunque sull'area era prevista la possibilità di trasformazione a residenziale.

L'osservazione A.4 sostiene che la interpretazione estensiva dell'art. 40 del PdR modifica le previsioni del PGT. La riconversione dell'area è una facoltà da valutarsi e non un obbligo e nel caso in questione non sono stati valutati gli aspetti ambientali e paesistici.

L'Ufficio "non accoglie" l'osservazione in quanto il piano è stato sottoposto alla procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS seguendo puntualmente quanto previsto dal PGT e dalla normativa regionale. L'Autorità Competente per la VAS e gli Enti coinvolti nella Conferenza di Servizi hanno definito non assoggettabile alla VAS il PII.

Inoltre lo stesso piano è stato sottoposto all'esame della Commissione Paesaggio che si esprime sull'impatto architettonico; la Commissione si è espressa con "parere neutro" che corrisponde a un giudizio di ammissibilità dell'intervento in quanto non incide sul contesto del paesaggio in cui si inserisce.

L'osservazione A.5 sostiene che la trasformazione dell'area genera una quantità di aree standard ben superiore a quelle effettivamente cedute; la differenza viene monetizzata al prezzo di 140 euro/mq e la qualità delle aree cedute è molto bassa.

L'Ufficio "non accoglie" l'osservazione in quanto precisa che tutte le esigenze di standard sono state calcolate e previste. L'ambito di trasformazione è piccolo ed era quindi impossibile reperire in loco tutte le aree standard. La facoltà di monetizzazione è prevista e concessa.

Il PdS non individua servizi aggiuntivi da creare e dunque i servizi richiesti sono quelli previsti dalle NTA del PdS.

Cons. Casanova:

ritiene che per gli importi versati come monetizzazione siano individuati i servizi da realizzare.

Cons. Sfondrini:

ritiene che comunque le opere pubbliche che si potranno realizzare con le monetizzazioni andrebbero individuate nel perimetro del comparto o nelle aree adiacenti.

ing. Binda:

segnala che nell'ambito non sono previste opere particolari. Tuttavia le monetizzazioni sono utilizzate certamente per opere previste dal PdS

L'osservazione A.6 sostiene che il PII non migliora la qualità ecologica del quartiere; non si genera alcun polmone verde in una zona come quella di San Fereolo, molto popolata, che meriterebbe comunque un saldo positivo di spazi ecologici rispetto all'esistente.

L'Ufficio "non accoglie" l'osservazione in quanto nella definizione del PII si è osservato puntualmente quanto previsto dalla norma. Sono state definite le piantumazioni che verranno effettuate in loco e i quantitativi di piantumazioni che verranno collocati in aree di proprietà comunale fuori comparto.

E' stata inoltre definita una fidejussione a garanzia dell'attecchimento delle essenze.

Cons. Sfondrini:

chiede se gli spazi di piantumazione esterni al comparto sono già definiti e quando lo saranno.

Ass. Piacentini e ing. Binda:

precisano che l'arco temporale massimo di piantumazione è quello della convenzione; tuttavia l'obbligo dovrà essere assolto per lotti secondo i volumi realizzati nel PII.

Le aree di possibile piantumazione possono essere, ad esempio, l'area Isolabella, l'area della Spina Verde o altre di proprietà del Comune.

L'osservazione A.7 riguarda la sicurezza dei pedoni e dei ciclisti, la definizione dei parcheggi lungo le strade esistenti e il percorso pedonale.

Inoltre si lamenta la non osservanza di una previsione del PUM che in zona Albarola prevede la creazione di un'isola ambientale.

L'Ufficio accoglie parzialmente l'osservazione: i parcheggi e il percorso pedonale sono stati modificati secondo le indicazioni emerse nella precedente Commissione e in Consiglio Comunale. Questa nuova conformazione dei parcheggi lungo le due vie cittadine interessate, comporta la diminuzione di alcuni posti auto, ma non delle superfici a parcheggio, che vengono mantenute inalterate.

Per ciò che riguarda l'isola ambientale viene precisato che il PUM fa una previsione generica sul quartiere e che rimanda alla definizione di un Piano Particolareggiato le scelte viabilistiche per l'Isola Ambientale. Il PUM non prevede alcuna particolare prescrizione, neppure a livello di indicazione generica, a carico dell'area in questione.

Cons. Sfondrini:

osserva che il PUM è stato adottato dal Comune e che occorrerebbe cominciare a dare una prima attuazione là ove si interviene e si può.

Oggi le scelte urbanistiche che stiamo compiendo incidono su viabilità, traffico, fruibilità delle strade e degli spazi.

ing. Binda:

ribadisce che il PUM definisce genericamente l'ambito dell'isola ambientale, estendendola a un intero quartiere; è quindi alla dimensione di quartiere che deve essere progettata e valutata l'isola ambientale e il PUM non dà alcuna indicazione che possa in qualche modo essere applicata all'area in questione.

L'osservazione A.8 riguarda la dotazione di parcheggi, segnalando che non vengono rispettati i parametri previsti dalla norma. Viene rilevato che oggi esistono parcheggi in via Kennedy, che nel calcolo vengono valutati come "nuovi"

L'Ufficio "non accoglie" l'osservazione specificando preliminarmente che nella dotazione complessiva dei parcheggi rilevata nel P.G.T. e contenuta nel PdS non sono conteggiati i parcheggi di via Kennedy; questo anche se vi è, eventualmente, una sosta abituale.

Questi parcheggi ora vengono istituiti e conteggiati nei servizi a parcheggi.

Nel PII il calcolo dei parcheggi è stato valutato secondo i parametri previsti dal PdR: 100% della SLP per la parte commerciale e 1 posto auto ogni 60 mq di SLP per la parte residenziale (ove il posto auto viene valutato per una superficie di 13,5 mq)

Ciò porta ad una superficie totale di parcheggi dovuta pari a 1.763 mq a fronte di una superficie effettivamente assolta dal PII pari a 2.090 mq

Cons. Sfondrini:

osserva che in via Kennedy vi sono parcheggi esistenti alcuni dei quali legittimi, in quanto il divieto di sosta parte dal cartello installato in avanti, rispetto al senso di marcia.

ing. Binda:

riferisce che il dimensionamento del P.G.T. relativo ai parcheggi presenti sul territorio di Lodi non ha evidenziato un servizio in tal senso lungo via Kennedy, pertanto ai fini urbanistici sono di nuova realizzazione ed incrementano le superfici attualmente esistenti e conteggiate.

Cons. Acernozzi:

specifica che in via Kennedy sul lato abitazioni è proibito parcheggiare, mentre sul lato Pharmagel è consentito parcheggiare.

Cons. Nardone:

assimila la situazione a quanto verificatosi per lungo tempo ove abitava in via Vecchia Cremonese: parcheggiava in spazio a lato della sede viabile in luogo che certamente non poteva essere definito un parcheggio, anche se forse non si poteva dire che si era in divieto di sosta. Se il Comune avesse trasformato lo spazio, destinandolo realmente a parcheggio la situazione sarebbe cambiata.

Lo stesso caso è in fondo quello di via Kennedy ove di fatto si parcheggia, pur non essendo valutati quei posti come stalli a parcheggio "regolati".

L'osservazione A.9 osserva che il valore unitario di monetizzazione delle aree non cedute, non è supportato da alcuna valutazione di merito, mancando una valutazione specifica sul caso in questione supportato da un atto di cognizione tecnica.

L'Ufficio "non accoglie" l'osservazione specificando che il valore della monetizzazione è definito dalla Delibera di Giunta n° 70 del 29.3.2010, confermata con provvedimenti successivi. Gli importi sono stati definiti da una stima redatta in occasione della valutazione delle aree edificabili ai fini tributari.

Quello indicato in convenzione non è dunque un valore discrezionale.

Cons. Ghizzoni:

che deve lasciare la riunione per impegni imminenti, segnala che a suo parere, relativamente alla votazione di ogni singola osservazione in Consiglio Comunale, non vi è logicità: gli eventuali voti che dovessero cambiare una parte della logica complessiva del PII e della conseguente convenzione, annullerebbe tutto il procedimento e obbligherebbe a ricominciare tutto da capo.

Le osservazioni della Fiab B. 1 e B.2 vengono parzialmente accolte relativamente ai parcheggi in sede stradale (che sono stati modificati) e alla definizione di uno spazio apposito per il parcheggio delle biciclette nell'area a parcheggio adiacente all'attività commerciale.

L'osservazione B.3 di Fiab ha lo stesso contenuto dell'osservazione A.7 relativamente all'isola ambientale e conseguentemente ne segue la medesima controdeduzione da parte dell'Ufficio.

Prima della votazione sul provvedimento, dopo una discussione nel merito di come procedere sulla votazione delle controdeduzioni, la Commissione decide di far votare sulla scelta di voto se singolarmente o interamente sia in sede di Commissione Territorio che di Consiglio Comunale.

A seguito della votazione comunque il Consiglio Comunale potrà decidere liberamente sulle modalità di voto, tenendo conto di quanto intervenuto in Commissione Territorio.

La votazione dà il seguente risultato:

a favore della votazione punto per punto:

Sfondrini Michela (Commissario)

Burinato Adele (Commissario)

Milanesi Francesco (Commissario)

Maggi Lorenzo (Commissario)

Casanova Sara (Commissario)

Cominetti Giuliana (Commissario)

Per un totale di n.12 voti

a favore della votazione del provvedimento nel suo complesso:

Ferrari Aurelio (Presidente)
 Acernozzi Ernesto (Commissario)
 Cassani Stefano (Commissario)
 Restuccia Antonio (Commissario)
 Nardone Antonello (Commissario)

Per un totale di n.15 voti

Si procede quindi alla votazione del provvedimento complessivo che dà il seguente risultato:

Nomi Commissari Commissione Territorio	Presenze	Assenze	n.Voti	Favorevoli	Astenuti	Contrari
Ferrari Aurelio	x		6	x		
Acernozzi Ernesto	x		5	x		
Sfondrini Michela	x		2			x
Cassani Stefano	x		3		x	
Nardone Antonello	x		2	x		
Restuccia Antonio	x		2	x		
Cominetti Giuliana	x		2		x	
Casanova Sara	x		3		x	
Burinato Adele	x		2		x	
Milanesi Francesco	x		2		x	
Degano Luca	delega Casiraghi		/	/	/	/
Maggi Lorenzo	x		1		x	
Ghizzoni Giovanni	x		1	assente alla votazione	/	/
TOTALE	32	0	31	15	13	2

Ore 20.40 il presidente Ferrari Aurelio , considera chiusa la seduta.

Il Segretario della Commissione Territorio

Ing. Michela Binda