

Al Sindaco di Abano Terme  
2013  
Piazza Caduti 1 - 35031 Abano Terme (PD)

Padova, 28 gennaio

Al Presidente della Provincia di Padova  
Presso Settore Urbanistica  
Piazza Bardella 2 - 35100 Padova

Oggetto: osservazioni alla Variante puntuale alle N.T.A. del P.R.G. , adottata, ai sensi dell'art. 50 -comma 4 - della L.R. 61/85, con deliberazione di C.C. n. 92 del 20 dicembre 2012.

Con riferimento alla delibera sopra richiamata ed in particolare al punto in cui modifica l'art. 39 delle N.T.A. del P.R.G. , commi 2, 5, 6, 7, 8, il circolo di Legambiente Padova, nella figura del suo presidente e legale rappresentante Andrea Ragona, presenta le seguenti osservazioni.

#### PREMESSA

Le presenti osservazioni alla variante non costituiscono acquiescenza nei confronti della vigente disciplina urbanistica che classifica come zona D2 - *Sistema dei luoghi della produzione e dei servizi* - una vasta area a ridosso della Villa Mocenigo Mainardi, creando un inaccettabile vulnus al monumento storico, vincolato ai sensi della legge 1089/39, ma, soprattutto, distruggendo uno dei pochi brani di spazio aperto che contribuisce ad impedire la saldatura del territorio urbanizzato di Abano con quello di Padova.

L'analisi della valenza ambientale dell'area circostante la Villa e le scelte strategiche per la conservazione del territorio e del paesaggio di Abano, ai fini anche della sua preservazione da un ingiustificato consumo di suolo, vengono demandate al PAT in via di formazione, a cui il vigente P.R.G. dovrà adeguarsi.

#### OSSERVAZIONI

1. La variante di cui ci occupiamo, e cioè quella relativa all'art. 39 delle N.T.A. del P.R.G., assunta ai sensi dell'art. 50, comma 4, della L.R. 61/85, non rispetta il dettato normativo a cui si richiama e pertanto deve ritenersi illegittima.

Invero l'art. 50 comma 4, alla lettera l) ammette, tra le varianti parziali, le modifiche alle norme tecniche di attuazione del P.R.G. , con esclusione però di alcune fattispecie, tra cui le modifiche delle modalità di attuazione.

La variante 92/2012, adottata dal comune di Abano, nel punto in cui modifica l'art. 39 delle N.T.A del P.R.G. , incide, invece, proprio sulle modalità di attuazione della norma che disciplina la formazione del Piano Particolareggiato n. 9, ponendosi quindi in contrasto con il dettato del citato art. 50, comma 4, lettera I, della L.R. 61/85.

**Si chiede, pertanto, che la modifica all'art. 39 delle N.T.A del P.R.G. sia stralciata dalla delibera di Consiglio Comunale 92/2012 , per contrasto con la normativa a cui la stessa delibera si richiama.**

Fatta salva la censura, dirimente, di cui al punto 1, si riscontrano altri motivi di dissenso al deliberato, che si propongono, per completezza di critica, nel caso la variante fosse riproposta eliminando i vizi di legittimità sopra evidenziati.

2. La variante all'art. 39 - *Aree soggette a piano particolareggiato: schede*, delle N.T.A. del P.R.G., modifica la disciplina per la presentazione del PP9 in via Romana Aponense, in un'area classificata D2 - *Sistema dei luoghi della produzione e dei servizi*, riducendo e modificando gli obblighi a carico del soggetto attuatore, con la seguente motivazione:

*"...la scheda prevede delle condizioni non definite e strettamente correlate ad interventi non dipendenti dal soggetto attuatore. Così come formulati nella scheda sopra citata, gli obblighi del soggetto attuatore si ritengono indeterminati e di difficile attuazione considerato che allo stato attuale delle opere previste solo una è ancora in fase di realizzazione ( collegamento bretella curva Boston). La citata connessione della circonvallazione ovest e la circonvallazione est di Abano Terme, prevista nel vigente strumento urbanistico non risulta mai essere stata inserita nella programmazione delle opere pubbliche. Risulta necessario alla luce di quanto evidenziato individuare nuove strategie perseguibili, per consentire la corretta e concreta attuazione delle previsioni urbanistiche attraverso il miglioramento dei servizi sportivi e attraverso l'ampliamento della rete delle piste ciclopedonali del territorio."*

Sulla base di queste motivazioni sono strati stralciati gli obblighi, a carico del soggetto attuatore, relativi rispettivamente:

- all'assunzione di *"...quota parte dell'onere per la realizzazione nel territorio comunale della nuova strada di collegamento con la curva Boston e la soluzione del problema di tutti gli accessi su via Romana Aponense con uno studio che preveda la riduzione con creazione di un unico accesso."* (punto 6 dell'art. 39, comma 1, PP9)

- alla subordinazione della stipula della convenzione a “ *dopo l’inizio della strada di collegamento con la curva Boston, mentre l’agibilità del Centro Commerciale sarà data quando verrà realizzata la connessione tra la Circonvallazione Ovest e la Circonvallazione Est di Abano Terme.*” (punto 7 dell’art. 39, comma 1, PP9)

Per contro sono stati posti a carico del soggetto attuatore la pavimentazione in erba sintetica di un campo da calcio, la cui posizione sarà definita nella convenzione, e la realizzazione di una pista ciclopedonale che colleghi l’area dell’intervento con l’incrocio tra via Romana Aponense e via Flacco.

A parte l’assoluta incongruità fra le opere che vengono tolte e quelle che vengono poste a carico del soggetto attuatore, che sembra risolversi in un rilevante risparmio economico per quest’ultimo, quello che lascia perplessi è che il nuovo disposto dell’art 39, relativo al PP9, svincola il rilascio del certificato di agibilità del previsto centro commerciale dalla realizzazione di opere di urbanizzazione che, ancorché esterne al perimetro della lottizzazione, erano state considerate funzionali al nuovo insediamento.

È indubbio, infatti, che la previsione della zona D2, subordinata al PP9, in corrispondenza della cosiddetta “Porta di Abano”, è stata a suo tempo decisa sulla base della previsione del nuovo sistema viabilistico rappresentato dal collegamento con la curva “Boston” e dalla connessione tra la Circonvallazione Ovest e la Circonvallazione Est di Abano Terme.

Non avrebbero senso altrimenti gli obblighi posti a carico del soggetto attuatore nella stesura dell’originario art. 39. Obblighi che trovano invece piena giustificazione nella volontà del Consiglio Comunale, che ha approvato l’inserimento del PP9, di subordinare l’agibilità del centro commerciale alla realizzazione delle predette opere viarie, oltre che a trovare una soluzione unitaria per tutti gli accessi su via Romana Aponense.

Poco importa, ai fini dell’attuazione del PP9, che le opere viarie siano esterne all’area della lottizzazione, né che il soggetto preposto alla loro attuazione sia l’ente pubblico. Quello che rileva nel disposto normativo che ora si intende variare è che, in assenza delle predette opere, la lottizzazione non può ottenere, per effetto del disposto dell’art. 12, comma 2, del D.P.R. 380/01, il certificato di agibilità. In conclusione, nel caso di inerzia da parte della pubblica amministrazione nell’ eseguire le opere viarie funzionali al centro commerciale, la lottizzazione potrà essere realizzata solo con l’assunzione delle stesse opere a carico del soggetto attuatore.

Ora invece, con il disposto normativo che si contesta, il certificato di agibilità non è più subordinato all’esistenza della citate opere di urbanizzazione, ed in particolare della connessione tra la Circonvallazione Ovest e la Circonvallazione Est di Abano Terme, con la irrilevante giustificazione che

non sono mai state inserite nella programmazione delle opere pubbliche. Ma tale giustificazione è improponibile, in quanto non fa venir meno il contrasto con il citato disposto dell'art. 12, comma 2, del D.P.R. 380/01, nel momento in cui le predette opere di urbanizzazione sono funzionali alla realizzazione del centro commerciale.

**Si chiede, pertanto, che l'art. 39, comma 1, PP9 - via Romana Aponense, sia integrato con il seguente punto 5bis: "la convenzione preveda uno studio d'impatto viabilistico, approvato nelle forme previste dalle norme che disciplinano l'insediamento dei centri commerciali, da cui risultino le opere di urbanizzazione strettamente necessarie per il rilascio del certificato di agibilità, la cui esecuzione dovrà essere completata prima della richiesta del certificato medesimo, eventualmente a cura del soggetto proponente a scomputo degli oneri di costruzione."**

3. Fatto salvo quanto argomentato nei punti 1 e 2, si ritiene che la variante all'art. 39 delle N.T.A. del P.R.G. debba essere integrata con specifiche prescrizioni che assicurino la necessaria tutela della Villa Mocenigo Mainardi, che si trova a ridosso del PP9 e ne subisce l'invasiva minaccia.

Invero la monumentale Villa Mocenigo Mainardi, assoggettata a vincolo di tutela ai sensi della legge 1089/39, si trova giusto a ridosso della "Porta di Abano Terme", richiamata nel punto 4 dell'art. 39, comma 1, PP9 - via Romana Aponense. Tale punto 4, che con riferimento al PP9 testualmente recita "*Piano particolareggiato che dovrà tenere conto dei valori necessari per la qualificazione della "Porta di Abano Terme" con fasce di rispetto a verde, ottimizzazione dell'impatto ambientale e visivo sulla fuga prospettica Abano/Colli Euganei.*", si preoccupa di qualificare la Porta di Abano Terme, tutelando la fuga visiva verso i Colli Euganei, ma si dimentica, quasi a volerle chiudere la stessa "Porta" in faccia, della Villa.

Ma vi è di più: l'art. 50, comma 5, della L.R. 61/85 prevede che "*Le varianti parziali cui al comma 4 non possono interessare le aree circostanti gli edifici vincolati ai sensi dell'art 1 della legge 1 giugno 1939, n. 1089, per una fascia non inferiore a metri lineari 200 dai confini dell'edificio, delle sue pertinenze ed eventuali aree a parco.*"

È vero che l'inserimento della zona D2, soggetta al PP9, nel vigente P.R.G. è avvenuto con la variante del 2001, e che l'attuale variante riguarda, nel punto che ci occupa, solo le modalità di attuazione della lottizzazione, ma si ritiene tuttavia che, al di là dell'opportunità di introdurre nella disciplina urbanistica le integrazioni necessarie a tutelare il valore dei beni monumentali esistenti nel territorio comunale, non si possa prescindere dal

riconoscere l'obbligo di assoggettare a particolare attenzione la fascia di rispetto di 200 metri, fissata dall'art. 50, comma 5, della L.R. 61/85, dai confini dell'intero complesso vincolato.

**Si chiede, pertanto, di introdurre nella revisione dell'art. 39, comma 1, PP9, le seguenti modifiche:**

➤ **al punto 4. , dopo le parole "*Porta di Abano Terme*" , inserire le parole "*e del complesso monumentale della villa Mocenigo Mainardi*";**

➤ **al punto 3. introdurre i seguenti parametri:**

**linea di inviluppo dell'edificazione, dovrà essere posta a distanza non inferiore a 200 metri dallo spigolo nord del confine del complesso di Villa Mocenigo Mainardi e lasciare libera la fuga visiva verso Abano ed i colli Euganei;**

**Ss, superficie a servizi, la superficie a verde dovrà essere concentrata prevalentemente nella parte dell'area che prospetta la Villa Mocenigo Mainardi ed i parcheggi dovranno essere di tipo alberato con pavimentazione a lastricato erboso.**

Distinti saluti

Il Presidente di Legambiente Padova  
Andrea Ragona