

OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE AL P.I. ADOTTATA CON DCC N 45 DEL 30 GIUGNO 2015
FINALIZZATA AL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DELLA CASERMA ROMAGNOLI

Legambiente Padova, con l'adesione di altre cinque associazioni, ha presentato, nella fase di concertazione prevista dal procedimento, una serie di osservazioni al Documento Preliminare per il recupero funzionale della caserma Romagnoli.

Le osservazioni erano finalizzate:

in primis, ad inquadrare la trasformazione dell'area della caserma all'interno di una variante al P.I. che avesse come finalità primaria la realizzazione della centralità urbana di Chiesanuova, in coerenza con quanto affermato nella stessa relazione del D.P. che indicava nella **"più ampia rigenerazione degli ambiti urbani di riferimento"** e nella **"costituzione di quel "Centro città" identitario ora mancante nella zona di "Chiesanuova"** gli obiettivi strategici previsti per il rione dal PAT;

in secundis, ad aggregare alla Variante le ampie zone verdi a sud della Romagnoli, per la realizzazione del primo stralcio cittadino di quel Parco Agro Paesaggistico Metropolitano, che è già stato oggetto presso Agenda 21 di un pluriennale studio con la partecipazione di associazioni culturali, ambientaliste e di categoria, nonché di ordini professionali ed istituti universitari; in quest'ottica si suggeriva di liberare la suddetta area, ancora ineditata, dai volumi previsti dalla destinazione a zona di perequazione, concedendo eventualmente dei crediti edilizi all'interno dell'area della caserma, e di inserire all'interno dell'area da rigenerare, oltre a quelle previste, anche attività di gestione del Parco Agricolo e di commercializzazione dei suoi prodotti. Si suggeriva inoltre, al fine di garantire l'assolvimento in tempi certi degli impegni assunti con il Ministero della Difesa, di considerare l'area della caserma come primo stralcio della nuova e più ambiziosa Variante al P.I., finalizzata sia alla creazione della centralità urbana di Chiesanuova che del primo stralcio del Parco Agricolo.

In sostanza si chiedeva che la Variante al P.I. avesse un più ampio respiro strategico e fosse anche l'occasione per definire le caratteristiche fondamentali delle nuove centralità periferiche e gli indirizzi, attualmente mancanti nelle norme urbanistiche comunali, per la loro corretta e coordinata attuazione.

Il Comune ha sbrigativamente controdedotto alle citate osservazioni considerando le seconde *"non pertinenti alla variante proposta"* e le prime suscettibili di trovare soluzione *"in sede di attuazione delle previsioni della variante, mediante la perimetrazione di un ambito di strumento urbanistico attuativo che interessi anche aree esterne a quelle specifiche della variante."*

La scelta dell'Amministrazione dimostra, a nostro avviso, scarsa lungimiranza e incapacità di affrontare in modo efficace la programmazione della trasformazione urbana del territorio di Chiesanuova, la cui finalità prevalente è, come detto, la realizzazione del centro identitario del rione. Si demandano infatti le soluzioni a scelte future, da individuare peraltro nella formazione di un piano attuativo che, come risulta dagli elaborati allegati alla delibera in esame, è limitato alla sola area della caserma.

Sul punto va osservato che il piano attuativo sarà a carico dei privati che, come sempre avviene in assenza di precise prescrizioni inserite nel Piano degli Interventi, tenderanno prevalentemente a valorizzare le aree in cui realizzeranno gli interventi di loro pertinenza, progettando le sole opere di urbanizzazione funzionali agli stessi nonché quelle relative alla stretta accessibilità dell'area. L'area da destinare all'uso pubblico, sicuramente residuale rispetto alla scelta localizzativa che favorirà l'area privata edificabile, sarà semplicemente delimitata ed eventualmente sistemata a prato. Qualsiasi altra opera di urbanizzazione,

soprattutto se esterna all'area oggetto della variante, sarà a carico del Comune, oppure dovrà essere oggetto di contrattazione con i lottizzanti, a cui dovranno essere concesse contropartite assai onerose per il Comune in termini economici o di concessione di nuova capacità edificatoria.

Questo è quello che sempre è avvenuto in tutti i casi in cui il Comune ha affidato ai privati la progettazione attraverso Piani Attuativi della trasformazione di importanti ambiti del territorio comunale, senza che fossero prioritariamente previsti, **in modo puntuale** e all'interno dello stesso Piano degli Interventi, gli indirizzi per la migliore organizzazione dell'area da trasformare nonché gli obiettivi pubblici o di interesse pubblico da conseguire.

Non prevedere già nel P.I. queste caratteristiche, soprattutto per la trasformazione di aree ad alto valore strategico come quella di cui si tratta, significa abdicare alla funzione, che a nostro avviso deve essere assolutamente pubblica, del governo del territorio, per affidarla ai privati senza nessun valido strumento per imporre rettifiche nel caso in cui la progettazione privilegi l'interesse privato rispetto a quello pubblico.

Nel caso che ci interessa l'interesse pubblico prevalente è quello di trasformare l'area in modo compatibile con la realizzazione del centro identitario del rione Chiesanuova, anzi di costituirne addirittura il primo passo. Le finalità indicate nella relazione laddove si dice: *"La riconversione dovrà essere tale da integrare il tessuto urbano esistente con nuove funzioni ed attrezzature e con la finalità di realizzare, come detto, una centralità urbana ora non presente, e creare un'effettiva identità territoriale ricca di strutture e servizi per la popolazione residente"* sono del tutto generiche ed insufficienti a fornire ai progettisti elementi utili ad una efficace attuazione alle scelte strategiche del PAT.

Appare di tutta evidenza che questo obiettivo non potrà essere conseguito all'interno del Piano Attuativo d'iniziativa privata qualora il Piano degli Interventi non definisca puntualmente le caratteristiche che dovranno contraddistinguere una Centralità Periferica, cioè non dia indicazioni sul suo rapporto superficiale rispetto a quello del rione o del quartiere, sulle funzioni pubbliche o di interesse pubblico da insediare al suo interno, sulle relazioni da promuovere, sul sistema di accessibilità veicolare e ciclo-pedonale, sulla viabilità e mobilità (con attenzione particolare a quella pubblica), sul sistema dei parcheggi e così via.

Soprattutto, nel caso di Chiesanuova, caso che è peraltro comune ad altri quartieri periferici, nulla si dice rispetto alla omonima trafficatissima via di attraversamento, che di fatto spacca in due il rione rendendo di fatto impossibile la creazione di una credibile e funzionale, per i cittadini, centralità urbana. La Variante in oggetto demanda la soluzione all'entrata in funzione del GRAP (il Grande Raccordo - peraltro non più anulare - di Padova), il cui completamento è di là da venire e, appunto, al Piano Attuativo.

Ci si chiede quale soluzione potrà mai venire da un Piano Attuativo di iniziativa privata, limitato alla sola area demaniale. Il fatto che, per consentire una diversa localizzazione della sede stradale, nella variante non siano state indicate le fasce di rispetto stradale è di per sé insufficiente a fare sì che il Piano Attuativo possa prevedere una funzionale revisione della viabilità esistente. Il problema resterà a carico del Comune, il quale se ne occuperà non si sa quando, probabilmente ad intervento già realizzato, con il rischio di dovere adattare la nuova viabilità ad uno stato di fatto dei luoghi che potrà aver reso impossibile la realizzazione della soluzione migliore.

A nostro avviso, ed in questo consistono le nostre osservazioni alla Variante in oggetto per un corretto intervento sull'area demaniale, che sia cioè realmente compatibile con la finalità strategica del PAT di realizzare il nuovo centro identitario di Chiesanuova, le soluzioni sono due:

- 1) Ampliare l'area della Variante al P.I., facendola corrispondere con quella della nuova centralità;
- 2) Inquadrare l'intervento sull'area demaniale all'interno di un Piano Guida che corrisponda alla nuova centralità;

In entrambi i casi dovranno essere inserite nelle norme della Variante al P.I. tutte le definizioni e le specifiche che definiscano esattamente la nuova centralità identitaria di Chiesanuova.

Propedeutica a questa operazione, o quantomeno propedeutica alla formazione del Piano Attuativo o del Piano Guida, dovrà essere una indagine presso gli abitanti del rione (se non addirittura del quartiere) per conoscere le aspettative della popolazione riguardo ai servizi, agli spazi di fruizione, alla mobilità ecc.. In assenza ci troveremo di fronte alla solita scelta urbanistica calata dall'alto sui cittadini, una volta in più trattati come sudditi. Non è certo l'attuale procedimento che prevede la concertazione sul Documento Preliminare e le osservazioni dopo l'adozione della variante che garantisce una efficace partecipazione dei cittadini. Come più volte sollecitato, è necessario che, in presenza di scelte urbanistiche che incidono fortemente sulla organizzazione del territorio, vengano avviati dei seri processi partecipativi che permettano realmente agli abitanti di esprimere le proprie valutazioni e preferenze rispetto alle varie soluzioni possibili.

Per quanto riguarda le indicazioni relative alla formazione della nuova centralità di Chiesanuova, riconfermiamo quanto già fatto presente nelle osservazioni al Documento Preliminare, che per comodità si riporta di seguito con qualche aggiornamento:

Nella variante di cui al punto 1 o nel piano guida di cui al punto 2 si chiede di tenere conto delle seguenti indicazioni:

1. Sia deviata via Chiesanuova prima della caserma ad ovest e dopo la chiesa ad est al fine di ricucire il territorio destinato alla costituzione del centro urbano del quartiere;
2. Gli istituti religiosi e quelli civili da insediare all'interno dell'ex caserma, siano connessi da una piazza pedonale o da un boulevard alberato a limitata circolazione veicolare;
3. La mobilità all'interno del nuovo centro urbano sia prevalentemente di tipo ciclo-pedonale;
4. Il traffico veicolare all'interno del nuovo centro urbano sia riservato esclusivamente ai residenti;
5. Il traffico di accesso al centro urbano, proveniente da Padova e da Rubano, sia intercettato da appositi parcheggi scambiatori;
6. Sia potenziata la mobilità pubblica, auspicando un ripensamento rispetto alla realizzazione della linea del tram;
7. Sia previsto un processo partecipato che coinvolga i cittadini nella formazione del Piano Attuativo della Variante al P.I. o del Piano Guida, oppure, in alternativa, sia condotta un'adeguata indagine pubblica tra i cittadini, atta ad individuare i servizi pubblici da insediare nell'area dell'ex caserma (fermo restando la necessità di riservare congrui spazi per le attività delle associazioni sociali e culturali e per la creazione di laboratori destinati alla creatività dei giovani) nonché le migliori soluzioni per quanto riguarda l'accessibilità, la mobilità, il sistema dei parcheggi e quanto possa interessare la vita lavorativa, sociale e di relazione degli abitanti;

8. Nell'auspicata ipotesi in cui la Variante al P.I. sia estesa anche alle aree libere esistenti a sud dell'ex caserma, si valuti l'opportunità di iniziare la revisione della capacità insediativa del PAT, che risulta eccessivamente sovradimensionato, stralciando le aree destinate a perequazione e restituendo l'intera area verde all'uso agricolo, al fine del suo inserimento nel futuro Parco Agro Paesaggistico Metropolitano. All'occorrenza, l'annullamento della capacità edificatoria della zona di perequazione può essere compensato con il riconoscimento di crediti edilizi all'interno dell'area dell'ex caserma, confermando in tutto o in parte la volumetria prevista in demolizione.

NOTA:

con riferimento alle sbrigative motivazioni con cui, definendole *"non pertinenti alla variante proposta"*, il Comune ha respinto le osservazioni relative all'ampliamento dell'ambito della variante al fine di comprendere al suo interno anche il polmone verde esistente a sud della caserma, si aggiungono alcune considerazioni per dimostrare come invece l'osservazione fosse pertinente.

Nell'individuazione delle funzioni da insediare nell'area edificabile della nuova zona residenziale S5 venivano citate, infatti, destinazioni d'uso a servizio del primo stralcio cittadino del Parco Agro Paesaggistico da realizzare proprio nel polmone verde da aggregare alla variante. Tali funzioni potevano riguardare la gestione del Parco nelle sue varie opportunità (produttiva, commerciale, turistica, ricreativa), la commercializzazione dei suoi prodotti, le attività di ricerca in campo agronomico e non solo. Tutte attività, queste, dalla forte valenza in termini di opportunità occupazionali; in grado cioè di generare nuove forme di impresa, soprattutto giovanile, ed un indotto economico che potrebbe avere positive ricadute sullo stesso rione. Ben più, quindi, di quanto ci si può aspettare dalle solite destinazioni commerciale e direzionale che ritroviamo nella variante e che in periodo di crisi non danno certezze. Il recupero alla produzione agricola, soprattutto di qualità, delle aree verdi ancora esistenti è invece una carta vincente in quanto esiste una forte domanda da parte di giovani imprenditori. Domanda che trova il suo ostacolo negli elevati costi di accesso alle aree agricole. Una buona amministrazione pubblica dovrebbe agevolare con una accorta pianificazione e, soprattutto, con una efficace gestione delle aree ancora verdi di cui dispone (o potrà disporre) il ritorno all'agricoltura, favorendo soprattutto il rapporto diretto tra produttore e consumatore, che è una delle finalità del Parco Agro Paesaggistico che può essere facilmente conseguita a Chiesanuova. È il cosiddetto "orto in città" che garantisce la sovranità alimentare, il controllo del consumatore sulla produzione e, soprattutto, la sostenibilità economica delle aziende agricole.

Spiace constatare come anche questa Amministrazione comunale non colga queste opportunità, che riguardano la stessa economia della città e garantiscono la tutela dei suoli e del paesaggio, e si ostini a riproporre le solite destinazioni d'uso che spesso entrano in contrasto con le stesse esigenze delle categorie economiche (v. piccolo commercio di vicinato annichilito dalla grande distribuzione), così come si ostina ad incentivare il consumo di suolo confermando l'eccedenza delle zone di perequazione rispetto alle reali esigenze di abitanti da insediare e di standard da reperire. Alla prevedibile risposta che nell'area oggetto della variante non saranno consentite grandi strutture di vendita, si fa presente che tra una grande struttura di vendita e due medie poco cambia rispetto al danno che deriva al piccolo commercio di vicinato.

Distinti saluti

Padova, 07/09/2015

Per Legambiente Padova
Andrea Ragona

Per
.....

Per
.....

Per
.....

Per
.....

Per
.....

In allegato:
800 firme raccolte sulla **petizione “Dalla Caserma al Parco”** che richiama i contenuti sopra esposti.