

**AREA DI PERQUAZIONE N. 5 "FORCELLINI-CANESTRINI" - PUA DI INIZIATIVA PRIVATA
OSSERVAZIONI DI LEGAMBIENTE PADOVA**

PREMESSA

Si ribadisce che l'attuazione dell'area di perequazione n. 5, con l'edificazione prevista all'interno del 30% della superficie di zona, è un gravissimo errore in considerazione della fragilità idraulica del territorio, fragilità che è stata accertata dallo stesso P.A.T..

L'area di Perequazione Forcellini-Canestrini è il classico esempio di area in cui si sarebbe dovuta reintrodurre una destinazione a verde pubblico, o in alternativa applicare la perequazione ad arcipelago o lo strumento dei crediti edilizi, (come già suggerito dai percorsi partecipati di quartiere, trasferendo altrove la capacità edificatoria degli aventi titolo ad intervenire), al fine di salvaguardare un importante ambito naturalistico, relitto di quei cunei verdi previsti dall'urbanista Luigi Piccinato per la sostenibilità ambientale dello sviluppo urbano di Padova.

Così non è stato per cui, pur esprimendo l'assoluta contrarietà all'edificazione all'interno dell'area di perequazione n. 5, si presentano le seguenti osservazioni al PUA adottato.

LEGITTIMITÀ

1. Si evidenzia il contrasto del PUA con l'art. 16.3.1, comma 5, delle NTA della Variante al Piano degli Interventi per l'adeguamento al P.A.T., approvata con D.C.C. n. 34 del 9 maggio 2016. La norma infatti prescrive che, nell'attuazione delle Zone di Perequazione, i parcheggi a standard, qualora funzionali esclusivamente al nuovo insediamento, vadano ricavati prevalentemente nell'area edificata (Se) e, solo nel caso in cui questa non sia sufficiente, possano essere ricavati nell'area in cessione.
Dall'esame della TAV. U06 del P.U.A in esame e della TAB. B del capitolo 4.3 della Relazione, si rileva invece che gli standard a parcheggio relativi alla UMI/2, riguardante l'ampliamento della Scuola di Inglese e l'edificazione di una relativa foresteria (dove viene espressa una volumetria di 12.681 mc, che rappresenta quasi la metà del volume totale edificabile) non sono previsti nemmeno in minima parte all'interno della Superficie edificabile (Se) - dove sono previsti solo parcheggi privati - ma sono ricavati totalmente nell'area in cessione e demandati all'attuazione delle altre UMI. Tale scelta, che non può essere giustificata con l'insufficienza dell'area, in considerazione del fatto che tale area è la maggiore di quelle edificabili all'interno del PUA, **va a configurare un contrasto con il disposto dell'art. 16.3.1, comma 5, delle NTA della Variante al P.I.**
2. Un altro elemento di illegittimità del PUA va rilevato nella inadeguatezza delle opere di urbanizzazione funzionali all'ampliamento della Scuola d'Inglese e l'edificazione della relativa foresteria. Già adesso la superficie a parcheggio della Scuola è insufficiente rispetto alle esigenze degli utenti, tant'è che tutti i giorni via Forcellini è congestionata negli orari di ingresso e di uscita dall'istituto. Non è quindi ammissibile aggravare il carico urbanistico su via Forcellini senza risolvere il problema dei parcheggi. È priva di logica la scelta del PUA di trasferire lo standard a parcheggio dell'ampliamento della Scuola di Inglese da Via Forcellini a via Canestrini in quanto tale via è sul lato opposto del PUA rispetto alla scuola. **Viene quindi a configurarsi un motivo di illegittimità del PUA in quanto non garantisce la presenza di opere di urbanizzazione funzionali al nuovo intervento.**
Il comune avrebbe dovuto, all'atto della presentazione della perimetrazione d'ambito del PUA, imporre l'aggiunta dell'area necessaria alla realizzazione degli standard a parcheggio della scuola,

individuandola nell'area adiacente alla strada di ingresso del nuovo intervento. In assenza di tale area andava denegata la perimetrazione d'ambito o quanto meno la destinazione a servizi scolastici per l'impossibilità di realizzare le opere di urbanizzazione funzionali agli stessi.

3. Un ulteriore contrasto del PUA con l'art. 16.3.1, comma 5, delle NTA della Variante al P.I. e con i Criteri e Modalità di Attuazione delle Zone di Perequazione è rappresentato dalle strade e dai percorsi pedonali e ciclabili che ricadono per la maggior parte nell'area in cessione invece che, come prescritto dalla norma, prevalentemente all'interno dell'area edificabile. Sul punto si richiama anche quanto riportato nei "Criteri generali" di attuazione delle Zone di Perequazione laddove, alla voce "strade pubbliche", si dispone che "devono essere informate alla minore estensione possibile". Invece **la viabilità di accesso alle aree edificabili, nonché quella di servizio alle aree a parcheggio, non rispettano né il requisito della prevalente localizzazione all'interno dell'area edificabile né quello della minore estensione possibile, ponendosi in contrasto con il disposto delle NTA del P.I. e dei Criteri di Attuazione delle Zone di Perequazione.**
4. Non è stato dimostrato il possesso, in capo ai soggetti che hanno presentato il PUA, di almeno il 51% del valore degli immobili compresi nell'ambito dell'area di perequazione, sulla base del relativo imponibile catastale. **In mancanza di tale requisito, il PUA deve ritenersi illegittimo per contrasto con quanto prescritto nei Criteri e Modalità di Attuazione delle Zone di Perequazione.**
5. Il Piano presentato è in contrasto con i Criteri generali di attuazione delle Zone di Perequazione che prevedono di localizzare in linea di principio le nuove costruzioni in continuità all'edilizia esistente avendo attenzione di non creare "lotti in seconda fila". Si evidenzia **come il lotto riferito all'UMI 2 per l'ampliamento della scuola d'inglese e la realizzazione della relativa foresteria, sia invece per intero in seconda fila** rispetto all'attuale sede della scuola d'inglese, andando così a localizzarsi proprio nel cuore del cuneo verde anziché in continuità con l'edilizia esistente.
6. Non è stata rispettata la prescrizione della delibera di C.C. 2014/0079, per la delimitazione dell'ambito di intervento per la predisposizione del Piano Attuativo, che prevedeva una soluzione planivolumetrica differente da quella delineata in fase di domanda di delimitazione d'ambito, in grado di **consentire il collegamento est/ovest più ampio possibile dell'area del futuro parco, restringendo le profondità delle superfici fondiarie dei lotti edificabili a nord e sud dell'area.** La soluzione planivolumetrica contenuta nel Piano Attuativo adottato dalla Giunta Comunale invero non modifica la profondità del lotto a nord rappresentato dall'UMI 2. Anziché ribadire in fase di adozione del piano con una generica prescrizione, la necessità di allargare lo spazio dell'area in cessione compreso tra l'UMI/2 e l'UMI/3 – privando peraltro in questo modo i cittadini interessati della possibilità di esprimere osservazioni su quella che sarà effettivamente la soluzione planivolumetrica proposta - la Giunta comunale avrebbe dovuto rigettare il piano proposto perché non coerente con le prescrizioni dettate dal Consiglio Comunale.
7. La soluzione proposta nel Piano Guida esteso all'intera zona di perequazione, **non prevede l'ambito per la realizzazione degli interventi E.R.P. così come previsto dalla normativa specifica per le zone di perequazione integrata.** Detto rilievo era già stato avanzato ai proponenti dal responsabile del procedimento del Comune di Padova con la comunicazione del 19/11/2010 sui motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza di delimitazione dell'ambito di intervento. In quella sede venne contestualmente avanzata la richiesta di indicare l'area per la localizzazione dell'edilizia residenziale pubblica in modo che "la quota parte che deve essere realizzata con gli stralci di intervento sia coerente rispetto alla realizzazione complessiva della stessa." Il perdurare della mancata individuazione dell'area destinata agli interventi E.R.P. appare in netto contrasto con la normativa comunale e non supportato

da alcun provvedimento Comunale che espliciti una sua cancellazione dalla zona di perequazione in oggetto. Il Piano Guida così presentato non può dunque essere approvato.

8. Il Piano Guida esteso all'intera zona di perequazione **non assolve alla finalità di descrivere uno schema generale di assetto dell'area come prescritto dai Criteri e modalità di attuazione delle zone di perequazione**, che richiedono altresì un'analisi dell'uso reale del suolo in cui andrà a svilupparsi il Piano. Oltre alla lacuna di cui al punto 7 delle presenti osservazioni, si evidenzia come nel Piano Guida vengano mascherati gli edifici già esistenti nella zona in oggetto, con la duplice conseguenza di:
- a) non fornire uno schema di assetto reale, che descriva a pieno lo sviluppo urbanistico dell'area, affiancando ai nuovi interventi edilizi le cubature già esistenti.
 - b) non delineare uno schema di assetto idoneo a definire realisticamente lo sviluppo dei successivi stralci di attuazione, in quanto localizza nuovi parcheggi o aree verdi in cessione, in sovrapposizione ad abitazioni già esistenti. Si cita ad esempio l'ingresso al parco individuato nella tavola "obbiettivi/indirizzi" e compreso tra le UMI 4 e 5 e l'UMI numero 6, che ricade al di sopra delle abitazioni esistenti nel corridoio in oggetto.

Un Piano Guida non in grado di definire un reale e realistico assetto generale della zona non può essere approvato.

QUESTIONI DI MERITO

RELAZIONE

- Va confutata l'affermazione (v. pag. 3) che con il P.U.A. dal Parco Iris alla zona golenale del canale di San Gregorio verrà realizzato un "Parco Lineare" senza soluzioni di continuità. La continuità è interrotta dalla via Gerardo, che è stata peraltro prolungata senza nessun ecodotto (esplicitamente richiesto a suo tempo da Legambiente) che garantisca la funzionalità del corridoio ecologico fino al corso d'acqua.
- Con riferimento alla "Compatibilità Idraulica" (v. pag. 6 e 7) il piano prevede una risagomatura della sezione dei fossi ed il ripristino di quelli interrati, al fine di garantire l'invarianza dei ristagni d'acqua che possono interessare via Canestrini e via Forcellini. In sostanza si garantisce che non sarà aggravata la situazione esistente soggetta a periodici allagamenti. Dal piano attuativo di un'area vasta come quella della Zona di Perequazione n. 5 si dovrebbe, invece, pretendere un contributo non al contenimento ma alla riduzione del rischio idraulico esistente, prevedendo precise opere che vadano ad integrare quelle previste dall'amministrazione comunale e dal Consorzio di Bonifica.
Non si ritiene assolutamente sufficiente la sola previsione di porre la quota zero a + 35 cm dalla quota urbanistica di riferimento, per giustificare la possibilità di interazione con le opere idrauliche previste dal Comune e dal Consorzio. **Si chiede che siano previste soluzioni progettuali precise.**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (allegato C)

- **Non si condivide la possibilità di realizzare vani interrati, anche per autorimesse, finché non sarà risolto il problema idraulico che interessa l'area d'intervento.** La norma, così come inserita nelle N.T.A del P.U.A, comporta una responsabilità diretta del Comune nel caso di danni da allagamento.
- All'interno della UMI/2 è prevista un'area di 1073,77 mq con destinazione urbanistica "area a servizi di interesse generale" funzionale all'accesso ed alla distribuzione interna privata. Si rileva, però, che all'interno di tale area non vengono previsti spazi a parcheggio, né altre soluzioni, in grado di risolvere il problema che quotidianamente interessa la viabilità di via Forcellini, all'inizio ed al termine delle lezioni, a causa del parcheggio selvaggio delle auto che trasportano gli studenti della scuola. **Si ritiene che nessuna implementazione della consistenza della scuola d'inglese possa essere approvata senza che sia stata trovata un'accettabile soluzione al problema del traffico d'accesso alla struttura.**

VIABILITÀ DI SERVIZIO ALLE UMI/3,4,5,6 e 7 ed ai parcheggi

- Richiamato quanto detto al punto 3 del precedente punto sui difetti di legittimità del piano, si osserva che gli accessi su via Canestrini a servizio delle UMI/3,4,5,6 e 7 sono cinque.
Un numero eccessivo considerate le caratteristiche strutturali della via, che mal si prestano a sopportare gli incrementi di traffico originati dal PUA e che avrebbero richiesto una più equa ripartizione dei carichi urbanistici con via Forcellini.
 - **Si chiede, quindi, una revisione del Piano Guida e del P.U.A. che su via Canestrini, limiti gli accessi a tre: uno per le UMI/3,4,e,5, uno per l'UMI/6 ed uno per l'UMI/7.**
 - **Si chiede inoltre, al fine di limitare il consumo di suolo e di far ricadere la viabilità ed i parcheggi all'interno della superficie edificabile (Se), che gli accessi siano realizzati con assi viari che giungano all'interno delle singole superfici edificabili e che da lì si biforchino per servire i singoli lotti.**
 - **I parcheggi primari siano, infine, realizzati lungo la viabilità di accesso alle singole UMI, proposte nel precedente alinea, rinunciando alla viabilità interna, parallela a via Canestrini, che genera un ingiustificato consumo e impermeabilizzazione del suolo.**

Questa soluzione può consentire inoltre uno slittamento verso via Canestrini delle stesse superfici edificabili (Se) ed una conseguente maggiore profondità del parco nella direzione nord-sud. Il mascheramento degli insediamenti dalla via Canestrini potrà essere realizzato con una cortina alberata che potrà dare origine, con il marciapiede e la pista ciclabile, ad una sorta di boulevard in grado di favorire la mobilità dolce e di non compromettere il paesaggio.

Distinti saluti

Il presidente di Legambiente
Andrea Ragona