



**LEGAMBIENTE**

**Legambiente di Este presenta le Osservazioni nuovo Piano degli Interventi**

## **ADOZIONE PRIMA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI**

### **OSSERVAZIONE 1 – DIMENSIONAMENTO DEL PIANO DEGLI INTERVENTI**

Riprendiamo le osservazioni già precedentemente fatte in occasione della presentazione del PAT e del Documento Programmatico del PI: il dimensionamento ripropone la previsione di un incremento demografico, variamente stimato nei Documenti del Piano degli Interventi, in 877 abitanti teorici in più (vedi tab.2. p.22 della Relazione programmatica), in contrasto con quanto affermato nella stessa Relazione nel punto 4.1.1 (pag. 29) , dove si prevede “l’insediamento/ conferma di 1.165 abitanti suddivisi tra i 5 ATO” in cui è divisa Este. Questa discordanza va chiarita.

Quello che non condividiamo comunque è alla radice, in quanto il dimensionamento è calcolato considerando che ogni abitante abbia bisogno di 290 mc, cioè circa 97 mq a persona. Uno spazio abnorme, ottenuto dividendo il totale del volume dei fabbricati per il numero degli abitanti. Oltre ad essere frutto di un criterio aleatorio, il valore è alla radice scorretto, in quanto tra i volumi vengono considerati anche quelli non occupati. Questo è doppiamente scorretto, in quanto manca un censimento (o anche solo una stima approssimativa) dei vuoti di Este. Eppure il Comune di Este si era impegnato, in fase di adozione del PAT, a censirli. Il Consiglio Comunale infatti il 19 settembre 2012 ha approvato a larghissima maggioranza una mozione, sollecitata dalla nostra Associazione nell’ambito della campagna nazionale “Salviamo il paesaggio” , che prevedeva la realizzazione di un censimento degli edifici vuoti da avviare entro un mese e da completare entro 6 mesi. Tale censimento non è mai neppure iniziato!

Basterebbe avere questo censimento dei vuoti (che ora il nostro Circolo Legambiente intende autogestire) per capire quanto sia assurdo prevedere ulteriori 351.000 metri cubi di nuovo volume residenziale (254.440,89 mc di Volume residenziale residuo, ai quali vanno aggiunti circa 96.00 mc derivanti dalle sole Schede Torre e Frarica ), oltre a 59.205 metri quadrati di superficie commerciale-direzionale residua e a 146.438 metri quadrati di superficie produttiva residua in più. Tale previsione del PI, immotivatamente sovradimensionata, è dannosa per il consumo di quel suolo, che pure il nostro Sindaco, come il Governatore Zaia, dichiarano a ogni piè sospinto di voler difendere, parlando di “consumo zero” .

Del resto basta anche solo osservare i dati demografici per capire l’irragionevolezza di presumere un aumento della popolazione. L’hanno fatto, errando clamorosamente, tutti i progettisti dei PRG finora susseguitisi: da Loss che negli anni ’70 prevedeva 14.000 ab in più, a Toffolutti che negli anni ’80 ne prevedeva 2.500 in più, a Cervellati che negli anni ’90 prevedeva ancora un aumento di 2.500.

Anche il PAT del 2010 calcolava 1.700 abitanti in più, mentre 4 anni dopo erano circa 200 di meno! Ancora il Piano Interventi adottato prevede 1.165 abitanti in più, ciascuno con 290 mc (cioè circa 97 mq) a disposizione: sulla base di quali calcoli, di quali proiezioni?

Dobbiamo ripetere ancora una volta che la previsione di incremento demografico non è supportata da alcuno studio ed appare in netto contrasto con il trend verificatosi negli ultimi

35 anni, nel corso dei quali la popolazione è progressivamente calata, passando dai 18.105 abitanti censiti nel 1981 ai 16.576 del 2011. L'andamento negativo è continuato negli ultimi anni, facendo registrare un lieve accenno di ripresa solo nel 2013, a causa del notevole saldo migratorio: + 340. Ma non è certo agli immigrati che pensa il Piano degli Interventi. Che quindi a nostro parere va ridimensionato.

## **OSSERVAZIONE 2 – SCELTA DELLE MODALITA' DI ESPANSIONE RESIDENZIALE**

C'è ormai un'ampia letteratura che considera superato, in quanto nocivo per l'ambiente, per il paesaggio, per l'assetto idrogeologico, lo "sprawl urbano" o dispersione urbana. Questo fenomeno si manifesta nelle zone periferiche a bassa densità abitativa con la conseguenza della riduzione degli spazi agrari, del consumo del suolo, della dipendenza dalle autovetture a causa della mancanza di mezzi di trasporto pubblico locale.

Ebbene: nel Piano degli Interventi adottato si è scelto di costruire in ambito agricolo di tutela fingendo di voler dare un polmone alla città (zona Rana Ca' Mori a Nord e Sud del Bisatto e area tra ex statale 10 e Ferrovia, da Restara a Ponte della Torre: 29.000 mc); in area diffusa (cioè lungo le strade che conducono alle frazioni, ad es. via Pra', via Ponticello, Via Bosco Crosara: 13.401 mc). Eppure nelle frazioni ci sono zone di edilizia pubblica disponibili e non utilizzate ...

Il tutto neppure "valutato" (nel bene e/o nel male) dalla Valutazione Ambientale Strategica, che si limita semplicemente ad accogliere queste (come le altre) scelte del Piano come dati di fatto indiscutibili.

A nostro avviso queste previsioni vanno stralciate.

## **OSSERVAZIONE 3 – AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE**

A parte gli ambiti di riqualificazione e riconversione già da noi indicati in sede di PAT e inspiegabilmente omessi nell'elenco del PI come:

- area ex-sottostazione Enel in via Meggiaro
- complesso ex Casa del Fascio a San Martino
- ex Palazzetto dello Sport in via Zanchi
- complesso scuole ex Pelà Tono con Villa Benvenuti, il suo Giardino storico e più in alto la Pineta, in prospettiva della creazione di un Parco letterario

tra le 7 schede allegate al PI, complete di indici riconducibili a un accordo preliminare con i proprietari delle aree, quelle su cui abbiamo maggiori perplessità sono:

### **a) area PONTE TORRE-AUGUSTEA**

Si scrive nella Relazione: "Il PRG previgente individuava nell'ambito denominato Ponte della Torre un area F a destinazione ricettivo-sportiva e oggetto di un PUA di iniziativa privata mai attuato. L'area si colloca in un ambito particolarmente significativo dal punto di vista paesaggistico. Attualmente è interessata dalla presenza di un manufatto industriale dismesso. Ad oggi è in discussione un'ipotesi che si tradurrà in uno specifico accordo tra l'Amministrazione Comunale e i proprietari dell'area, che prevede il recupero dei manufatti di archeologia industriale presenti, l'individuazione di un'area per l'ampliamento della sede del Consorzio di Bonifica e la realizzazione di edifici a destinazione residenziale e

commerciale-direzionale,. L'accordo in trattativa dovrà prevedere la sistemazione dell'intersezione su SR10 con Via Augustea e realizzazione di uffici comunali.”

Nella scheda l'area risulta divisa in due settori: A (circa  $\frac{1}{4}$ ) l'area agricola tra il Canale Brancaglia e via Augustea; B (i restanti  $\frac{3}{4}$  in cui insistono gli attuali ruderi dell'ex proiettificio Negrello). Nella prima, A, la destinazione d'uso assegnata è U3.1-attività commerciale al dettaglio; nella seconda, B, le destinazioni sono U3.6- Direzionale e complessi terziari e U1.1- Residenza.

#### **Si osserva che:**

– non è condivisibile la trasformazione dell'ambito A (l'indice 0,06 comporta una cementificazione di circa 720 mq, senza limite di altezza, se non quella del costruito esistente nell'area limitrofa): oltre che per motivi ambientali (consumo di suolo agricolo) la contrarietà deriva anche dalla convinzione che la destinazione dell'area a mercato di quartiere sia improponibile

– non è condivisibile in assoluto la destinazione residenziale dell'ambito B, separato nettamente dal quartiere e mai adibito a residenza (se non dai custodi o dai senzatetto)

– non è condivisibile l'indice UT 0,32 mq/mq assegnato, che dà la possibilità di edificare (si scrive "recuperare", ma chi conosce l'attuale stato degli edifici capisce che è un inganno!) circa 12.000 mq ( a fronte degli attuali 2980), cioè circa 83.000 mc ( a fronte dei 22.000 mc esistenti).

– La "contropartita" richiesta dal Comune è misera: a parte la sistemazione della viabilità, che è interesse del comparto realizzare, si prevede la destinazione di soli 4.000 metri cubi per "servizi di interesse generale", peraltro non meglio identificati

– A tutto ciò si aggiunga che nella scheda non si fa cenno all'inclusione della zona nel Progetto "Atrio del Parco" previsto dal Piano Ambientale del Parco Colli Euganei

Si propone di ripristinare l'uso previgente al PAT, cioè: F- Servizi di interesse comune e F.G1-Sport, Attrezzature sportive pubbliche e private

#### **b) Area ITALGAS**

Si legge nella Relazione: L'area Italgas era occupata negli anni '50 dalle "Officine Gas", ed è tutt'ora di proprietà della Società Italgas S.p.A. L'ambito è lo stralcio di uno strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica oramai scaduto. L'area ad oggi risulta in una situazione di inquinamento del sottosuolo dovuto alle lavorazioni degli anni 50. La società proprietaria ha avviato procedure di messa in sicurezza permanente per effetto della quale non sarà possibile utilizzare il sito a fini residenziali ai sensi del D.Lgs. 152/2006. A seguito della conclusione della procedura si dovranno concordare le destinazioni possibili nell'ambito di un accordo tra la società proprietaria e l'Amministrazione Comunale.

La scheda non porta alcun indice né alcuna previsione, in attesa, si dice, di conoscere gli esiti dei lavori di bonifica del terreno. Ma, trattandosi di un'area compresa tra la Sede del Parco Colli e il Bisatto, sul cui argine passa l'anello ciclabile, alcune indicazioni sarebbero opportune, anzi doverose: come ad esempio la previsione di un collegamento tra la Sede del Parco e il canale, da molti anni sollecitata dalle Associazioni e sempre promessa dall'amministrazione cittadina.

## **OSSERVAZIONE 4 – DEGRADO DELLA CITTÀ E RESPONSABILITÀ DEI PROPRIETARI PRIVATI**

Quali iniziative sono previste nei confronti dei proprietari assenteisti, che lasciano in abbandono desolato parti importanti della città di cui il PI non parla?

Indichiamo ad esempio:

- Area Olmo – ex Officine Negrello
- Serraglio Albrizzi
- Centralina ex Enel a Meggiaro e Uffici Ex Enel in Via Principe Umberto
- Palazzo ex Acquedotto (angolo via Settabile- via Consolazioni)
- Ex Consorzio Agrario vicino alla Stazione
- Palazzo ex Fracanzani
- Palazzo Nazari

## **OSSERVAZIONE 5 – DEGRADO DELLA CITTÀ E RESPONSABILITÀ DELLA PROPRIETÀ PUBBLICA**

E perché il PI non parla delle proprietà pubbliche lasciate in abbandono, da tanto tempo e recentemente? Tra queste ricordiamo:

- Nuovo Tribunale vuoto ed ex Magazzino Comunale adiacente ad esso in stato di degrado in zona Zuccherificio
- Chiostro degli Zoccoli, da poco restaurato e abbandonato dall'Accademia dell'Artigianato
- Scuola media Zanchi svuotata
- Scuole elementari in disuso di Pra', Schiavonia e Motta in situazione di degrado

Aggiungiamo come pro-memoria al Comune l'impegno a riprendersi l'area parcheggio dell'Ospedale (con ingresso in via Settabile) che è di sua proprietà.

Resta infine da approfondire la questione dell'area del cementificio Zillo, rimasta per volontà della proprietà "zona produttiva", contrariamente alle indicazioni del PAT, ma attualmente inattiva da ormai quasi due anni.

### **Conclusioni**

Sarebbe troppo lungo riassumere tutti i motivi che ci spingono a chiedere al Comune un passo indietro nel consumo di suolo che anche questo Piano prevede. Le conseguenze dell'impermeabilizzazione e della sottrazione di terra all'agricoltura sono benissimo illustrate nel prezioso libro "*Che cosa c'è sotto. Il suolo, i suoi segreti, le ragioni per difenderlo*" di Paolo Pileri, (Editore Altreconomia , 2015), che invieremo all'Amministrazione Comunale come integrazione delle presenti osservazioni.

Per il Circolo Legambiente di Este la presidente Flores Baccini

Este, settembre 2015