

VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.) DI ADEGUAMENTO ALLE NORME DEL PAT
(delibera di C.C. del 23.11.2015)

OSSERVAZIONI DI LEGAMBIENTE E ITALIA NOSTRA

Premessa: la Variante al Piano degli Interventi doveva essere l'occasione per rivedere al ribasso il dimensionamento del P.A.T.. Questa è, infatti, l'unica soluzione efficace per ottenere una reale riduzione del consumo di suolo.

Come più volte denunciato, la capacità insediativa del P.A.T., quantificata in 4.692.124 mc, di cui 2.607.892 di volume residuo del P.R.G., a cui corrisponde un aumento di popolazione di 24.185 abitanti nel decennio, è assolutamente irragionevole. Lo dimostrano le statistiche fornite dal Settore Programmazione del Comune, che attestano che dal dicembre 2009 al dicembre 2015, in sei anni, **la popolazione anziché aumentare è di fatto diminuita di 2.364 unità** (da 212.989 a 210.625 abitanti).

Questi dati statistici avrebbero dovuto portare l'Amministrazione comunale a decidere di ridurre la già sovrabbondante capacità residua del P.R.G. - che da sola induce un aumento di popolazione di 13.442 abitanti - eventualmente trasformandone una parte in volume di espansione del P.A.T., da attuare con futuri Piani degli Interventi. Così facendo sarebbe stato possibile classificare come zona agricola alcune consistenti aree di perequazione, ottenendo davvero quella diminuzione di consumo di suolo che è una delle finalità (disattese) della variante e che era uno degli impegni del sindaco in campagna elettorale.

A tal fine Legambiente aveva presentato alcune argomentate osservazioni al Documento Preliminare della Variante al P.I.. Siamo convinti che respingere tali osservazioni e confermare l'impostazione della variante sia stato un grave errore. La conferma del volume residuo previsto dal P.R.G., che per di più viene incrementato dalla variante di ulteriori 75.522, iniziando così ad utilizzare il volume di espansione del P.A.T. (e si tratta appunto di un inizio a cui di certo seguiranno ulteriori aumenti di volume realizzabile) significa confermare, aggravandolo, l'ingiustificato consumo di suolo di cui già l'attuazione del vecchio P.R.G. era responsabile.

In sostanza si tratta di una variante che peggiora un Piano degli Interventi esistente che è già profondamente sbagliato nel dimensionamento. Le limitate soppressioni di spazi a servizi, che vengono destinate a zona agricola, e le altrettanto limitate diminuzioni di capacità edificatoria introdotte dalla variante sono, infatti, poco significative per contrastare con efficacia il consumo di suolo. Consumo che viene invece aggravato dall'aggressione che la variante porta alle aree da destinare a verde pubblico all'interno delle Zone di Perequazione.

L'eventuale obiezione che la variante al P.I., comportando variante al P.A.T., impediva l'accoglimento delle 500 istanze dei cittadini pervenute durante l'iter dello stesso P.A.T. avrebbe potuto essere risolta decidendo la prevalenza dell'interesse pubblico rispetto a quello privato. Se poi si fosse voluto comunque dare una risposta positiva a quelle istanze, si poteva approvare una variante che risolvesse alcune questioni di limitata importanza, ponendo una moratoria all'attuazione delle zone di perequazione in attesa del ridimensionamento del P.A.T..

Nemmeno questa ipotesi è stata presa in considerazione, per cui non ci resta che presentare delle osservazioni per limitare gli effetti negativi della variante, nella consapevolezza che, se non saranno rimessi in discussione il dimensionamento del P.A.T. e la capacità residua del P.R.G., il danno per il mancato contrasto del consumo di suolo sarà un fatto acquisito e irrimediabile.

Resta da aggiungere che la documentazione reperibile online non consente di fare una valutazione completa dei contenuti della variante in quanto, ad eccezione delle schede relative agli accordi Pubblico-Privato, che sono inserite nella Relazione, le schede di tutte le altre varianti puntuali non sono rintracciabili. È questo un aspetto di scarsa trasparenza nelle procedure amministrative, che nuoce all'esercizio di un democratico controllo dell'attività della Pubblica Amministrazione.

Tanto premesso, si presentano le seguenti osservazioni, organizzate in **3 capitoli**:

CAPITOLO PRIMO - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (N.T.A)

Osservazioni relative alle modifiche apportate alle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A) del Piano degli Interventi ed ai corrispondenti punti della Relazione:

Art. 8 bis - Grandi strutture per la vendita di prodotti a grande fabbisogno di superficie

La variante liberalizza l'insediamento delle Grandi Strutture di Vendita (G.S.V.) nelle aree a servizi all'interno del perimetro del Centro Storico, senza avere analizzato per ognuna di esse l'impatto di che andrebbero a realizzare sul contesto edilizio circostante, con particolare riferimento alla sopravvivenza dei negozi di vicinato esistenti;

Si chiede che le aree a servizi del C.S., compatibili con l'insediamento delle G.S.V., siano puntualmente individuate dal P.I. al fine di governare la distribuzione di tali strutture all'interno del Centro Storico e di tutelare nel contempo il piccolo commercio di vicinato.

Art. 15.3 - Accordi tra soggetti pubblici e privati

Non si condivide la seconda parte della definizione di "Convenienza Pubblica", laddove si dice che, per tenere conto della situazione economica generale, la convenienza viene stabilita "in prima istanza" nel valore pari al 10% della volumetria e/o della superficie lorda di pavimento e/o dall'aumento di valore conseguente alle nuove utilizzazioni previste. Trattandosi di norma di carattere generale, la convenienza pubblica deve essere oggettiva e risultare dall'attribuzione al comune del 50% del plusvalore derivante dalla realizzazione delle opere, come stabilito nella prima parte della norma. Tutte le variabili esistenti al momento della realizzazione dell'opera, ivi compresa la particolare situazione economica generale, dovranno figurare nel calcolo del plusvalore;

Si chiede pertanto di stralciare la seconda parte della definizione, demandando le modalità di calcolo del plusvalore ad un apposito regolamento.

Art. 16 Le modifiche apportate al disposto dell'art. 16, ora definito Zone di Perequazione Urbanistica, non sono condivisibili nei punti che vengono qui di seguito evidenziati e fatti oggetto di specifiche osservazioni:

Definizione e finalità:

non si condivide il testo del primo periodo laddove, nelle parole "*persegue l'equa distribuzione, tra i proprietari degli immobili interessati dagli interventi di nuova urbanizzazione, dei diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione urbanistica e degli oneri derivanti dalle dotazioni territoriali*", sembra che l'obiettivo primario della Perequazione sia quello della tutela dell'interesse privato, piuttosto che la tutela dell'interesse pubblico.

A nostro avviso nell'ordine delle finalità della Perequazione Urbanistica va messo al primo posto "l'ottenimento delle superfici necessarie per la realizzazione degli standard e dei servizi pubblici" e successivamente (in subordine) quello dell'equa distribuzione dei diritti edificatori tra i proprietari degli immobili che ricadono all'interno della zona di perequazione.

La finalità prevalente deve, cioè, essere quella dell'ottenimento degli standard di interesse pubblico;

Si invita a modificare in tal senso la formulazione del primo periodo della definizione della Zona di Perequazione Urbanistica.

Art. 16.1 Con riferimento alla cosiddetta "**Perequazione ad arcipelago**" si fa rilevare che la norma demanda ai privati la possibilità della formazione di questa particolare fattispecie di perequazione, riservando all'Amministrazione Comunale la sola possibilità di intervento nel caso di zone di perequazione integrata di superficie inferiore a 20.000 mq.

Di fatto, dall'introduzione di questo istituto nelle norme comunali, nessuna perequazione ad arcipelago è mai stata presentata, per il semplice fatto che il privato vi ricorrerà solo a fronte di un relevantissimo interesse personale, cioè mai.

Essendo invece interesse dell'Amministrazione Comunale ricorrere alla perequazione ad arcipelago per trasferire la capacità edificatoria di zone di perequazione ambientale di particolare pregio in altre zone di perequazione, è necessario che la stessa Amministrazione possa imporre, con un provvedimento opportunamente motivato, l'aggregazione di due o più zone di perequazione;

Si chiede quindi di eliminare, nell'ultimo periodo, il limite superficiale di 20.000 mq, al fine di consentire al comune la facoltà di definire, per tutte le zone di perequazione, un ambito di strumento urbanistico attuativo in cui applicare la perequazione ad arcipelago.

Eventualmente (e preferibilmente) la norma potrà essere integrata con dei criteri applicativi atti ad individuare le modalità di scelta e di attuazione di tale tipo di perequazione.

Art. 16.2 - Zona di Perequazione Urbana (PU)

Nella nuova formulazione dell'articolo viene prevista, nelle zone non perimetrare, la possibilità di realizzare la perequazione per stralci. Non viene però previsto lo stralcio minimo. Per quanto riguarda, poi, l'obbligo della presentazione del Progetto-Guida esteso a tutta la zona di perequazione (*per inciso altrove si usa il termine di Piano-Guida, per cui sarebbe opportuno uniformare le dizioni*), si condivide la correttezza della prescrizione ma si osserva che, nel caso in cui la presentazione del Progetto-Guida sia a firma del solo proponente del primo stralcio, nella presentazione dei successivi stralci nascono quasi sempre contrasti con i nuovi proprietari che spesso comportano adeguamenti se non addirittura stravolgimenti del piano.

Il risultato finale è che a farne le spese (basta verificare quanto avvenuto in passato, ad esempio nelle proposte che hanno riguardato l'area adiacente al parco Iris) è quasi sempre l'area che verrà ceduta al comune, che spesso risulterà frammentata o, comunque, non ottimale per l'uso pubblico a cui è destinata;

Si chiede quindi che, per le zone di Perequazione Urbana non perimetrare, venga previsto lo stralcio minimo d'intervento e che il Progetto-Guida sia presentato a firma di tutti i proprietari aventi titolo o quanto meno dalla maggioranza degli stessi nella misura prevista per la formazione del comparto riferito all'intera zona di perequazione (art. 21 della L.R. 11/04).

Art. 16.3.1 - Zona di Perequazione Integrata ed Ambientale - Generalità

Non si condivide lo stralcio del settimo ed ottavo comma che destinavano la Superficie a Servizi (Ss) - ora Superficie in cessione (Sc) - ad essere utilizzata prioritariamente a verde e che ponevano limiti alle utilizzazioni per altre finalità pubbliche.

Si rammenta che la destinazione a Zona di perequazione Integrale ed Ambientale è stata imposta sulle residue parti, destinate a verde pubblico, dei cosiddetti "cunei verdi", che il piano regolatore originario dell'urbanista Luigi Piccinato aveva previsto per impedire la saldatura delle espansioni edilizie della nuova città e per garantirne la sostenibilità ecologica.

La funzione ecologica di queste aree, soprattutto in termini di permeabilità dei suoli e di garanzia degli equilibri idrogeologici della città densa, è tuttora fondamentale e va assolutamente salvaguardata.

In tal senso nella Zona di perequazione Integrata è necessario privilegiare la destinazione a verde della Sc e limitarne la copertura per gli altri usi, mentre nella Zona di Perequazione Ambientale sarebbe opportuno escludere la possibilità di insediare i servizi pubblici, l'edilizia pubblica e di utilizzare i crediti edilizi;

Si chiede, pertanto, di mantenere l'utilizzazione prioritaria a verde delle Zone di Perequazione Integrata nonché di mantenere le limitazioni per le altre utilizzazioni pubbliche ammesse, che devono essere considerate residuali rispetto alla prima.

Per garantire una certa elasticità nella localizzazione dei servizi ed usi ritenuti necessari e per l'utilizzazione dei crediti edilizi all'interno della Sc, si potrebbe disporre che il limite di copertura di questi insediamenti non sia di norma superiore al 25% della Sc, disciplinando nel contempo i casi in cui il superamento potrà essere considerato ammissibile.

Si chiede inoltre che l'insediamento di servizi pubblici, dell'edilizia pubblica e l'utilizzazione dei crediti edilizi sia escluso all'interno delle Zone di Perequazione Ambientale.

Art. 16.3.2 - Zona di Perequazione Integrata

stralcio minimo di intervento: non si condivide l'eliminazione, proposta in forma del tutto generica, dei perimetri delle Zone di Perequazione Integrata, per le quali lo stralcio minimo di intervento non poteva essere inferiore al 75% della Sz.

La perimetrazione era stata introdotta nella pianificazione comunale in quanto tali zone erano state giudicate strategiche, sia per la presenza di particolari peculiarità, che per la loro attitudine alla formazione dei parchi urbani.

Alcune di esse erano state, inoltre, appositamente numerate e sottoposte a specifici criteri di attuazione nell'allegato alle NTA di attuazione del PAT/PI intitolato: "Criteri e modalità di attuazione delle zone di perequazione", allegato che è stato, peraltro, confermato in toto, fatta eccezione della sostituzione dell'acronimo P.R.G. con P.I.

Tanto premesso non si ritiene accettabile che i perimetri siano stralciati senza una accurata valutazione (che dalla lettura degli elaborati disponibili online sembra del tutto mancare) che accerti l'utilità di tale scelta, partendo dal presupposto che lo stralcio minimo di intervento non inferiore al 75% di Sz era stato imposto per garantire, nell'attuazione della perequazione, l'unitarietà e l'omogeneità delle aree da cedere al comune per la formazione dei parchi urbani;

Si chiede pertanto di motivare congruamente la scelta di eliminazione dei perimetri, facendo presente che, almeno per quanto riguarda le zone numerate, si ritiene opportuno se non addirittura necessario il mantenimento dello stralcio minimo nella misura del 75% di Sz.

Ripartizione funzionale: si ribadisce quanto detto nell'osservazione all'art. 16.3.1 – Generalità, in ordine all'utilizzo della superficie da cedere, che dovrebbe essere a nostro avviso destinata prevalentemente a verde e solo parzialmente per gli altri usi.

Indice di edificabilità privata: l'articolo come modificato non è coerente. Dopo il titolo, infatti, vengono indicate tra parentesi le fattispecie escluse, tra cui l'edilizia pubblica, salvo poi riportare nel secondo periodo dello stesso capoverso le limitazioni al volume aggiuntivo della stessa edilizia residenziale pubblica che si era in precedenza esclusa;

Si chiede di approfittare della sistemazione dell'articolo (è sufficiente andare a capo) per introdurre delle limitazioni anche per i servizi pubblici e per l'atterraggio dei crediti edilizi, indicando eventualmente i criteri per derogare a detti limiti. Ciò al fine di salvaguardare la dimensione prevalente dell'utilizzazione a verde pubblico.

Indici ecologici – unità da piantare nelle aree private: non si condivide la limitazione alle sole aree private delle unità minime da piantare.

La norma così corretta sembra sottolineare che l'interesse prevalente nell'utilizzazione della Sc sia, non tanto la realizzazione del verde, quanto la localizzazione dei servizi e dell'edilizia pubblica e l'atterraggio dei crediti edilizi; interventi questi che comportano la sottrazione di suolo naturale in aree che sono necessarie per l'equilibrio biologico della città, riducendo ulteriormente quello che rimane dei cosiddetti "cunei verdi".

Questo tipo di urbanizzazione va attentamente controllato e non deve comportare una scriteriata sottrazione del verde esistente e delle essenze potenzialmente piantumabili;

Si chiede, quindi, che le dotazioni minime di alberature ed arbusti da piantare siano mantenute per l'intera Sz e che le stesse siano indicate nei piani guida.

Destinazioni d'uso: data la particolare natura delle zone di perequazione, che erano in origine destinate a verde pubblico, non si condivide la scelta di ammettere l'insediamento delle medie strutture di vendita, ancorché non superiori ai 1500 mq; ciò in quanto, oltre ad essere incongrue rispetto ai limitati insediamenti residenziali, richiedono un aumento significativo degli spazi a parcheggio che andrà a ridurre quella superficie a verde privato la cui funzione dovrebbe essere invece quella di integrare il verde pubblico;

Si chiede, quindi, di limitare l'utilizzazione commerciale ai negozi di vicinato di superficie per una superficie massima di 250 mq.

Art 16.3.3 - Zona di Perequazione Ambientale

Per i seguenti alinea del secondo comma:

"stralcio minimo d'intervento" e "Indici ecologici – unità da piantare nella aree private"

Si rimanda a quanto già osservato per la Zona di Perequazione Integrata, con la puntualizzazione che tali osservazioni assumono valore ancora più pregnante in questi ambiti che hanno elevata valenza ambientale.

OSSERVAZIONE DI CARATTERE GENERALE SULLE AREE PER L'UTILIZZAZIONE DEI CREDITI EDILIZI E DELLA COMPENSAZIONE

Si ritiene necessario che nel corpo della variante sia inserita una tavola che riporti tutte le aree di proprietà comunale, o comunque nella disponibilità del comune, da destinare prioritariamente all'utilizzo dei crediti edilizi, al fine di ridurre al minimo l'utilizzo delle Zone di Perequazione.

Art.23 - Zona a destinazione privata soggetta alla tutela dello stato di fatto

Non si condivide l'esclusione dall'obbligo di formazione di uno strumento urbanistico attuativo per le aree di superficie inferiore a 4000 mq, di scarsa accessibilità da strade o servizi pubblici, per i seguenti motivi:

l'art. 23 trova applicazione anche per edifici con destinazione industriale e artigianale per i quali, ai sensi del comma 3 dell'art. 37, è ammessa anche la ristrutturazione urbanistica. Tale tipo di intervento può essere svincolato, a nostro avviso, dall'obbligo di formazione del S.U.A sono nel caso in cui la volumetria da ricomporre sia modesta, cosa che può facilmente non verificarsi per aree di superficie prossima ai 4000 mq. Si ritiene più corretto ridurre l'esenzione dal S.U.A per interventi che riguardino aree di superficie inferiore a 2000 mq. la scarsa accessibilità da strade o servizi pubblici denuncia una situazione di insufficiente urbanizzazione che va risolta, soprattutto se l'ambito di intervento è significativo, inquadrando l'intervento in uno strumento urbanistico attuativo che risolva l'accessibilità dell'area.

Per i motivi sopra esposti si chiede che il limite di superficie dell'area, sotto il quale viene escluso l'obbligo di formazione di uno strumento urbanistico attuativo, sia portato a 2000 mq

Art. 28 - Aree per verde pubblico di interesse generale esterne al Centro Storico

Non si condivide nel modo più assoluto la possibilità di insediare negozi di vicinato, per di più generici e senza alcun limite. Il verde pubblico è destinato alle attività ricreative all'aria aperta e non allo shopping. La norma già prevede attrezzature pubbliche (che eventualmente possono

essere date in gestione privata) per lo svago ed il ristoro. Attività di altro tipo, per di più private, non sono giustificate costituiscono un improprio consumo di area verde.

Si chiede pertanto che la previsione dei negozi di vicinato sia stralciata

Art. 29 - Aree per verde pubblico attrezzato di interesse generale

Si richiama quanto espresso per l'art. 28. Eventuali punti di assistenza e vendita di prodotti per le attività sportive praticabili all'interno degli edifici previsti nella zona potrebbero essere ammessi, limitandone il numero e la superficie, previo confronto con le associazioni di categoria. In assenza la modifica dell'articolo non trova giustificazione.

Si chiede pertanto che la previsione dei negozi di vicinato sia stralciata

Art. 32 Aree per servizi pubblici di quartiere – Verde Pubblico e Attrezzato

Si richiama quanto espresso per l'art. 29.

Si chiede pertanto che la previsione dei negozi di vicinato sia stralciata

NUOVI ARTICOLI DA INTRODURRE:

REGISTRO DEI VOLUMI derivanti dalla Compensazione, dai Crediti Edilizi, dagli Accordi pubblico-privato e dalle leggi in deroga;

Si chiede l'introduzione di un articolo, nel corpo delle NTA, che preveda che tutti i volumi realizzati in attuazione degli istituti della Compensazione, dei Crediti Edilizi, degli Accordi pubblico-privato e per effetto delle leggi in deroga (es. Piano Casa), siano inseriti in un apposito registro tenuto dall'Edilizia Privata e siano computati all'interno del dimensionamento del P.I.

PARCO AGRO PAESAGGISTICO METROPOLITANO

Si chiede che la variante introduca, nel territorio comunale, il Progetto del Parco Agro Paesaggistico Metropolitano, recependo quell'articolato *Piano d'Azione* che costituisce il documento conclusivo dei lavori di Agenda 21, che hanno visto la partecipazione di oltre 40 enti, organizzazioni di categoria ed associazioni ambientaliste e culturali.

In subordine si chiede che l'art. 20 delle NTA stabilisca che la Zona Agricola E è destinata alla formazione del Piano Agro Paesaggistico Metropolitano; Piano che sarà oggetto di un successivo provvedimento.

CAPITOLO SECONDO - RELAZIONE

Osservazioni relative ai contenuti della Relazione

Richiamato quanto espresso nelle premesse, si osserva:

Capitolo 6, comma 4, n. 3)

tra le modifiche proposte dalla Variante vi è anche quella di riconvertire a “tutela dello stato di fatto” o a “zona agricola” le molte **aree arginali o golenali** oggi destinate a verde pubblico. Non se ne comprende bene il motivo, in quanto dette aree, essendo scaduti i vincoli urbanistici finalizzati all’esproprio, dovrebbero essere assoggettate a vincolo ricognitivo di tipo ambientale, che - secondo quanto previsto dalla legislazione vigente - non obbliga l’ente pubblico ad alcun indennizzo;

Si chiede quindi di assoggettare dette aree a vincolo ricognitivo di tipo ambientale, in modo di garantire la conservazione della loro naturalità

Capitolo 6, comma 4, n. 18) Accordi di Pianificazione

La Variante individua con apposite schede numerose aree potenzialmente interessate da “Accordi di Pianificazione”, alle quali - con meccanismi analoghi a quelli della perequazione urbanistica - viene assegnata una potenzialità edificatoria (in precedenza inesistente) “in cambio della cessione di aree strategiche per la realizzazione di servizi”. La possibilità di detti accordi tra Comune e soggetti privati è prevista dal richiamato articolo 13.3 del Piano di Assetto del Territorio, nel quale però si stabilisce anche che “... **presupposto per la formazione degli accordi è il contenuto di rilevante interesse pubblico degli stessi**”, da valutarsi in funzione di precisi obiettivi specificati dallo stesso articolo 13. Esaminando le schede allegate alla Relazione di piano, nella maggior parte dei casi non risulta affatto chiaro quale sia il “rilevante interesse pubblico” che ne avrebbe dovuto caratterizzare il contenuto. Sembra piuttosto che il principio ispiratore sia stato quello di accogliere istanze edificatorie di proprietari privati anche al di fuori delle “linee preferenziali” di sviluppo e riqualificazione indicati dal PAT (altro requisito prescritto dall’art.13.3). Nella maggior parte dei casi si tratta di interventi puntuali, estranei ad un disegno unitario di piano, che offrono quale contropartita al Comune l’acquisizione di frammenti di aree difficilmente inquadrabili in un sistema organico del verde pubblico, la cui gestione e manutenzione non si vede peraltro come potranno essere sostenute dai fondi di bilancio comunale già oggi carenti rispetto al fabbisogno.

Fa eccezione, da questo punto di vista, il caso delle proposte di accordo A017 e A018, che precisano le finalità del Comune. Dalle schede allegate risulta infatti che obiettivo prioritario del Comune è l’acquisizione gratuita delle aree necessarie alla realizzazione di un mega-parcheggio e di una nuova strada di collegamento tra via Castelfidardo e via Palermo, concedendo - quale contropartita - ai proprietari privati la possibilità di realizzare più di 20.000 mc di nuove costruzioni. Ma l’interesse pubblico di dette opere è anche in questo caso tutto da dimostrare: la nuova strada ed il mega-parcheggio previsti risultano quasi esclusivamente funzionali agli impianti sportivi e ricreativi di proprietà di due società private, operanti di fatto - in stridente contrasto con la destinazione a verde pubblico dell’area - come vere e proprie discoteche. E d’altra parte già in un recente passato la proposta di realizzazione della strada e del parcheggio riscontrò la decisa opposizione di tutti gli abitanti della zona e venne bocciata dal Consiglio di Quartiere, anche perché convoglierebbe all’interno del quartiere una quota consistente del traffico di attraversamento tra l’area dell’aeroporto ed il Bassanello.

Anche nel caso della proposta di accordo A012, con cui verrebbero assegnati ai privati 4.800 mc di crediti edilizi da “spendere” in altri ambiti urbani, le aree cedute al Comune (11.000 mq di terreno agricolo) non verrebbero affatto destinate a verde pubblico bensì alla formazione di un mega-parcheggio, aggiuntivo rispetto a quelli già esistenti a servizio dello stadio di via Plebiscito.

Osserviamo infine che per alcune aree interessate da “Accordi di Pianificazione” i dati riportati nell’apposita scheda sono incompleti, per cui non è possibile fare alcuna valutazione. Non potrà, di conseguenza, essere delegata la competenza da parte del Consiglio Comunale. Tali aree sono relative alle seguenti schede: A007, A009, A010, A019, A020, A022, A023 e A024;

Si chiede pertanto:

che le aree relative alle schede A007, A009, A010, A019, A020, A022, A023 e A024 siano stralciate dalla Variante e fatte oggetto di un successivo provvedimento oppure che la loro definizione rimanga di competenza del Consiglio Comunale;

che si rivedano tutte le altre proposte di Accordi di pianificazione alla luce del loro effettivo “rilevante interesse pubblico”, che dovrà essere esplicitato e motivato;

che vengano stralciate le proposte di Accordo di cui alle schede A017 e A018 in quanto, come sopra rilevato, le opere infrastrutturali previste (strada e mega-parcheggio) non risultano di effettivo interesse pubblico, tendono a favorire interessi esclusivamente privati, impermeabilizzano aree oggi destinate a verde o ad attività agricole e, generando nuovi flussi di traffico di attraversamento interni al quartiere, determinano un impatto decisamente negativo sull’ambiente urbano.

che venga stralciata la proposta di Accordo di cui alla scheda A012 in quanto la finalità indicata (formazione di un mega-parcheggio di 11.000 mq) non giustifica il sacrificio e l’impermeabilizzazione di un’area ancor oggi utilizzata a fini agricoli.

Capitolo 8, Superficie Agricola Utilizzabile (S.A.U.)

Esaminando la “Tabella S.A.U. residua del P.A.T. integrata dalla variante” c’è qualcosa che non torna: nell’ultima colonna, titolata Nuova S.A.U. (ma che si riferisce alla nuova S.A.U. trasformabile) si legge un valore più che doppio (462,952 mq) rispetto alla S.A.U. trasformabile del P.A.T. (216.856 mq).

Questo sarebbe possibile solo nel caso in cui la variante restituisse all’uso agricolo una rilevante superficie destinata dal P.A.T. ad essere urbanizzata, ciò sembra assai difficile leggendo i contenuti della variante, ma non è possibile verificarlo non essendo disponibili online le schede relative a tutti gli interventi puntuali della variante.

È molto probabile, invece, che si tratti di un grossolano errore che deriva dall’aver sommato la superficie residua trasformabile del P.A.T., dopo gli interventi previsti dalla variante, (188.856 mq, v. colonna c) con la superficie riclassificata come Zona Agricola dalla stessa variante (274.096 mq, v. colonna d).

Ma quest’ultima superficie va classificata come S.A.U. non come S.A.U. trasformabile, che nel comune di Padova viene calcolata applicando alla S.A.U. il coefficiente dello 0,65%.

In sostanza si sono sommate due quantità non omogenee. Applicando correttamente le formule per la determinazione della S.A.U. trasformabile si dovrebbe avere: $274.096 \times 0,65\% = 1.781$ mq che costituisce l’esatto l’incremento dovuto interventi previsti dalla variante, per una nuova S.A.U. trasformabile di $188.856 + 1.781 = 190.637$ mq

Si chiede che venga rivisto il computo della nuova SAU trasformabile correggendo di conseguenza gli elaborati della variante.

Capitolo 11 - Vincolo - Paleoalvei

La Variante cancella dalla cartografia di piano i paleoalvei individuati in località San Lazzaro Padova Est e quelli nell’area classificata come “Cittadella dello Sport” a Padova Ovest, affermando che le norme di attuazione del P.A.T.I. all’art. 13.1.1. e quelle del P.A.T. all’art. 6.1. consentirebbero al Consiglio Comunale in sede di variante al Piano degli Interventi “... di verificare sulla base delle condizioni esistenti e dei programmi operativi, l’opportunità di valorizzare e/o di abbandonare i paleo alvei individuati”. In realtà gli articoli citati del P.A.T.I. e del P.A.T. non prevedono affatto la possibilità di cancellare i paleo alvei individuati nelle rispettive cartografie. Nel P.A.T. anzi si evidenzia la possibilità di individuarne ulteriori con il

Piano degli Interventi e si suggerisce la possibilità, per quelli di maggiore rilevanza paesaggistica e naturalistica, di definire più stringenti norme di tutela integrale vietandone “la rimozione, il colmamento ed il mascheramento con manufatti di natura antropica”.

In generale per la salvaguardia di tutti i paleoalvei individuati nelle cartografie il P.A.T. detta precise direttive al Piano degli Interventi finalizzate a consentirne la leggibilità anche nel caso di eventuali interventi edificatori ritenuti ammissibili.

Si chiede pertanto di non cancellare dalla cartografia di piano i paleoalvei di San Lazzaro e della “Cittadella dello Sport”, definendone precise norme di salvaguardia secondo quanto indicato dal P.A.T.

CAPITOLO TERZO - ALLEGATO "A" AL REGOLAMENTO EDILIZIO

Disposizioni per la tutela del verde pubblico e privato

Art. 2 – Abbattimento e potatura di alberature private

Al punto 9 si afferma "Gli alberi abbattuti dovranno essere sostituiti con altrettanti esemplari, le cui specie a titolo indicativo sono elencate nella Tabella 1, salvo i casi in cui la sostituzione non sia compatibile con lo spazio a disposizione o per conflitti di stazione insanabili"

Al fine di evitare che l'abbattimento di un albero di grandi dimensioni (in grado di assorbire un elevato carico di CO₂), non subisca una sostituzione con un albero in stato troppo giovanile con limitate capacità di assorbimento degli inquinanti.

Si chiede pertanto di inserire che la sostituzione deve avvenire con piante di pari sviluppo arboreo o perlomeno non inferiore ad un terzo rispetto all'albero precedente sostituito.

NUOVI ARTICOLI DA INTRODURRE:

Si osserva una profonda incongruenza fra le prescrizioni verso i privati e la gestione delle aree pubbliche.

Si chiede pertanto di ampliare il regolamento con prescrizioni e gestione del verde pubblico e delle alberature cittadine di pertinenza pubblica.

Si osserva che non vi sono riferimenti al RILEVAMENTO E LA CATALOGAZIONE del patrimonio arboreo cittadino, in particolare di esemplari notevoli e di alberature monumentali, che dovrebbe essere già stato effettuato entro 31 Luglio 2015 a sensi delle Legge 10/201.

Si chiede pertanto di introdurre un articolo specifico che miri alla tutela del patrimonio arboreo cittadino, in particolare verso le essenze e gli alberi ritenuti di pregio o monumentali.

Non si osserva all'interno del regolamento un chiaro riferimento al coinvolgimento della popolazione, o perlomeno degli abitanti coinvolti da interventi invasivi si sostituzione o abbattimenti, nelle definizioni delle essenze da impiegarsi nelle sostituzioni o nelle nuove piantumazioni.

Si chiede pertanto di introdurre un articolo che preveda il coinvolgimento della popolazione interessata nelle scelte degli interventi di abbattimento e piantumazione degli alberi.

Padova, 02.02.2016