

Appunti sul PAT di Padova:

Il fabbisogno abitativo giustifica nuove volumetrie edificabili?

A quanto ci è stato comunicato negli ultimi incontri, nella definizione del nuovo PAT per evitare la “reiterazione dei vincoli” su aree già destinate a servizi e verde pubblico si starebbe pensando di estendere i meccanismi della perequazione (già utilizzati nella recente Variante di PRG) ad un territorio periurbano di **oltre 3,5 milioni di mq** e ad alcune aree limitrofe alla cerchia delle mura cinquecentesche. Ai proprietari, in cambio della cessione delle aree (o di quota parte delle stesse), verrebbero complessivamente concessi circa 800.000 mc di nuova edilizia da “far atterrare” in altre aree urbane: circa 200.000 mc in aree pubbliche (ad esempio nell’area comunale di San Lazzaro già destinata alla Fiera) e circa 600.000 mc in aree private, ad esempio incrementando gli indici degli attuali comparti di perequazione e concedendo in sovrappiù un “bonus” ai proprietari degli stessi (operazione che ovviamente aggraverebbe il carico urbanistico e frammenterebbe ulteriormente le aree verdi previste).

Nell’ultimo incontro abbiamo cercato di capire quali fossero le aree potenzialmente interessate dalla “reiterazione dei vincoli urbanistici”. La mappa fornita risulta piuttosto confusa e difficilmente leggibile: dalle indicazioni fornite sembrerebbe comunque che, in realtà, molte di queste aree siano soggette non a veri e propri vincoli finalizzati all’esproprio quanto piuttosto a vincoli ambientali (ad esempio aree golenali) od abbiano destinazione ad impianti sportivi (destinazione che, consentendo – come spesso avviene – il diretto intervento dei privati e non essendo quindi necessariamente finalizzata all’esproprio, non è detto debba essere equiparata ad un “vincolo” soggetto a decadenza). Quel che appare certo è che dei 3,5 milioni di mq di aree da “vincolare” nuovamente nel PAT, circa 2 milioni di mq riguarderebbero la cosiddetta “Cittadella dello Sport”, dove – com’è noto – si è previsto di localizzare (con scelta non particolarmente felice) il nuovo polo ospedaliero. Sorge dunque il fondato sospetto che si voglia utilizzare la perequazione/compensazione non per dotare la città di nuove aree verdi e parchi urbani, bensì per acquisire “gratuitamente” le aree da destinare alle cliniche ospedaliere e – in futuro – a nuovi centri sportivi (ma sotto questa dizione rientra un po’ di tutto) da gestire tra pubblico e privato.

L’aspetto decisamente non condivisibile delle nuove filosofie urbanistiche (già emerso nelle scelte operate dalla recente Variante perequativa di PRG) è che – anche per quanto riguarda l’edilizia residenziale – si continuano ad aumentare le volumetrie edificabili previste dal Piano Regolatore (che già attualmente supererebbero i 2,5 milioni di mc, ma anche su questo vorremmo avere dati più precisi) non in relazione ad un documentato fabbisogno abitativo, bensì solo per far fronte a carenze di bilancio e per far quadrare in qualche modo (con la formazione di ritagli di verde che non danno vita ad una reale rete ecologica) il conteggio degli standard previsti dalle normative urbanistiche.

Nonostante le molte richieste avanzate negli incontri di Agenda 21, nessun dato significativo ci è stato sino ad oggi fornito sull’attività edilizia degli ultimi anni e sul reale fabbisogno abitativo a scala comunale e metropolitana. Ho cercato allora, incrociando alcuni dati forniti dal Censimento ISTAT del 2001 e dai bollettini di statistica comunali e provinciali, di verificare quanto di vero vi sia nel presunto nuovo “boom” demografico dovuto all’immigrazione. E’ vero che nel Comune di Padova – soprattutto a seguito dell’“effetto sanatoria” del 2003 – si è verificato, dopo molti anni di decrescita, un lieve incremento di popolazione (dai 209.621 abitanti del 2002 ai 210.985 del 2005), ma è anche vero che i dati anagrafici relativi al 2006, pubblicati in questi giorni, documentano un brusco arresto di questa tendenza. In valori assoluti nell’arco di 15 anni, tra il 1991 ed il 2006, **la popolazione di Padova è diminuita di 4.836 abitanti**: una diminuzione che non è certo attribuibile alla carenza di case, se – come risulta sempre dai dati ISTAT – **nel solo decennio 1991-2001 in città si sono costruite circa 6.600 nuove abitazioni**.

Certo Padova registra – almeno anagraficamente – il fenomeno di una progressiva frammentazione dei nuclei familiari (le famiglie costituite da un solo componente risultano essere circa il 32% del totale) che in parte fa crescere il fabbisogno, ma sempre il Censimento del 2001 documenta in città una disponibilità di 96.640 abitazioni (di cui 5.575 vuote) a fronte di 86.146 famiglie residenti e di 3.089 famiglie domiciliate

(ma non residenti). Anche lo standard abitativo è decisamente elevato, avendo ogni residente mediamente a disposizione negli alloggi occupati circa 46 mq ed 1,86 stanze.

Appare dunque chiaro che il fabbisogno abitativo – che pure è testimoniato dalle circa 1800 domande per l’edilizia residenziale pubblica – non è dovuto alla carenza in assoluto di alloggi, quanto piuttosto all’eccessivo prezzo degli stessi (connesso soprattutto alla rendita speculativa sulle aree, che – complice una visione ancora fortemente monocentrica dello sviluppo urbano metropolitano – continua a crescere anche in presenza di una evidente “sovrapproduzione” edilizia), al cattivo uso dello stock esistente e ad una industria delle costruzioni che privilegia le tipologie edilizie più lussuose e meno economiche, quali quelle – sia detto per inciso – che verranno realizzate nelle “aree di perequazione” di Padova (un tempo aree destinate a verde pubblico), caratterizzate da bassi indici di edificabilità.

Un ragionamento in parte diverso andrebbe fatto per i comuni della cintura metropolitana, nei quali effettivamente si registra da diversi anni una tendenza costante alla crescita della popolazione residente (+32.918 abitanti nel periodo 1991-2005) e nei quali, comunque, non è certo venuta meno la produzione edilizia (+14.263 abitazioni nel solo decennio 1991-2001). Anche in questo caso il confronto tra il numero delle abitazioni (71.479) ed il numero delle famiglie (67.394) e la ridottissima percentuale di alloggi in affitto, che non supera l’11% del totale, tendono però a dimostrare come l’unica vera domanda abitativa riguardi le famiglie a basso reddito a cui è oggi impossibile accedere all’offerta di mercato. La concertazione delle politiche abitative (che non si esauriscono certo nelle politiche edilizie) e di un condiviso programma di edilizia residenziale pubblica tra tutti i comuni dell’area metropolitana dovrebbero dunque essere una delle priorità della pianificazione d’area vasta, ma tra i molti temi inseriti nel PATI – Piano di Assetto Territoriale Intercomunale, in corso di faticosa elaborazione, proprio quello dell’edilizia residenziale è stato incredibilmente escluso, lasciando ad ogni Comune la libertà di continuare a sovradimensionare – per ragioni di campanile e di bilancio – il proprio fabbisogno abitativo, al di fuori di qualsiasi visione unitaria e con conseguenze nefaste per il territorio.

Sergio Lironi – Presidente Legambiente Padova

aprile 2007

PS. Vedi allegato con i principali dati relativi alla situazione demografica ed abitativa di Padova e dei Comuni dell’area metropolitana.

	Popolazione residente			Variazione popolazione 1991 / 2001		Variazione popolazione 2001 / 2005		Famiglie		Numero medio componenti	Abitazioni occupate da :			
	1991	2001	2005	val. ass.	%	val. ass.	%	1991	2001		residenti	non residenti	vuote	TOTALE
Comune di Padova	215.137	204.870	210.985	-10.267	-4,8%	6.115	3,0%	81.043	86.146	2,30	85.976	3.089	5.575	94.640
Abano Terme	17.735	18.206	19.062	471	2,7%	856	4,7%		6.890	2,63	6.864	34	476	7.374
Albignasego	18.070	19.147	20.280	1.077	6,0%	1.133	5,9%		6.720	2,79	6.829	50	290	7.169
Cadoneghe	13.660	14.755	15.345	1.095	8,0%	590	4,0%		5.325	2,75	5.346	36	278	5.660
Casalserugo	4.899	5.519	5.537	620	12,7%	18	0,3%		1.908	2,89	1.906	2	87	1.995
Legnaro	6.567	6.895	7.903	328	5,0%	1.008	14,6%		2.387	2,88	2.381	35	150	2.566
Limena	5.983	6.858	7.255	875	14,6%	397	5,8%		2.454	2,78	2.449	17	171	2.637
Maserà	6.457	7.695	8.473	1.238	19,2%	778	10,1%		2.823	2,71	2.728	14	92	2.834
Mestrino	6.674	8.442	9.551	1.768	26,5%	1.109	13,1%		3.072	2,74	3.047	11	180	3.238
Noventa Padovana	7.508	8.083	9.266	575	7,7%	1.183	14,6%		3.023	2,65	3.024	10	182	3.216
Ponte San Nicolò	10.589	12.059	12.937	1.470	13,9%	878	7,3%		4.350	2,76	4.349	53	211	4.613
Rubano	12.573	13.671	14.212	1.098	8,7%	541	4,0%		4.811	2,67	4.858	14	238	5.110
Saonara	7.149	8.946	9.494	1.797	25,1%	548	6,1%		3.184	2,75	3.236	10	234	3.480
Selvazzano Dentro	18.809	19.753	21.456	944	5,0%	1.703	8,6%		6.968	2,75	7.117	44	387	7.548
Vigodarzere	9.433	11.702	12.390	2.269	24,1%	688	5,9%		4.094	2,86	4.087	23	252	4.362
Vigonza	16.681	19.458	20.677	2.777	16,6%	1.219	6,3%		6.780	2,87	6.715	22	189	6.926
Villafranca Padovana	6.784	7.952	8.651	1.168	17,2%	699	8,8%		2.605	2,99	2.588	5	158	2.751
Totale ALTRI COMUNI	169.571	189.141	202.489	19.570	11,5%	13.348	7,1%		67.394		67.524	380	3.575	71.479
Totale AREA METROPOLITANA	384.708	394.011	413.474	9.303	2,4%	19.463	4,9%		153.540		153.500	3.469	9.150	166.119

	Abitazioni realizzate tra il 1991 ed il 2001 in edifici ad uso abitativo	Abitazioni occupate da residenti per titolo di godimento				Stanze	Stanze occupate da residenti (escluse cucine e usi professionali)	Stanze per abitante in abitazioni occupate da residenti	Superficie media abitazioni	Mq per abitante in abitazioni occupate da persone residenti
		affitto	% affitto	proprietà	altro titolo					
Comune di Padova	6.597	21.517	25,03%	59.081	5.378	411.739	381.186	1,86	103,32	45,54
Abano Terme	1.136	1.101	16,04%	5.318	445	33.684	31.584		116,13	44,46
Albignasego	1.150	788	11,54%	5.621	420	33.222	31.746		113,86	40,95
Cadoneghe	731	530	9,91%	4.533	283	26.080	24.750		111,67	40,85
Casalserugo	395	166	8,71%	1.581	159	9.224	8.832		117,29	40,74
Legnaro	583	177	7,43%	2.038	166	11.779	11.006		119,24	41,69
Limena	621	343	14,01%	1.945	161	12.035	11.257		114,05	41,07
Maserà	744	171	6,27%	2.404	153	12.528	12.075		109,55	38,97
Mestrino	862	354	11,62%	2.500	193	14.625	13.783		114,65	41,62
Noventa Padovana	550	415	13,72%	2.390	219	15.021	14.337		118,97	45,44
Ponte San Nicolò	854	388	8,92%	3.756	205	21.115	20.036		113,32	41,13
Rubano	975	682	14,04%	3.883	293	23.376	22.372		113,34	42,74
Saonara	1.054	221	6,83%	2.857	158	15.569	14.561		111,74	40,89
Selvazzano Dentro	1.141	887	12,46%	5.874	356	36.687	34.805		125,24	45,58
Vigodarzere	1.303	256	6,26%	3.605	226	19.983	18.852		119,41	42,43
Vigonza	1.556	477	7,10%	5.820	418	32.624	31.609		119,21	41,38
Villafranca Padovana	608	257	9,93%	2.169	162	12.967	12.288		117,34	39,29
Totale ALTRI COMUNI	14.263	7.213	10,68%	56.294	4.017	330.519	313.893	1,66		
Totale AREA METROPOLITANA	20.860	28.730	18,72%	115.375	9.395	742.258	695.079	1,76		