

### **BOZZA OSSERVAZIONI DI LEGAMBIENTE PADOVA**

I contenuti del Documento Preliminare alla Variante al Piano degli Interventi, in oggetto, non affrontano il problema del sovradimensionamento del PAT e rischiano di determinare un aumento della già abnorme volumetria realizzabile sulla base delle previsioni del vigente Piano degli Interventi, che ha confermato le previsioni del vecchio P.R.G. compatibili con il PAT.

Un significativo indizio di come, nel Documento Preliminare in esame, si sia voluto aggirare il problema del dimensionamento del PAT, lo si legge già nella Premessa laddove, nell'elencare le caratteristiche del Piano Strategico, viene "dimenticata" proprio la capacità insediativa complessiva e, di conseguenza, il volume edificabile previsti nel periodo temporale di dimensionamento del Piano (2008-2018 se facciamo partire il conto dall'ultimo anno di elaborazione del PAT).

Ora, se si vanno a leggere i dati relativi alla popolazione residente a Padova dal 2007 al 2014 (il 2007 è l'anno delle proiezioni di incremento demografico elaborate dallo studio Paolo Feltrin ed Enzo Migliorini ed assunte come base per il dimensionamento del PAT), si vede che gli abitanti sono passati da 210.173 a 211.210, con dati addirittura negativi negli anni 2012 e 2013. In sostanza un incremento di soli 1037 abitanti, in 7 anni, rispetto ai 24.000 previsti su base decennale dal PAT, che evidenzia come le proiezioni demografiche siano state clamorosamente sbagliate (eppure nel 2008 la crisi finanziaria stava già investendo il mondo) e come il volume edificabile programmato sia assolutamente ingiustificato in relazione al reale fabbisogno abitativo.

Legambiente ha denunciato già nel 2013, in occasione degli incontri pubblici con i futuri candidati sindaco e con successive lettere formali, questo macroscopico sovradimensionamento, chiedendo all'amministrazione comunale di allora di provvedere quanto prima ad una revisione del Piano di Assetto del Territorio.

Si sperava che la nuova amministrazione, in coerenza con quanto annunciato in campagna elettorale dall'attuale sindaco, assumesse su di sé il compito di emendare il PAT. Il Documento Preliminare alla Variante al P.I., di cui si discute, non dà invece nessuna efficace soluzione all'ingiustificato consumo di suolo (ben 4.692.124 mc) previsto dal citato strumento di pianificazione strategica, anzi rischia di aumentare la già impressionante volumetria che può essere realizzata sulla base del vigente Piano degli Interventi.

La capacità residua del vecchio P.R.G. è, infatti, di ben 2.607.892 metri cubi. Questa volumetria, a cui corrisponde un aumento di popolazione di 13.442 abitanti, è in gran parte ancora da edificare se si considera che molte lottizzazioni, già autorizzate, non hanno avviato i cantieri a causa della crisi che ha interessato il settore edilizio. Sul punto la stessa relazione del Documento Preliminare parla di *"potenzialità di sviluppo urbanistico edilizio già prevista dal Piano degli Interventi vigente e dagli strumenti urbanistici-attuativi già programmati, approvati e non ancora attuati"* concludendo che *"obiettivo della Variante è il contenimento dell'espansione dell'edificabilità"*.

Come detto dianzi, questo contenimento dell'edificabilità non viene affatto garantito dalla nuova Variante al Piano degli Interventi, avviata con il presente Documento Preliminare, che tra le altre cose prevede di dare risposta alle richieste che circa 500 cittadini e soggetti interessati hanno presentato dopo l'adozione del PAT.

La soluzione individuata per ottenere questo risultato è quella di aumentare l'ambito della zona consolidata, assegnando alle aree limitrofe ai lotti di proprietà dei richiedenti una "contenuta" estensione di superficie utilizzabile. Questo si traduce nell'aggiunta, alle aree attualmente edificabili sulla base del vigente Piano degli Interventi, di porzioni di territorio attualmente inedificabili. Già questo, di per sé, contraddice l'obiettivo dichiarato nella relazione del D.P. di voler contenere l'espansione della edificabilità, nel momento in cui non viene conseguentemente ridotta la capacità insediativa del P.I.

Non è chiaro, infatti, se il volume indotto da questo aumento della superficie utilizzabile sia in aggiunta ai 2.607.892 di metri cubi che costituiscono la capacità residua del vecchio P.R.G.. Se fosse così, il sindaco smentirebbe se stesso, rispetto all'affermazione fatta nella relazione del D.P. di non volere tener conto delle linee di espansione indicate nella Tavola n.4, della Trasformabilità, e di bloccare il volume aggiuntivo previsto dal PAT. Verrebbe infatti usata parte degli oltre 2 milioni di metri cubi aggiuntivi che dovevano essere congelati, innescando una corsa a nuove richieste di tipo speculativo (ovviamente mascherate da pregevoli intenti) a cui prima o poi si sentirà l'obbligo di dover dare risposta positiva.

Un altro punto su cui vogliamo soffermarci è quello in cui si afferma, con riferimento alle zone di perequazione, che le norme verranno modificate nei contenuti ma non nelle potenzialità edificatorie. Ma è proprio la potenzialità edificatoria delle zone di perequazione che ci preoccupa. Sono oltre 1 milione e centomila i metri cubi che possono essere realizzati all'interno di queste zone. Se si riduce l'abnorme previsione insediativa del PAT, si riduce anche la necessità di standard, per cui alcune delle zone di perequazione, soprattutto quelle di tipo ambientale, potrebbero essere restituite all'uso agricolo ed entrare a far parte di quel Parco Agro Paesaggistico Metropolitano, più volte sollecitato anche a questa amministrazione, che prevede funzioni che integrano peraltro gli standard pubblici.

Si ribadisce, quindi, che la via maestra per una equilibrata gestione dell'uso dei suoli è quella di rivedere il PAT, diminuendo le esorbitanti previsioni di insediamento abitativo, nonché la capacità residua del vecchio P.R.G. laddove non vi è ragione di confermare zone di perequazione che possono essere tranquillamente restituite all'uso agricolo. Le istanze dei cittadini, che siano rispondenti a reali esigenze abitative, sulle quali né il vigente Piano degli Interventi, né le deroghe alla pianificazione comunale offerte dal Piano Casa (che scade nel 2017) riescono a dare risposta, potranno essere accolte in modo più armonico nella citata variante al PAT e nella contestuale ridefinizione del Piano degli Interventi.

Una variante al PAT è peraltro necessaria per attuare quella riduzione, annunciata nel D.P., degli spazi vincolati, generalmente a verde pubblico, che possono essere riclassificati a zona agricola di tutela. E' di tutta evidenza che questa modifica di destinazione d'uso non può essere attuata con una Variante parziale al PAT, in quanto la sottrazione di superfici a standard incide significativamente nei contenuti dello stesso Piano. A meno che non si tratti della sottrazione di una percentuale di verde pubblico irrisoria e come tale insignificante agli effetti della pianificazione; ma in questo caso verrebbero meno anche tutte le aspettative di apprezzabile riduzione delle aree soggette ad esproprio, nonché dell'annunciato risparmio di volume edilizio derivante dal processo di "Compensazione".

Tanto premesso, Legambiente Padova chiede le seguenti modifiche ed integrazioni al Documento Preliminare relativo alla Variante al Piano degli Interventi per l'adeguamento alle norme ed alle direttive del PAT:

- 1) L'oggetto della Variante, e quindi il relativo Documento Preliminare, siano modificati prevedendo il più ambizioso e necessario obiettivo del ridimensionamento della capacità insediativa del PAT secondo valori coerenti con più aggiornate e credibili previsioni di incremento demografico;

- 2) La Variante al PAT, di cui al punto precedente, preveda la revisione del primo Piano degli Interventi con la riduzione della capacità residua del vecchio P.R.G. ; in particolare le zone di perequazione dovranno essere confermate nella misura strettamente necessaria a reperire gli standard obbligatori per legge, come risulteranno in funzione del nuovo dimensionamento;
- 3) Le zone di perequazione eccedenti rispetto alle necessità di cui al punto precedente, siano riclassificate come zona agricola di tutela, con vocazione alla formazione del Parco Agro Paesaggistico Metropolitano;
- 4) Sia prevista, nella rielaborazione delle norme di attuazione del PAT, la formazione del citato Parco Agro Paesaggistico Metropolitano, indicandone le caratteristiche ed i criteri di attuazione;
- 5) L'accoglimento delle istanze d'intervento, pervenute dopo l'adozione del PAT, non dovrà comportare alcun incremento alla capacità insediativa del nuovo Piano degli Interventi, come risulterà dalla Variante allo stesso PAT di cui al punto 1);
- 6) I volumi realizzati in applicazione della disciplina del cosiddetto Piano Casa, dovranno essere computati all'interno del volume realizzabile sulla base della capacità insediativa programmata nel periodo di attuazione del PAT.
- 7) Ogni ulteriore volume derivante dagli accordi di programma ed intese, dagli accordi tra soggetti pubblici e privati e dall'applicazione degli istituti della perequazione, della compensazione e dei crediti edilizi dovrà essere computato all'interno del volume totale programmato dal PAT.

Con riferimento alla semplificazione normativa per l'attuazione del Piano degli Interventi, ed in particolare per gli Accordi tra soggetti pubblici e privati, la perequazione ed i crediti edilizi, ci si riserva di presentare le osservazioni nella fase di proposizione delle modifiche, chiedendo che venga attuato un processo partecipativo prima della loro adozione. In ogni caso si ribadisce quanto già rilevato nel punto 2) circa la necessità di ridurre le zone di perequazione e la loro capacità insediativa. Si raccomanda inoltre che nelle modalità di attuazione dei singoli istituti, in cui è previsto l'accordo con i privati, siano previsti criteri di valutazione dei costi e benefici dell'intervento atti a verificare il conseguimento di un reale e prevalente interesse pubblico.

Padova,

Il presidente di Legambiente Padova  
Andrea Ragona