

Passeggiate Urbanistiche

Quarto seminario



Forme, luoghi, abitanti

Giovedì 21 Aprile, ore 16

Istituto Tecnico Commerciale Turistico A. Bordoni

Via San Carlo, 2, Pavia

Intervento di
Roberto Alessio, architetto

Roberto Alessio

ARCHITETTO

C.F. LSS RRT 50H03 G107 I P. IVA 02083950184

Iscr. al n° 259 Albo degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Pavia

via Villa Eleonora 23/c - 27100 Pavia

tel. /fax 0382. 473212 - cell. 338. 3871457

e-mail: alessioroberto.arch@libero.it

e-mail pec: roberto.alessio@archiworldpec.it

PASSEGGIATE URBANISTICHE

“Forme, luoghi, abitanti”

21 Aprile 2016-06-28

P A V I A

c/o

Istituto Tecnico Commerciale Turistico

A.Bordoni

Ripercorrendo, seppur rapidamente, le tappe della pianificazione urbanistica degli ultimi 50 anni a Pavia si può facilmente rilevare, unitamente agli autonomi comportamenti e percorsi socio-economici espressi dalla sua popolazione, anche l'aggiornamento della strumentazione, della tecnica e del linguaggio urbanistico, spesso giustificata dall'evoluzione del quadro legislativo di riferimento, nell'aspirazione delle singole Amministrazioni che si sono succedute, anche di opposte tendenze, e degli urbanisti che con esse hanno lavorato di dare risposte concrete ai molteplici e complessi problemi della città.

Per circa un ventennio dalla fine dell'ultima guerra la gente di Pavia (città fortemente colpita dagli eventi bellici nella sua economia, nel suo patrimonio edilizio e nelle sue infrastrutture) è stata impegnata ad una convulsa fase di ricostruzione post-bellica con riferimento ad un piano urbanistico, redatto dall'Ufficio Tecnico comunale ed approvato nel 1941, che aveva mutuato molte delle idee e prospettazioni dalle precedenti pianificazioni (P.R.G. 1913 e studi per un nuovo Piano avviati nel 1935 dall'ing. Morandotti).

Nascono così il Viale della Libertà e la ricostruzione di tutte le zone del Centro Storico maggiormente bombardate(Lungo Ticino, Ponte Coperto via Maffi, via Capsoni, via Alboino, Piazza Municipio-Corso Mazzini, Piazza della Vittoria, ecc.): la città si è così rifatta anche la propria immagine pubblica lungo alcune delle sue vie più importanti, indubbiamente un importante segnale di riscatto dal “buio della guerra” e di volontà collettiva nella costruzione di un futuro migliore .

via Villa Eleonora 23/c - 27100 Pavia
tel. /fax 0382. 473212 - cell. 338. 3871457
e-mail: alessioroberto.arch@libero.it
e-mail pec: roberto.alessio@archiworldpec.it

La L.U. 1150 del 1942 era nel frattempo intervenuta, seppure in pieno conflitto bellico, a porre nuove ed aggiornate basi per l'organica pianificazione di tutto il territorio nazionale, da quello a scala regionale, a quello sovracomunale e comunale, ponendo soprattutto l'accento alla necessità della realizzazione delle infrastrutturazioni urbanizzative essenziali contestualmente agli interventi edilizi.

Gli anni 50 e i primi degli anni 60 sono anche l'occasione per Pavia per avviare la costruzione di nuovi grandi quartieri periferici (Vallone, via Olevano-Bordoncina, Mirabello-Scala, Città Giardino, Frigirola- Francana, aree dell'Ospedale S.Matteo per attività produttive in via Vigentina ecc.) attraverso piani di lottizzazione che hanno assicurato la minima dotazione di opere urbanizzative e, al contempo, il massimo incremento demografico della città.

Ma l'esigenza di ottemperare ai disposti della Legge Urbanistica Nazionale porterà l'Amministrazione comunale a dotarsi quanto prima di un nuovo strumento di pianificazione territoriale.

❖ P.R.G. dell' arch. DODI (1963-1973)

Lo strumento urbanistico, il primo dopo la Legge Urbanistica Nazionale, è stato improntato tecnicamente al superamento dei limiti dispositivi dell' allora vigente Regolamento Edilizio, risalente al 1934, per le attività di recupero edilizio e di costruzione dei nuovi insediamenti urbani nella città, addivenendo così per la prima volta all' introduzione di una normativa urbanistica, che risulterà molto succinta nei contenuti ed essenziale nelle prescrizioni, soprattutto prevalentemente improntata alla creazione di ambiti territoriali a monodestinazione d'uso facenti riferimento a tavole di azzonamento (lo zoning) prive di alcun dettaglio progettuale che non fosse la rete della viabilità di comparto.

Il piano prevedeva

- il completamento dei grandi quartieri periferici già avviati nel dopoguerra
- la previsione di un nuovo importante insediamento residenziale lungo il raccordo autostradale, a Pavia Ovest
- il potenziamento delle infrastrutture viabilistiche al contorno dell'area urbana(tangenziale est ed ovest, ecc), ma anche circonvallazioni interne rimaste poi in parte inattuate.

via Villa Eleonora 23/c - 27100 Pavia
tel. /fax 0382. 473212 - cell. 338. 3871457
e-mail: alessioroberto.arch@libero.it
e-mail pec: roberto.alessio@archiworldpec.it

Nel 1967 viene varata la Legge 765, integrativa dell L.U. 1150/42 ed attenta ad imporre norme generali più dettagliate in materia di pianificazione comunale (PRG), di piani particolareggiati d'esecuzione (P.P.) e di lottizzazione (P.L.) delle aree, nonché di licenza edilizia, ivi comprese le disposizioni per la repressione dell'abusivismo edilizio. Ma soprattutto introduceva da una parte una forte restrizione delle possibilità edificatorie plani volumetriche sulle aree libere e dall'altra l'obbligo di prevedere adeguate dotazioni di parcheggi privati a servizio dei nuovi edifici.

Nel 1968 viene emanato il Decreto Interministeriale (D.I.) n. 1444, in attuazione della citata L. 765/67, che introduce le zone territoriali omogenee ai fini della formazione dei P.R.G. e per ognuna di esse dispone i limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza e distanze dei fabbricati ed i rapporti massimi tra le destinazioni di zona e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o parcheggi.

- ❖ VARIANTE GENERALE AL P.R.G./PIANO DEI SERVIZI (1973) e nuovo P.R.G. degli archh. ASTENGO_CAMPOS VENUTI (1978-2003)

Proprio per l' applicazione dei disposti del D.I. 1444/68, ma soprattutto per impedire la "...crescita incontrollata e fuori misura della città.." del Piano Dodi, ritenuto legato a logiche solo speculative dalla nuova Amministrazione di sinistra insediatasi nel 1973 al Mezzabarba, viene adottata in tutta fretta una variante urbanistica al P.R.G. denominata "Piano dei Servizi" che si preoccupava di trasformare a zone vincolate per servizi pubblici gran parte delle zone edificabili d' espansione del vigente strumento urbanistico bloccando così, con l'introduzione automatica del "regime di salvaguardia" ogni possibilità di nuova lottizzazione nel territorio comunale.

Tutta questa operazione di variante urbanistica, oltre che rispondere a strategie politiche dei partiti locali, era chiaramente una fase strumentale finalizzata a consentire e favorire, nel frattempo, la redazione di un nuovo P.R.G. per la città di Pavia da parte degli urbanisti all'uopo incaricati, gli archh. Giovanni ASTENGO e Giuseppe CAMPOS VENUTI.

via Villa Eleonora 23/c - 27100 Pavia
tel. /fax 0382. 473212 - cell. 338. 3871457
e-mail: alessioroberto.arch@libero.it
e-mail pec: roberto.alessio@archiworldpec.it

Vi fu una vittima eccellente dell'intera operazione: in particolare la nuova compagine al governo della città non voleva la realizzazione del nuovo quartiere "Patrizia" progettato addirittura da Alvar Aalto sulle aree del costruttore e imprenditore pavese A. Febbroni, per quanto fosse un progetto contenuto (3.000 alloggi, circa 11.000 abitanti), avanzatissimo sul piano concettuale e di elevatissima qualità urbanistica, edilizia ed ambientale, nello stile universalmente riconosciuto ed apprezzato del grande architetto finlandese.

ASTENGO e CAMPOS VENUTI presentarono nel 1976, per l'adozione, il nuovo strumento urbanistico generale per la città.

Era il piano delle "5 salvaguardie": sociale, dei servizi pubblici, del tessuto storico/architettonico, del tessuto produttivo, dell'ambiente.

Nel 1974 entra in vigore la Legge 351 (integrata l'anno successivo con la L.363) in materia di Contratti di locazione degli immobili urbani, poi seguita dalla L. 392 del 1978, denominata dell' "Equo canone", una vera e propria riforma del regime della locazione degli alloggi e che, per i cittadini pavesi da sempre impegnati nell'affitto delle stanze agli studenti (e quindi cospicua loro fonte di reddito spesso in nero), comportò non pochi grattacapi nei nuovi contratti.

Nel 1977 viene promulgata la L. 10 " Norme in materia di edificabilità dei suoli", che introduce la concessione edilizia in luogo della licenza. Un'altra rivoluzione: con essa si vorrebbe aspirare forse a superare il principio dello "ius aedificandi" in capo al privato proprietario e ad introdurre, seppur larvamente, il concetto giuridico della titolarità pubblica del diritto edificatorio su tutto il suolo nazionale, questione che investe perciò anche la tematica urbanistica ed il modo stesso di concepire i P.R.G. ed i loro contenuti.

In sede di approvazione definitiva del nuovo P.R.G., non senza qualche forzatura procedurale, l'intera normativa viene significativamente rielaborata per adeguarla ai nuovi principi della sopraggiunta L.10/77 sul regime dei suoli, intrecciandola nel Centro Storico anche con le disposizioni delle L. 351 e 363 sui canoni di locazione, a fronte di un progetto urbanistico invece pressoché immutato e confermato, così da affermare da quel momento (consapevolmente o inconsapevolmente) il progressivo predominio del dettato normativo rispetto ai contenuti progettuali della pianificazione territoriale.

via Villa Eleonora 23/c - 27100 Pavia
tel. /fax 0382. 473212 - cell. 338. 3871457
e-mail: alessioroberto.arch@libero.it
e-mail pec: roberto.alessio@archiworldpec.it

Infatti tecnicamente anche questo piano si esprimeva attraverso lo “ZONING” a monodestinazione, ma ora veniva attribuito un peso importantissimo alla struttura normativa, particolarmente estesa ed innovativa ma caratterizzata anche da una forte rigidità applicativa, soprattutto nella regolazione degli interventi nel Centro Storico e negli insediamenti storici periferici, basata sull’attribuzione di “modalità di intervento” ad ogni edificio o porzione di esso in ragione delle loro peculiarità storico/architettoniche e tipologiche: 2 categorie per il restauro, 2 anche per il risanamento, 2 per la demolizione (con o senza ricostruzione), 1 per le aree inedificabili, per ognuna delle quali vi erano dettati criteri e principi di conservazione o valorizzazione o innovazione dei principali elementi costitutivi dell’organismo edilizio.

La ristrutturazione edilizia, invece, non era contemplata in quanto non veniva concettualmente e culturalmente riconosciuta come ammissibile in queste zone da salvaguardare.

Particolarmente restrittive e rigide, a salvaguardia degli usi residenziali consolidati, le disposizioni sulle destinazioni d’uso degli edifici, sull’imposizione di convenzioni per la salvaguardia sociale degli inquilini e la definizione di prezzi di vendita e/o locazione, le restrizioni per il terziario (banche in particolare).

A proposito di questo nuovo ruolo assunto dalla normativa, in un passo del libro “Urbanistica alternativa a Pavia” a cura degli archh. G. Campos Venuti e F. Oliva, edito col patrocinio del Comune di Pavia, si legge:

“... La periferia è il ricettacolo di tutte le funzioni urbane che il regime immobiliare respinge, dalle fabbriche alle residenze popolari, mentre insieme ai servizi la stessa forma urbana è assente in questo tessuto degradato. La campagna e le zone naturali preziosissime lungo il Ticino non sono neppure la pattumiera della città, ruolo assegnato alla periferia, ma semplicemente l’assenza di città, un’assenza che il vecchio piano si sforzava di eliminare un po’ dovunque, innescando prospettive speculative e non certo processi di sicuro sviluppo. Ebbene anche questi fenomeni sono (ora) affrontati dal piano con precise indicazioni che miravano a rovesciarli. In questa pianificazione per grandi tessuti urbanistici la normativa assume un’importanza almeno pari a quella delle proposte affidate alla zonizzazione degli elaborati grafici, con una dettagliata calibratura delle funzioni da consentire e sollecitare nelle trasformazioni degli attuali tessuti....”

E poi ancora

“...In fondo la strategia del piano, che si propone di trasformare nel tempo la struttura interna dei grandi tessuti urbanistici, si legge assai meglio leggendo la

Roberto Alessio

ARCHITETTO

C.F. LSS RRT 50H03 G107 I P. IVA 02083950184

Iscr. al n° 259 Albo degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Pavia

via Villa Eleonora 23/c - 27100 Pavia

tel. /fax 0382. 473212 - cell. 338. 3871457

e-mail: alessioroberto.arch@libero.it

e-mail pec: roberto.alessio@archiworldpec.it

normativa che la cartografia e la stessa ideale ripetibilità del modello è affidata molto più al contenuto delle norme di attuazione che alla forma degli elaborati grafici, i quali rappresentano quasi soltanto il supporto territoriale di quelle....”

Traduzione? L' affermarsi dell' urbanistica della norma, della pianificazione ancorata solo alla lotta ed al confronto politico, come in parte è giusto che sia, ma troppo spesso sacrificata ai “proclami ideologici” più che costruita e spinta sui contenuti e sulla qualità delle trasformazioni.

L'urbanistica e la sua capacità di gestire le trasformazioni del territorio incomincia da quegli anni ad essere affidata (e forse inevitabilmente) più ai professori del diritto urbanistico che agli urbanisti ed alla tecnica urbanistica, fino ad essere spesso sottratta nel tempo, come abbiamo tutti noi professionisti in molti casi constatato, anche alla politica stessa degli organi di governo della città, aprendo una stagione ed un approccio alle tematiche edilizie ed urbane che, in un'espansione spasmodica e spesso confusa anche dell'intero quadro legislativo intervenuta ai diversi livelli negli anni successivi (ma ancora oggi), è stato contrassegnato nella pianificazione locale da una marcata enfaticizzazione e complessità normativa cui, va detto, si sono spesso aggiunti la non infrequente difficoltà interpretativa del linguaggio delle disposizioni e la loro conseguente discrezionalità applicativa .

Con quali risultati sulle trasformazioni edilizie dei luoghi ??? Sulle loro espressioni formali, compositive, architettoniche ??? Sulle risposte ai bisogni dei cittadini fruitori ???

Dopo oltre 30 anni di vigenza di quel P.R.G. senza che mai si addivenisse ad approvare una sua rivisitazione ed aggiornamento e avendo io partecipato, in prima persona e con ruolo di elevata responsabilità, all'applicazione ed attuazione di quello strumento urbanistico è una domanda a cui mi sento di dare già alcune risposte.

La politica di quegli anni, cui va riconosciuto il merito di aver messo in cantiere un vasto programma di opere pubbliche (erano gli anni in cui lo Stato finanziava moltissimo i Comuni e in cui la spesa pubblica dell'Italia è anche lievitata in modo elefantiaco) e di aver quindi potenziato molto l'offerta dei servizi alla cittadinanza un po' in tutti i quartieri di Pavia, dagli asili nido, alle scuole, ai centri civici, alle biblioteche, ecc. , in campo urbanistico/edilizio e dell'offerta residenziale si era data una marcata limitazione insediativa (15.000 stanze in un decennio di cui oltre il 50%

Roberto Alessio

ARCHITETTO

C.F. LSS RRT 50H03 G107 I P. IVA 02083950184

Iscr. al n° 259 Albo degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Pavia

via Villa Eleonora 23/c - 27100 Pavia
tel. /fax 0382. 473212 - cell. 338. 3871457
e-mail: alessioroberto.arch@libero.it
e-mail pec: roberto.alessio@archiworldpec.it

rinviati a pianificazione attuativa, quindi con tempi più estesi di approvazione) rispetto al precedente piano DODI, puntando prevalentemente al recupero edilizio degli insediamenti, storici e non, della città.

Sono stati gli anni dell'esodo di molti pavesi verso i Comuni limitrofi (S. Martino S., Travacò S., Albuzzano, Cura Carpignano, S. Genesio e Uniti, Borgarello, Certosa, Marcignago, Torre d'Isola), perché ad una contenuta offerta di nuove residenze in città è infatti corrisposta una lievitazione dei loro prezzi di vendita, a tutto favore del mercato edilizio di quei paesi della cintura.

Le Amministrazioni che si sono succedute a Pavia nel trentennio di vigenza del PRG, dopo il primo fervore iniziale, hanno poi gestito poche iniziative di trasformazione urbana, perché l'economia della città ed i redditi di molte famiglie si sono trovati a fare i conti anche con la chiusura delle principali fabbriche manifatturiere (Necchi, Snia, Marelli, Vigorelli, per citarne solo alcune).

Per questo motivo le principali iniziative immobiliari si sono indirizzate verso gli unici settori di attività ancora trainanti, quello commerciale e quello direzionale/terziario e per servizi, interessando aree dismesse che fossero molto prossime al centro.

E' così che la città ha visto nascere il Centro Commerciale Minerva in luogo dell'ex area industriale Ne.Ca a ridosso del centro storico ed il nuovo polo terziario/direzionale di via Indipendenza, appena fuori Porta Milano, in luogo dell'ex Consorzio Agrario Provinciale.

Per il resto, in campo immobiliare, le Amministrazioni negli anni '80 e '90 si sono viste impegnate su linee di continuità amministrativa gestionale (la maggioranza politica era stabile) senza particolari guizzi di elaborazione programmatica e di innovazione ed aggiornamento della propria pianificazione urbanistica, nemmeno quando nel 1983 il P.R.G. vide la decadenza di tutti i suoi vincoli pubblici sul territorio comunale trovandosi pressoché dimezzato nelle previsioni e nei contenuti più salienti, con gli Uffici "ingessati" su continue procedure di variante per ogni nuovo intervento pubblico nel campo dei servizi, anche quello più banale e, per un piano che del potenziamento dei servizi aveva fatto un proprio "fiore all'occhiello" ed un impegno primario, ritengo si sia espressa un'imperdonabile negligenza non aver portato in Consiglio per l'iter di approvazione tempestivamente una variante generale o un nuovo P.R.G., cosa che infatti si concretizzò solo nel 1992 con il Piano dello Studio B.C.G. (archh. C.Baracca, G.Corioni, M.Giuliani).

La città può attendere, la gente può attendere, l'imprenditore può attendere

via Villa Eleonora 23/c - 27100 Pavia

tel. /fax 0382. 473212 - cell. 338. 3871457

e-mail: alessioroberto.arch@libero.it

e-mail pec: roberto.alessio@archiworldpec.it

Fu così che le tematiche e le iniziative più rilevanti che la città si trovò ad affrontare in quel ventennio riguardarono per lo più la mera gestione delle previsioni insediative del P.G.T. di ASTENGO e CAMPOS VENUTI, oltre a qualche emergenza in campo produttivo/occupazionale, ma tutte iniziative che non implicavano scelte e capacità propositiva o progettuale propria e per lo più contrassegnate e spinte piuttosto dalle programmazioni ed interventi finanziari della Regione o del Governo nazionale nei diversi campi: insomma, è stato sicuramente un periodo di politica un po' assistita.

Le Amministrazioni di quegli anni furono infatti impegnate urbanisticamente su fronti che poco o nulla erano riconducibili ai propri programmi:

- ❖ a tentare di recuperare, grazie anche al contributo a fondo perduto della Regione Lombardia sulle opere urbanizzative, almeno parte dell' area ex SNIA di viale Montegrappa, ma senza che vi fosse l'adozione da parte del Comune di proprie forme di incentivazione nei confronti delle aziende che pur si erano dette interessate a trasferirvisi: si è trattato così di uno sforzo finito in nulla, con buona pace per gli operai licenziati che si aspettavano nuove opportunità di impiego lavorativo. A distanza di qualche anno, anzi, l'iniziativa si è conclusa con anche la restituzione da parte del Comune dei fondi ricevuti e spesi inutilmente alla Regione medesima.
- ❖ ad ospitare a Pavia, senza però particolari meriti nell'iniziativa, una quota dei rilevanti programmi nazionali/regionali (il così detto "Piano Decennale della Casa") di incentivazione della produzione di nuova edilizia residenziale convenzionata e sovvenzionata, ospitata in parte nei Piani di edilizia Economico Popolare (PEEP) già predisposti, che hanno dato vita a nuovi insediamenti residenziali in località C.na Rocchino ad est e in località C.na Pelizza ad ovest, ma molta parte è poi stata localizzata in aree edificabili del PRG originariamente riservate all'iniziativa privata a Mirabello, a nord, e Quartiere C.na Maestà ancora ad est, dando vita a nuovi quartieri di periferia.
Molte famiglie, anche residenti in affitto nel centro storico, vi si sono trasferite per dare una soluzione definitiva al proprio problema abitativo abbandonando spesso i luoghi di origine, ma soprattutto con rinuncia alla consolidata socialità che questi garantivano, nonché alla più elevata

via Villa Eleonora 23/c - 27100 Pavia

tel. /fax 0382. 473212 - cell. 338. 3871457

e-mail: alessioroberto.arch@libero.it

e-mail pec: roberto.alessio@archiworldpec.it

disponibilità di servizi pubblici e privati che li caratterizzava: servizi che poi, nei nuovi quartieri, sono arrivati solo dopo molti anni e certo non in egual misura o, in molti casi, alcuni servizi non sono più arrivati.

Merita invece di essere menzionato, con un plauso per l'Amministrazione per l'eccezionalità delle procedure adottate, seppure difficilmente ripetibili oggi (esproprio forzoso degli edifici di un intero isolato del centro storico, a Porta Calcinara) e per l'originalità delle metodologie operative adottate (trasferimento temporaneo dei nuclei famigliari e loro rialloggiamento nelle abitazioni risanate e riqualificate), il recupero abitativo di decine di abitazioni del centro storico con intervento pubblico di edilizia sovvenzionata curato progettualmente dall'allora Istituto Autonomo Case Popolari-IACP, oggi ALER e con il coinvolgimento sinergico e coordinato delle strutture tecniche e amministrative del Comune.

E' stato infatti elaborato un Piano di Recupero che ha obbligato tutte le strutture tecniche e amministrative degli Enti coinvolti a fare i conti con realtà e condizioni oggettive che, apparentemente identiche ad una valutazione sommaria iniziale, hanno presentato di volta in volta situazioni diverse che richiedevano, quindi, anche risposte diverse.

In questo caso, la "salvaguardia sociale" del P.R.G. ha funzionato : la gente dei ceti meno abbienti, spesso anziani che vivevano della sola pensione minima, hanno potuto rimanere là dove sempre avevano vissuto, conservando il contatto con le cose ed i luoghi di sempre, mantenendo i loro rapporti di amicizia e familiarità con le persone vicine, la frequentazione delle stesse strade e degli stessi negozi per le spese, le stesse abitudini di vita quotidiana, ecc....

Questo sforzo progettuale e i risultati cui si era pervenuti con questa esperienza avrebbero dovuto insegnare che i problemi della città costruita, quella storica o di più recente formazione, centrale o periferica che sia, avevano trovato nel piano particolareggiato d'esecuzione lo strumento davvero efficace per riscattare le condizioni di precarietà e degrado urbano ed infrastrutturale di intere zone di Pavia, ma purtroppo gli anni '80 e '90 non hanno mai più trovato un'Amministrazione interessata a questi argomenti di limitato effetto ed impatto mediatico: si è preferito approfondire tutti gli sforzi di un Comune allora ricco finanziariamente in vasti programmi di opere pubbliche nuove, non sempre utili o strettamente necessarie ma di maggiore ed immediata apprezzabilità nella percezione dei cittadini.

via Villa Eleonora 23/c - 27100 Pavia
tel. /fax 0382. 473212 - cell. 338. 3871457
e-mail: alessioroberto.arch@libero.it
e-mail pec: roberto.alessio@archiworldpec.it

Unica apprezzabile eccezione, il rifacimento delle pavimentazioni lapidee del Centro Storico.

- ❖ a recepire, seppure spesso a fatica e comunque senza mai esprimere alcuna forma di promozione e di propria autonoma partecipazione finanziaria verso gli operatori del settore immobiliare, alcune proposte di intervento avanzate da questi ultimi che, approfittando di strumenti di deroga al P.R.G. introdotti in quegli anni dalla legislazione regionale (dapprima i Programmi Integrati di Recupero e poi i Programmi Integrati di Intervento), hanno quanto meno consentito la riqualificazione di alcuni significativi ambiti urbani dismessi, quali le aree ex Moncalvi e dell'ex Ente Risi, l'ex C.na Scala, l'ex C.na Corso, l'ex C.na Colombarone Malaspina, in cambio del potenziamento di alcuni servizi pubblici per i cittadini residenti nelle zone interessate, posti a totale carico degli operatori.

Sono state esperienze viste con sospetto e timore da gran parte della classe politica locale, preoccupata più di avallare varianti al PRG per operazioni che, oltre a risultare inconsuete nelle forme e nelle procedure, potevano anche apparire improvvisate ed animate solo da intenti speculativi privati.

E' così prevalsa nell'Amministrazione una visione statica e distaccata verso le proposte avanzate dagli operatori (peraltro assolutamente modificabili e integrabili), con il Comune ed i suoi apparati tecnico-burocratico-amministrativi spesso a corto di idee su "cosa si potrebbe fare qui", incapaci o in difficoltà a proporre ed esigere, in quell'area e per quella zona, questo servizio piuttosto che quel beneficio per la collettività: è mancata la capacità di pensare, proporre e promuovere in modo condiviso con il proprietario degli immobili quello che poteva considerarsi il nuovo piccolo piano regolatore di quel particolare ambito urbano.

Cosicché credo che detta classe politica non si è resa conto, allora, del grande valore innovativo insito in tali strumenti che le richiedevano non "di approvare un progetto", bensì di "partecipare a formulare e realizzare un progetto" in stretta condivisione ("integrazione" come citava la legge) con uno o più soggetti privati e/o pubblici disposti ed interessati a promuovere la riqualificazione e rivitalizzazione dei loro patrimoni, accumulando gli sforzi e le risorse di tutti e, con esse, potenziare o realizzare anche la città pubblica, segnando l'avvio di un vero e proprio processo, pur circoscritto, di rigenerazione urbana.

via Villa Eleonora 23/c - 27100 Pavia

tel. /fax 0382. 473212 - cell. 338. 3871457

e-mail: alessioroberto.arch@libero.it

e-mail pec: roberto.alessio@archiworldpec.it

L'incapacità oggettiva del Comune di addivenire nel corso di quegli anni ad una quanto mai necessaria e generale riformulazione del proprio strumento urbanistico, non si è dimostrata una carenza sufficiente per gli amministratori della città per impegnarsi, quantomeno e con maggior convinzione, su questo altro fronte per trovare la capacità propositiva e la volontà partecipativa che questi strumenti innovativi richiedevano: in quel momento gli veniva offerta, infatti, l'opportunità di mettere mano ad alcune criticità urbane e di ripensare l'assetto urbanistico ed infrastrutturale di significative parti di città.

Per il Comune di Pavia e per i suoi organi tecnici ed amministrativi l'essere stati chiamati ad operare, al di fuori delle consolidate e tranquillizzanti "norme del PRG" e un po' al di là del loro ruolo istituzionalmente più consueto di "controllori", per rispondere invece ai pochi obiettivi e requisiti sostanziali che la legge prevedeva per questi strumenti, anziché costituire uno stimolo a liberarsi da una sorta di "camicia di forza, di binario obbligato" ancora rappresentato dall' ormai obsoleto PRG del 1978, ha significato purtroppo il prevalere della paura di agire, l'incapacità di mettersi in gioco fino in fondo politicamente e operativamente.

Al centro della propria azione doveva esserci la ricerca di una nuova idea di assetto di alcune parti della città che avevano perso la loro identità originaria e quindi la qualità ed i contenuti stessi dei relativi progetti, affrontando con coraggio il delicato tema del contemperamento degli interessi privati, al solito sempre ben individuati, con tutti i potenziali interessi collettivi pubblici che l'occasione offriva in quegli ambiti urbani. Non mi sembra che ci sia stata da parte del Comune l'accettazione fino in fondo di questa sfida urbanistica, chiamiamola così, né sotto il profilo degli indirizzi definiti nel Documento di Inquadramento passato al vaglio della competente Commissione consigliare e poi varato dal Consiglio comunale, né sotto il profilo di un adeguamento del metodo e di una ricerca di un diverso approccio, con una visione meno ancorata ai luoghi comuni e alle schermaglie di rito tra maggioranza ed opposizione.

La stessa creazione di un Comitato Tecnico-Amministrativo di Coordinamento per i P.I.R., composta dai dirigenti e tecnici di tutti i Settori comunali coinvolti e quale struttura deputata ad affrontare e gestire proprio queste nuove esperienze di pianificazione particolareggiata di parti di città al di fuori dagli schemi normativi e dalla prassi del PRG (precorrendo le odierne "conferenze dei servizi"), si è dimostrata azione talmente poco

Roberto Alessio

ARCHITETTO

C.F. LSS RRT 50H03 G107 I P. IVA 02083950184

Iscr. al n° 259 Albo degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Pavia

via Villa Eleonora 23/c - 27100 Pavia

tel. /fax 0382. 473212 - cell. 338. 3871457

e-mail: alessioroberto.arch@libero.it

e-mail pec: roberto.alessio@archiworldpec.it

convinta da parte dell' Amministrazione al punto che, al sorgere delle prime anche prevedibili difficoltà operative ed alle strumentali "resistenze ideologiche" interne al Comitato, anziché spingere la sua importante azione con indirizzi e provvedimenti risolutivi ne decise la soppressione, preferendo che per tutte le diverse strutture coinvolte si tornasse a gestire queste "pratiche" (termine molto avvilente per questo tipo di iniziative) secondo la vergognosa ma più tranquilla prassi burocratica della "...coltivazione, da parte di ognuno, del proprio orticello.....".

Ancora oggi questi strumenti, definiti dell' "urbanistica concertata", sono a disposizione dell' Amministrazione, contemplati e sanciti dalla L.R. 12/2005 al Capitolo VI^: potrebbero costituire in molte occasioni lo strumento più efficace per assicurare una risposta equilibrata ed efficace per molte situazioni puntuali mal congegnate o superate nello strumento urbanistico generale.

Purtroppo è ancora prassi privilegiata, perché ritenuta (a torto) "politicamente corretta" di far predisporre dagli Uffici delle "varianti" su più fronti o tematiche (così si confondono nel mucchio), per lo più concepite nei contenuti e congegnate nei dispositivi in modo unilaterale (non c'è confronto con gli interessati) dalla pubblica amministrazione, da questa solitamente assunte in tempi indefiniti e comunque solo quando dalla stessa fossero ritenuti "maturi", per questo destinate a restare, il più delle volte, poco o per nulla efficaci né veramente utili a risolvere i problemi.

L'imprenditore può attendere, la gente può attendere, la città può attendere.... .

Volendo qui affrontare un'analisi degli effetti dei Piani che hanno avuto quantomeno pratica e prolungata applicazione nella città di Pavia, non mi soffermerò a valutare il P.R.G. elaborato dallo Studio B.C.G. di Pavia, essendo pervenuto alla sola adozione nel 1992 e poi revocato, operando conseguentemente soltanto in regime di salvaguardia e per un brevissimo periodo: ciò gli ha negato, di fatto ed al di là dei suoi contenuti specifici, qualsiasi efficacia, operatività ed incisività nelle vicende urbanistiche della città.

Roberto Alessio

ARCHITETTO

C.F. LSS RRT 50H03 G107 I P. IVA 02083950184

Iscr. al n° 259 Albo degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Pavia

via Villa Eleonora 23/c - 27100 Pavia

tel. /fax 0382. 473212 - cell. 338. 3871457

e-mail: alessioroberto.arch@libero.it

e-mail pec: roberto.alessio@archiworldpec.it

Non sarebbe una cattiva idea, sotto il profilo della ns. conoscenza e della possibile ns. valutazione quantomeno sul piano disciplinare e professionale, farne comunque oggetto di una futura esposizione da parte di uno dei suoi redattori, il ns. attuale responsabile della Commissione Urbanistica, l'arch. Massimo Giuliani.

via Villa Eleonora 23/c - 27100 Pavia
tel. /fax 0382. 473212 - cell. 338. 3871457
e-mail: alessioroberto.arch@libero.it
e-mail pec: roberto.alessio@archiworldpec.it

❖ P.R.G. dello STUDIO GREGOTTI & ASSOCIATI (2003- 2012)

La zonizzazione non presenta particolari novità di base, se non la definizione con “Aree normative” di quelle che prima venivano definite “Zone” e l’introduzione (questa certo già più innovativa) anche di “Ambiti di riqualificazione urbana” e di “Ambiti di valorizzazione dello spazio pubblico”, individuando in tal modo intere zone consolidate ricomprendenti Aree di diversa destinazione da sottoporre a Piano Attuativo, con l’obbiettivo dichiarato di “..... riqualificare lo spazio pubblico e migliorare la qualità urbana, favorire l’integrazione delle preesistenze storiche con il tessuto consolidato, migliorare la qualità della vita di parti di città introducendo servizi, attività pubbliche e private.....”. Finalmente trova formale accoglienza l’individuazione nello strumento urbanistico generale degli ambiti da sottoporre a piano di recupero di cui alla L. 457/78.

La normativa è fortemente caratterizzata, al di là della struttura e delle forme espressive molto acculturate e totalmente diverse da quelle a cui il PRG precedente ci aveva abituato, da un proliferare di disposizioni normative particolareggiate, ancor più accentuate nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Infatti, ognuno degli edifici esistenti nel territorio comunale è stato analizzato nelle sue diverse connotazioni plani volumetriche (non sempre precise), quindi classificato (previste 5 classi) e normato secondo diversificate possibilità di intervento di recupero edilizio, teoricamente riconducibili alle articolazioni del Testo Unico dell’Edilizia (art. 3 DPR 380/01).

Infatti, non sazi di quel livello di regolamentazione puntuale, gli urbanisti hanno enfatizzato e disarticolato le diverse definizioni della legge (che sono riferite all’intero organismo edilizio), applicandole invece alle singole componenti interne e a quelle esterne dello stesso o alle aree libere, con riferimento minuzioso ad ognuna delle ben 22 componenti dell’edificio da essi individuate e che vanno dallo scalone monumentale agli infissi esterni ed interni, dai singoli impianti tecnologici agli elementi strutturali, dalla tinteggiatura delle facciate fino alla sostituzione dei comignoli sopra il tetto, ma anche all’acciottolato dei percorsi esterni.... solo per citarne alcuni.

Un’operazione di totale ubriacatura normativa, mascherata da ricerca della massima indifferenziata applicazione della norma ad ogni organismo edilizio quasi che fosse una garanzia di “uguaglianza di trattamento” e di assoluto distacco dai

via Villa Eleonora 23/c - 27100 Pavia
tel. /fax 0382. 473212 - cell. 338. 3871457
e-mail: alessioroberto.arch@libero.it
e-mail pec: roberto.alessio@archiworldpec.it

casi particolari (che poi esistono sempre, invece, e andrebbero risolti) che un rilievo meno sommario ed una valutazione meno generica avrebbero potuto sollevare. E' stata quindi un'operazione anche contrassegnata dalla presunzione che il progetto del professionista doveva essere il risultato dell'applicazione delle diverse norme per le diverse componenti edilizie, probabilmente convinti di assicurare, così, anche equità e imparzialità nella valutazione degli interventi da parte degli Uffici preposti: cita infatti un passo della Relazione:

"...La mobilitazione di risorse da parte del nuovo P.R.G., attraverso.....omissis....., la promozione della tutela e del recupero del patrimonio edilizio esistente, e l'investimento volto a migliorare la dotazione infrastrutturale, offriranno notevoli occasioni all'imprenditoria. Ma affinché tutti possano beneficiarne, l'Amministrazione intende creare condizioni di pari opportunità e di concorrenza tra gli operatori, mediante un sistema equo di regole urbanistiche "

Un criterio che a mio avviso non ha funzionato sui tantissimi interventi edilizi incentrati sul recupero del patrimonio edilizio della città ma, direi, nemmeno nella pianificazione attuativa di dettaglio.

- a) La struttura normativa offerta dagli urbanisti nel campo della riuso e della riqualificazione dei fabbricati esistenti attraverso interventi diretti,** quanto mai articolata e complessa, ha infatti implicato sia per gli operatori che per i loro professionisti incaricati di redigere i progetti di recupero edilizio, sia per gli Uffici comunali preposti alla loro valutazione, un'attenzione spasmodica al controllo della rispondenza delle molteplici operazioni edilizio-funzionali-tecnologiche di cui si compone un'intervento sull'esistente ad ogni singolo dettato normativo (al netto degli immancabili problemi interpretativi), perdendo in tal modo e sempre più di vista i temi della qualità edilizia, della razionalizzazione e riorganizzazione degli spazi: in sostanza, non preoccupandosi ormai più di tanto (direi anzi impossibilitati gli uni e gli altri) di dare il giusto peso e maggior rilievo alla vera sostanza del prodotto progettuale, ossia alla qualità architettonica particolare e complessiva del manufatto edilizio, alla sua efficace rifunzionalizzazione rispetto agli usi consentiti ed al suo rapporto con il contesto.

L'abbraccio di una marcata "enfattizzazione ed estensione delle prescrizioni di dettaglio" (ben 11 pagine di specificazioni e disposizioni), ha finito per indicare soluzioni schematiche e indistinte, ancorate a modelli solo virtuali e poi applicate senza alcuna verifica di congruità indifferentemente per tutti gli

via Villa Eleonora 23/c - 27100 Pavia
tel. /fax 0382. 473212 - cell. 338. 3871457
e-mail: alessioroberto.arch@libero.it
e-mail pec: roberto.alessio@archiworldpec.it

immobili inseriti nel medesimo gruppo ma che in realtà tanto omogenei tra loro non risultavano né mai lo sono stati.

Abbiamo così assistito all'apoteosi della norma, bella o brutta che fosse, efficace o inadatta che si sia dimostrata, con la sottrazione di qualsiasi spazio per una autonoma riflessione sulla "ragionevole" applicazione della norma, ma anche per una più libera e legittima espressione progettuale dei professionisti.

In sostanza, con prescrizioni così "preconfezionate e blindate", si è negato qualsiasi grado di flessibilità a disposizione dei progettisti che non hanno potuto così rapportarsi all'effettivo stato degli immobili ed alle loro individuali caratterizzazioni (quelle derivanti da un rilievo diretto ed accurato, per intenderci) nell'elaborare e proporre, per ogni specifico edificio o parte di esso e per ogni specifico contesto, le soluzioni di recupero edilizio/funzionale ritenute più idonee all'uso cui erano destinati e ad una loro "ben calibrata" valorizzazione.

L'impegno di elaborazione progettuale del soggetto privato (o anche pubblico), da un lato, e la funzione di controllo tecnico/procedurale degli uffici comunali dall'altro, sono stati così chiamati ad incentrare sempre più il loro criterio di analisi e valutazione degli interventi sul territorio non più tanto nel merito della proposta urbanistico/edilizia della trasformazione, ma prioritariamente su quello della stretta adesione giuridico-formale dei suoi contenuti al quadro normativo del P.R.G.. Nel dubbio, quando non si sapeva come superare difficoltà applicative o interpretative, per uscire dall'impasse in caso di contrapposizioni e disaccordo, non si è esitato da parte di ognuno nel richiamarsi allora (con altra invasione di riferimenti giuridici in campo urbanistico/edilizio) alle diverse sentenze intervenute su casi analoghi e sulla legislazione sovraordinata, legislazione peraltro da anni in continua evoluzione ma raramente lineare e costante nei suoi orientamenti: si è assistito a non infrequenti schermaglie tra il legislatore regionale e quello nazionale, a seconda dei "posizionamenti partitici" prevalenti in quel momento, su argomenti cari all'una o all'altra parte e la magistratura amministrativa, anch'essa non scevra da "sensibilità politiche", schierarsi alternativamente da una o dall'altra parte e sempre, intendiamoci, con i suoi tempi..

Anche noi urbanisti, per non farci scavalcare dai professori del diritto urbanistico visti ormai come potenziali coprotagonisti (o antagonisti) nel dibattito in materia di normativa e di pianificazione o spesso semplicemente per omologarsi acriticamente a loro, abbiamo contribuito non poco a complicare e confondere le cose: ci siamo atteggiati ad improvvisati giuristi, ci siamo appellati alla giurisprudenza del momento, usando spesso linguaggi e

via Villa Eleonora 23/c - 27100 Pavia
tel. /fax 0382. 473212 - cell. 338. 3871457
e-mail: alessioroberto.arch@libero.it
e-mail pec: roberto.alessio@archiworldpec.it

terminologie inappropriate, abbiamo recuperato espressioni ridondanti ma prive di reale significato tecnico e quindi prive di effetto, piuttosto che ricercare e difendere la chiarezza e l'incisività applicativa delle nostre norme tecniche.

La politica locale era, ed è ancora oggi, molto spesso impegnata più nelle schermaglie su aspetti formali e piegata ad una aprioristica contrapposizione tra maggioranza e opposizione, piuttosto che occupata e preoccupata della bontà dei progetti delle trasformazioni urbane, dei loro potenziali effetti sui bisogni dei cittadini e/o sulla qualità complessiva della città.

Insomma, in campo edilizio, un rapporto tra Comune e professionisti e cittadini ormai pressoché privo di dialogo.

Quella adottata dallo Studio Gregotti è stata, purtroppo, una logica di ingiustificata "esplosione ed espansione" del quadro normativo sul patrimonio edilizio esistente, le cui ragioni francamente non si comprendono e che ho combattuto ma senza concreti risultati anche per la sostanziale indifferenza dell'Amministrazione a questi temi.

Il suo, in questo campo del recupero del patrimonio immobiliare, si è manifestato un libero esercizio disciplinare, molto autoreferenziale, che reputo fosse anche viziato, nell' esprimere prescrizioni tanto particolareggiate e puntuali, da una illegittimità sostanziale là dove detto quadro normativo si distaccava e si poneva in contrasto, nella forma e nella sostanza, con quello che era stato espresso dal legislatore in questa materia e che io reputo essere uno dei pochi esempi di concreta semplificazione normativa (ancora oggi pienamente operante perché ripreso integralmente dall' ultimo comma dell'art. 3 del DPR 380/01) : citava infatti già allora il 2^a comma dell' art 31 della L. 457 promulgata nel 1978 (40 anni fa, pensate) e che introduceva ed uniformava, per la prima volta e su tutto il territorio nazionale, le definizioni degli interventi sul patrimonio edilizio esistente:

"Le definizioni del presente articolo prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi"

E' stato e rimane tutt'ora, questo passaggio, un' espressione di rara chiarezza dispositiva e di semplificazione applicativa operata dal legislatore nazionale.

via Villa Eleonora 23/c - 27100 Pavia
tel. /fax 0382. 473212 - cell. 338. 3871457
e-mail: alessioroberto.arch@libero.it
e-mail pec: roberto.alessio@archiworldpec.it

Ma quella di uniformarsi ad essa è stata, purtroppo, un'occasione irrimediabilmente persa sul piano tecnico per il PRG di Pavia che ha così assunto una linea, tra l'altro, in piena e paradossale contrapposizione alle richieste reiteratamente espresse in tal senso dagli operatori e dal mondo professionale locale.

Ciò ha costituito paradossalmente un'altrettanto incomprensibile smentita dei proclami politico/programmatici unanimemente formulati e condivisi in tutti questi anni dai diversi organismi e rappresentanti politici locali, da quelli regionali e anche nazionali in materia di chiarezza e semplificazione normativa .

b) nella pianificazione attuativa delle trasformazioni, l'introduzione delle schede normative, con l'intendimento pretestuoso di accelerare le procedure di attuazione degli interventi (intento poi smentito dai fatti), si è di fatto dimostrata a mio avviso :

- l'ennesima sottrazione, al mondo professionale ed imprenditoriale, della possibilità di esprimere proposte progettuali, anche molteplici e differenziate, per le trasformazioni dei diversi ambiti territoriali, inchiodandolo invece a soluzioni rigidamente vincolate, pena il ricorso a varianti di PRG
- l'affermarsi di una presunta e aprioristica certificazione della qualità delle trasformazioni urbanistiche insita nel solo fatto che le schede urbanistiche erano frutto del gesto pianificatorio della stessa mano, quella degli urbanisti dello Studio Gregotti
- l'impedimento di un dibattito più approfondito su dette pianificazioni di dettaglio delle trasformazioni urbanistiche già progettate da parte degli organi istituzionali comunali, per evidenti ragioni di tempo essendo esse intimamente inglobate nell' unica procedura di approvazione del PRG
- l'esclusione anche di un coinvolgimento più pregnante e diretto, sia delle categorie professionali e imprenditoriali che del mondo scientifico e culturale della città, per valutazioni più approfondite e puntuali delle soluzioni già promosse dal PRG, in quanto anche l'istituto delle osservazioni dopo la sua adozione era una sede impropria e troppo temporalmente contenuta per consentire valutazioni a scala così diversa, ampia e particolareggiata.

:/:/:/:/

via Villa Eleonora 23/c - 27100 Pavia
tel. /fax 0382. 473212 - cell. 338. 3871457
e-mail: alessioroberto.arch@libero.it
e-mail pec: roberto.alessio@archiworldpec.it

Questo PRG ha però anche introdotto alcuni elementi importanti di novità che, prendendo spunto da trent'anni di vigenza del precedente piano, tenevano conto e superavano alcune delle indubbie criticità che si erano manifestate, negli interventi sul tessuto consolidato della città, in applicazione della precedente normativa di ASTENGO_CAMPOS VENUTI :

- 1. lo zoning non è più stato ricondotto a mono-destinazioni d'uso** perché si era finalmente capito che trattavasi di un modo astratto di pensare allo sviluppo della città per la quale era risultato perciò controproducente; era un abito che calzava stretto, troppo stretto, per le attività imprenditoriali e che era assolutamente rifiutato e avversato dal mercato edilizio, soprattutto quando si operava nelle zone produttivo- manifatturiere, quelle che più avevano assistito alla chiusura delle aziende e all' abbandono di un vasto patrimonio di superfici e di edifici, in zone spesso già poco urbanizzate ed in fabbricati anche di scadente qualità edilizia.

Si legge infatti nel P.R.G. .

“Un obiettivo di....razionalizzazione è costituito dalla riqualificazione di aree in cui si è verificata una trasformazione di fatto delle destinazioni d'uso produttive, al di fuori delle norme urbanistiche vigenti. Per tali aree si ritiene opportuna una più flessibile commistione tra funzioni produttive industriali ed attività di servizio o commerciali.”

Una presa d'atto, quindi, di uno stato già consolidatosi nel frattempo, per il quale gli urbanisti riconoscevano l'esigenza di una risposta razionale ed efficace, ma pur sempre una sconfitta in campo aperto dello “zoning a monodestinazione”, della “salvaguardia programmatica” e della “salvaguardia pubblicitica”: comunque un gesto tardivo da parte della politica comunale, incapace per trent'anni di provvedere di fatto al benché minimo aggiornamento del proprio P.R.G. anche là dove la realtà e l'evoluzione dell'economia della città e del suo mercato immobiliare avevano da tempo decretato l'inadeguatezza, se non l'inefficacia, dello strumento urbanistico generale del 1978.

La città non è stata ferma, però.

via Villa Eleonora 23/c - 27100 Pavia
tel. /fax 0382. 473212 - cell. 338. 3871457
e-mail: alessioroberto.arch@libero.it
e-mail pec: roberto.alessio@archiworldpec.it

Un esempio per tutti, assolutamente verificabile ed emblematico: l'asta urbana che da Porta Garibaldi si porta verso est in direzione Cremona, nel tratto semicentrale dalla chiesa di S.Teresa fino alla chiesa di S.Pietro in Verzolo, che comprende viale Partigiani ed viale Montegrappa.

Qui è molto evidente come negli anni trascorsi moltissimi immobili (aree e fabbricati) di queste zone, per lo più quelli originariamente a destinazione produttiva artigianale/industriale e confermati come tali nell'azonamento e nella normativa a mono-destinazione del P.R.G. di ASTENGO_CAMPOS VENUTI, abbiano visto il prevalere e l'insediamento, invece e in netto contrasto con lo strumento urbanistico, di altre molteplici destinazioni, quelle risultate funzionalmente e tipo logicamente compatibili ed economicamente vincenti.

Qui la città, quella che vive di economia ed imprenditorialità, come anche la città degli abitanti che qui o nell'intorno risiedono esprimendo quotidianamente il loro ineludibile bisogno di disporre di servizi pubblici e privati, ha esercitato una pressione enorme, irrefrenabile, e si è appropriata dei luoghi degradati e dismessi per realizzarvi ciò di cui aveva necessità.

Là, dove lo zoning ha fallito le sue destinazioni e dove la normativa ha fallito nel "condizionare ed indirizzare" i processi urbani attraverso disposizioni rigide, nelle officine artigianali ed industrie manifatturiere abbandonate sono sorte tutt'altre attività: palestre e discoteche, punti di ristorazione, negozi al dettaglio, pubblici esercizi, artigianato di servizio, attività terziario-direzionali, scuole private, ecc.. Cambiando poco o nulla le forme ed i valori plani-volumetrici dei fabbricati preesistenti, per lo più adattati con interventi minimalisti o di mero maquillage d'immagine, qui si è totalmente rivoluzionata la connotazione urbanistica di questi luoghi, come pure l'offerta, le ragioni ed i modi della loro frequentazione e, conseguentemente, anche l'utenza stessa di questa parte di città: prima gli operai e gli impiegati delle attività manifatturiere, oggi i giovani ed i cittadini dei quartieri residenziali; prima una città che chiudeva alle 6 del pomeriggio, oggi una città che si ritrova fino a tarda ora nei locali del divertimento.

Un pezzo di città che ha cambiato la propria anima, ma al di fuori delle regole, regole che avevano fallito le scelte, i modi ed i tempi.

La città qui non ha concesso più altro tempo per le lungaggini burocratiche, non ha più voluto affidarsi alle inutili cerimonialità della politica, spesso soddisfatta di declamare solo improbabili soluzioni taumaturgiche: la città in assenza di risposte vere ed immediate, si è appropriata dei luoghi e li ha

via Villa Eleonora 23/c - 27100 Pavia
tel. /fax 0382. 473212 - cell. 338. 3871457
e-mail: alessioroberto.arch@libero.it
e-mail pec: roberto.alessio@archiworldpec.it

asserviti ai propri bisogni, affermando quasi un diritto naturale ad agire secondo necessità, cosa che qui, fortunatamente, non ha peggiorato lo stato della situazione, ma purtroppo è avvenuto nella totale assenza di qualsivoglia iniziativa dell'Amministrazione comunale "per inserirsi nel processo e per gestire questa metamorfosi" per salvaguardare od affermare almeno alcuni interessi pubblici.

L'altra faccia di questa medaglia, purtroppo, è che qui il Comune non c'è proprio stato, non ha partecipato con nulla alle trasformazioni in atto, non ha speso nemmeno un centesimo per riqualificare le strutture, i servizi e gli spazi pubblici già esistenti (viale Montegrappa è dotato di alberature e controviali spettacolari ma assolutamente trascurati e mal utilizzati).

Un suo intervento avrebbe potuto favorire una evoluzione meno "casuale e rabberciata" delle trasformazioni intervenute, assicurando quantomeno un adeguamento urbanizzativo che recuperasse maggior funzionalità e qualità complessiva ai luoghi: è mancato, in questo lungo processo iniziato negli anni '90, una visione aggiornata delle potenzialità di questo grande ambito urbano, non è stata avviata dall'Amministrazione alcuna variante urbanistica che sostituisse allo "statu quo ante" vacuamente imposto dal P.R.G. di ASTENGO_CAMPOS VENUTI, un nuovo destino per questi luoghi.

- 2. la perequazione e la compensazione** (in quel momento ancora argomenti per i soli addetti ai lavori e cultori della materia) facevano il loro primo ingresso nell'urbanistica pavese anticipando la legislazione nazionale e regionale, introducendo nella pratica urbanistica uno strumento efficace e prezioso che ha avuto effetti assolutamente positivi rispetto ad alcune importanti strategie della politica territoriale e, soprattutto, l'immediata fruibilità di nuovi servizi per i cittadini.

Un esempio per tutti: l'acquisizione al patrimonio comunale, la sistemazione e l'attrezzatura di migliaia e migliaia di metri quadrati di aree boscate nella valle della Vernavola, il tutto a titolo gratuito e già attrezzato in cambio di modeste possibilità edificatorie private in zone già urbanizzate.

Si pensi soltanto che erano 50 anni che ogni PRG di Pavia vincolava a parco queste aree, preziosissime per l'intero eco-sistema urbano, ma erano anche 50 anni che ogni PRG di Pavia rosicchiava qualche cospicuo pezzetto alla valle per farci costruire, sempre in cambio di nulla e nel corso degli anni, intanto, le aree a parco non venivano mai espropriate, i vincoli irrimediabilmente scadevano e questo patrimonio era ancora una volta in

Roberto Alessio

ARCHITETTO

C.F. LSS RRT 50H03 G107 I P. IVA 02083950184

Iscr. al n° 259 Albo degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Pavia

via Villa Eleonora 23/c - 27100 Pavia

tel. /fax 0382. 473212 - cell. 338. 3871457

e-mail: alessioroberto.arch@libero.it

e-mail pec: roberto.alessio@archiworldpec.it

attesa del successivo stralcio ai fini edificatori e del progressivo suo depauperamento.

A tutto ciò si è messa la parola fine.

Un ottimo risultato, indubbiamente.

via Villa Eleonora 23/c - 27100 Pavia
tel. /fax 0382. 473212 - cell. 338. 3871457
e-mail: alessioroberto.arch@libero.it
e-mail pec: roberto.alessio@archiworldpec.it

❖ Il primo P.G.T. di PAVIA (2013)

redatto dal Settore PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO DEL COMUNE di PAVIA, con la consulenza tecnico scientifica del Dipartimento di Ingegneria Edile e del territorio dell'Università degli Studi di Pavia.

La zonizzazione presenta le innovazioni lessicali insite nell'aggiornamento disciplinare e/o nelle formulazioni della nuova L.R. 12/2005 nelle denominazioni delle diverse parti del territorio comunale (ad esempio, le "Aree Normative" dello Studio Gregotti diventano "Tessuti" o "Ambiti") e poi si arricchisce, per disaggregazione dei temi, con la moltiplicazione delle tavole: quelle del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole, privando tutti noi professionisti di una rapidità e facilità di lettura cui eravamo abituati con la pressochè unica tavola dell'Azionamento dei P.R.G. della precedente L.R. 51/1975.

Esaminando ora l'assetto normativo del vigente P.G.T. di Pavia, operante dal 4 Dicembre 2013, si evidenzia come esso ha modificato l'approccio alle tematiche degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, abbandonando la riproposizione delle classi per gli edifici di tutto il territorio comunale. Ha però mutuato in qualche misura aspetti della struttura e della filosofia metodologica da entrambe le precedenti due esperienze di pianificazione urbana.

- a. Infatti per il Centro Storico, analogamente al criterio utilizzato dall'ultimo PRG del 2003, **gli edifici sono ancora classificati per la loro qualità specifica, ma in soli tre grandi gruppi** (monumentale con_vincolo, documentale, tessuto di impianto storico), operando una classificazione storico/qualitativa già ampiamente riconosciuta e condivisa: si ottiene così una significativa semplificazione distintiva degli edifici senza per questo svuotare di pregnanza ed efficacia la normativa che a tale diversa classificazione poi si richiama: infatti ed opportunamente, non obbliga più, in automatico, al rispetto di tutte quelle preconfezionate disposizioni standards presenti nel previgente PRG per ogni diversa componente edilizia e per ogni diversa definizione dell' intervento, tornando a privilegiare una chiave di lettura per la redazione dei progetti che passa attraverso i valori storici e architettonici in gioco in ogni singolo edificio del tessuto storico piuttosto che imporre come trattare gli interventi sugli "impianti ed i volumi tecnologici".

via Villa Eleonora 23/c - 27100 Pavia
tel. /fax 0382. 473212 - cell. 338. 3871457
e-mail: alessioroberto.arch@libero.it
e-mail pec: roberto.alessio@archiworldpec.it

b. Invece, dal punto di vista delle indicazioni operativo/procedurali le attuali norme recuperano, seppure in altra forma più aggiornata, soprattutto la struttura e l'esperienza applicativa delle norme del PRG del 1978 e infatti prevedono :

- **il richiamo diretto ed esclusivo alle definizioni degli interventi edilizi dell'art. 3 del DPR 380/2001**, mutuata dalla 457/78, che possiamo in buona misura ricondurre alle "modalità di intervento" a quel tempo indicate. Questo richiamo è fatto, inoltre, evitando di introdurre proprie specificazioni o qualsivoglia integrazioni al dettato legislativo, diversamente da quanto successo per il PRG di Gregotti Associati, operando in tal modo un'ulteriore semplificazione e assicurando il massimo di chiarezza applicativa oggi possibile.

Ne consegue che la soluzione normativa presente ora nel PGT di Pavia su queste tematiche, oltre che rispondere a principi di rispetto formale della legge, trova ulteriori ragioni di opportunità ed evidenti peculiarità di efficacia applicativa nel fatto che, assistendo da anni ad un continuo rincorrersi e mutare dei disposti legislativi (sia per l'introduzione di nuovi atti autoritativi indiretti per l'esecuzione delle opere che per modifiche proprio alle stesse definizioni degli interventi edilizi, in particolare della "*ristrutturazione edilizia*"), ciò evita oggi alle Amministrazione ed agli Uffici preposti:

- l'esigenza di una continua verifica di coerenza delle disposizioni del PGT ai nuovi dettati intervenuti,
- evita i costi di approfondimenti e pareri in materia, di possibili contenziosi e, chiaramente, soprattutto l'obbligo di provvedere ogni volta a defatiganti procedure di variante al PGT per l' adeguamento dei testi,
- evita ancora inevitabili costi sociali ed economici in tal caso correlati al rallentamento dell'attività delle imprese in sede locale,

tutte cose che, se si fosse riproposta una normativa di P.G.T. integrativa e specificativa del testo legislativo nazionali, si sarebbero verificate puntualmente già oggi per l'ennesima recente modifica intervenuta in proposito al DPR 380/2001.

L'attuale normativa prevede ancora

via Villa Eleonora 23/c - 27100 Pavia

tel. /fax 0382. 473212 - cell. 338. 3871457

e-mail: alessioroberto.arch@libero.it

e-mail pec: roberto.alessio@archiworldpec.it

- **la divisione tra interventi diretti, attuabili oggi con molteplici titoli abilitativi (Permesso di Costruire, DIA, SCIA, ecc.) e quelli assoggettati, invece, all'approvazione di un preventivo Piano di Recupero** previsto fin dalla ristrutturazione edilizia quando preveda anche modifiche alla scatola edilizia. E' una prescrizione più restrittiva di entrambe le precedenti, che dovrebbe però assicurare con questo strumento di poter introdurre nella progettazione quei livelli di flessibilità che fanno tanta paura e fin qui negati dal Comune per operazioni di riqualificazione planivolumetrica e compositiva di alcune parti del tessuto antico, presumo quelli di più recente formazione (ricostruzioni post-belliche) e di minor omogeneità tipologico/architettonica
- **l'indicazione di principi generali di cautela e salvaguardia morfologia e tipologica, alla formulazione di linee guida alla progettazione** anche attraverso parametri e prescrizioni inerenti gli specifici diversi interventi da applicarsi nella progettazione edilizia ed urbanistica e nell'attuazione dell'intervento di recupero edilizio.

Alcune mie perplessità nascono, qui, solo sull'opportunità della previsione di un possibile ma indifferenziato incremento fino al 15% della S.L.P. consolidata (seppure in presenza di un Piano di Recupero) per adeguamenti igienico sanitari dell'edificio, perché a mio avviso andrebbe circoscritta ad alcune limitate fattispecie di edifici e di interventi, altrimenti è un incremento sempre dovuto indipendentemente dall'effettiva e riscontrata esigenza.

- **La formulazione di Schede Attuative** (non "normative", anche i termini hanno il loro peso) che, pur riprendendo la precedente esperienze di impostazione dello Studio Gregotti, **non costringono il progetto urbanistico/edilizio entro una "camicia di forza", restituendo in tal modo le libertà di espressione progettuale** che ogni professionista, per essere tale, deve vedersi riconosciute e che gli consentono di aprire un "confronto" effettivo nel merito delle scelte operate con chi è chiamato a valutarle ed approvarle. Diversamente né gli uni né gli altri potranno mai assicurare un approccio disciplinare realmente improntato alla ricerca del miglior risultato e della maggior qualità possibili.

Si è comunque tornati sostanzialmente alla **formulazione di criteri generali di approccio al recupero dell'organismo edilizio o dell'ambito di intervento(schede), restituendo in tal modo centralità alle risultanze dei rilievi ed al progetto edilizio/funzionale di dettaglio che il professionista è chiamato ad elaborare** : si vuole efficacemente ancorare ogni soluzione edilizio/funzionale del progetto allo stato

via Villa Eleonora 23/c - 27100 Pavia
tel. /fax 0382. 473212 - cell. 338. 3871457
e-mail: alessioroberto.arch@libero.it
e-mail pec: roberto.alessio@archiworldpec.it

reale dell'edificio, alle peculiarità e specificità che in concreto esso presenta e che il professionista è chiamato ad indagare preventivamente ed in dettaglio, per impostare una corretta e coerente operazione di recupero, attraverso le indagini storico/documentali e le analisi sulle diverse componenti e caratteristiche materiche, morfologiche, tipologiche e strutturali proprie di ogni fabbricato e/o del suo contesto o dell'ambito di intervento urbanistico con il piano di recupero.

Quella del vigente P.G.T. è una normativa che, essendo recente, non ha ancora potuto esprimere e dimostrare la propria effettiva capacità di assicurare gli obiettivi primari di salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico della città, pur abbracciando nella sua filosofia la scelta di un approccio più pragmatico al tema del recupero, alla ricerca di un miglior equilibrio tra le esigenze della conservazione dei valori qualitativi/quantitativi propri di ogni corpo edilizio e quelli del suo massimo adeguamento possibile alle esigenze ed agli standards di confort per assicurarne nel tempo la sua fruizione .

CONCLUSIONI

Come si è qui constatato in troppe fasi della vita cittadina degli ultimi 50 anni è mancata la capacità delle Amministrazioni di dare risposte rapide, aggiornate e qualificate alle inadeguatezze del proprio strumento urbanistico e ben sappiamo quanto incide sullo sviluppo della città e quanto si paga economicamente e sul piano occupazionale una simile mancanza.

Purtroppo oggi non si è sicuramente più in grado, per un quadro congiunturale dell'edilizia negativo e generalizzato, di attivare interventi di recupero delle grandi aree dismesse di Pavia, un'indicazione che ormai viene riproposta pedissequamente in tutti gli ultimi strumenti urbanistici però senza probabilità alcuna di concretizzazione. Credo ormai sia troppo tardi, si è perso il treno, oggi non ci sono più le indispensabili risorse finanziarie di privati interessati ad investire enormi cifre in queste complesse trasformazioni, né una domanda di privati ed enti pubblici interessati ad acquistare e ad insediarsi, tanto meno un immediato interesse pubblico a localizzarvi nuovi servizi che non si saprebbe poi come gestire.

Allora l'indicazione che qui voglio dare, per non rassegnarci ad un progressivo arretramento delle condizioni di vita e di qualità di Pavia, è di dedicarsi alla riqualificazione della città consolidata, delle zone dove la gente già ci abita, ci vive

Roberto Alessio

ARCHITETTO

C.F. LSS RRT 50H03 G107 I P. IVA 02083950184

Iscr. al n° 259 Albo degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Pavia

via Villa Eleonora 23/c - 27100 Pavia

tel. /fax 0382. 473212 - cell. 338. 3871457

e-mail: alessioroberto.arch@libero.it

e-mail pec: roberto.alessio@archiworldpec.it

tutti i giorni alle prese con i suoi bisogni e problemi quotidiani, soprattutto della periferia di più lontano impianto, continuamente dimenticata.

Sono le parti di città che da tempo aspettano un loro riscatto da una sorta di emarginazione e di progressiva dequalificazione.

Questo riscatto credo non possa più ricercarsi nella continua elaborazione ed applicazione di norme sempre più complesse, sempre più dettagliate e rigide: sotto questo profilo, abbiamo constatato, l'ultimo P.G.T. ha già portato a qualche significativo progresso, ma i risultati dipenderanno molto da come sarà gestito detto nuovo approccio.

Le ultime iniziative per una variante alla normativa del Centro Storico, per come si è caratterizzata agitando spettri e remote paure, non fanno ben sperare, ma non mi permetto di esprimere valutazioni finchè non le potremo leggere.

Credo che bisogna mettere al centro dell'attività pianificatoria e dello sforzo dell'Amministrazione per una concreta fattibilità degli interventi, il progetto particolareggiato di questi ambiti urbani disseminati ad est e ad ovest nel territorio comunale. Intendiamoci, non la riproposizione di schede già preconfezionate ed astratte come quelle oggi dedicate alle trasformazioni di terreni liberi (e di cui ho già detto) ma un progetto che sia costruito partendo dalla partecipazione e dalle proposte della gente che questi luoghi li abita e che vorrebbe, se ed ove possibile, la soluzione di tanti piccoli problemi concreti e, il più delle volte, anche molto semplici.

Lo strumento c'è, è stato sempre molto poco utilizzato dai Comuni per pigrizia o per insipienza, ma c'è dal 1942 : è il piano particolareggiato previsto dall'art. 13 e seguenti della L.U.1150, poi ridefinito ed integrato con le Zone di Recupero ed il Piano di Recupero dalla L. 457/78.

Chiaro è che, dovendo per lo più intervenire con nuove schede attuative e piani particolareggiati in ambiti urbani con assetti proprietari assai frazionati, risulta indispensabile che l'iniziativa di queste progettazioni urbanistiche sull'edificato e sull'urbanizzato, nonché la loro gestione attuativa, parta necessariamente dal Comune.

Roberto Alessio

ARCHITETTO

C.F. LSS RRT 50H03 G107 I P. IVA 02083950184

Iscr. al n° 259 Albo degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Pavia

via Villa Eleonora 23/c - 27100 Pavia

tel. /fax 0382. 473212 - cell. 338. 3871457

e-mail: alessioroberto.arch@libero.it

e-mail pec: roberto.alessio@archiworldpec.it

Si può partire dall'individuazione preliminare di ulteriori comparti di intervento (basta un atto deliberativo del Consiglio ed una planimetria di individuazione a corredo), per passare allo studio e alla progettazione da parte del Servizio Urbanistico o, diversamente, all'emanazione di un bando

pubblico per l'affidamento all'esterno delle rispettive progettazioni particolareggiate.

Si potrebbe in tal modo conseguire, in un tempo relativamente breve ed in un quadro di riferimento organico, una dotazione di piani attuativi approvati, retti da una normativa essenziale e però pregnante perchè inequivocabilmente ancorata alle situazioni specifiche di ogni Tessuto o Ambito interessato, che con massima efficacia consentirebbero di programmare ed attuare, per molti anni, i singoli interventi da parte dei privati e dei soggetti pubblici.

Roberto Alessio