



LEGAMBIENTE

Circolo "Dai Colli all'Adige" - Este

Sede legale: Via Cappuccini, 16 - Sede operativa: Viale Fiume, 55 - Este
Tel e fax: 0429 4015; cell 329 0910 771; e-mail: legambiente.este@alice.it

**Al Sig. Sindaco del Comune di Este
Al Dirigente del Settore IV Area - Urbanistica**

**Ufficio Protocollo del Comune di Este
Piazza Maggiore n.6 - 35042 Este (PD)**

Oggetto: Osservazioni al P.A.T. - Piano di Assetto del Territorio comunale - ai sensi dell'art. 14 della L.R. 23.04.2004 n° 11

La sottoscritta Flores Baccini, nata a Este il 18-08-1949 e ivi residente in Via Salute 5, in qualità di presidente del Circolo Legambiente "Dai Colli all'Adige" di Este presenta le sottoelencate osservazioni al Piano di Assetto del Territorio comunale adottato dal Consiglio Comunale il 27 luglio 2010.

PREMESSA

Principio guida del PAT dovrebbe essere la preservazione/conservazione del territorio, anche in riferimento agli impegni della Carta di Aalborg, sottoscritti dal Consiglio Comunale qualche anno fa in occasione dell'istituzione di Agenda 21, che pongono come obiettivo uno stop al consumo di territorio. La Pianura Padana, in cui è compreso il nostro territorio comunale, è un esempio contrario - studiato e ristudiato - di come la frammentazione urbana del territorio possa raggiungere livelli esasperati. Questa frammentazione del territorio ha comportato un'occupazione di spazio irrazionale ed energeticamente inefficiente. A fronte del fatto che, da almeno 30 anni, non si ha un aumento di popolazione, non si capisce come mai nel P.A.T. di Este si perseveri nella riproposizione delle stesse dinamiche di espansione delle zone residenziali anziché intervenire in funzione del "risparmio" del territorio.

OSSERVAZIONE N° 1 – Sul dimensionamento (Relazione Tecnica, punti 2.4 e seguenti ed Elaborato 4, carta delle Trasformabilità)

Il P.A.T. ipotizza per il prossimo decennio un incremento demografico e un "conseguente" aumento di nuova volumetria residenziale e produttiva, basandosi su alcuni parametri.

Alcuni di questi parametri sono considerati come "variabili":

- andamento demografico: stimato ottimisticamente nel 10% del totale della popolazione, quindi circa 1.700 nuovi abitanti;
- evoluzione degli standard abitativi: stabilito che il numero medio dei componenti per famiglia scenderà nel 2019 a 2,17 unità e assunto che ci sarà un incremento di circa 682 famiglie (per via che i nuclei famigliari tendono a dividersi), i 1.480 abitanti che ne risultano (682 x 2,17) sono "arrotondati" a 1.700, a ciascuno dei quali viene attribuita una disponibilità abitativa di circa 96 mq, quasi il doppio di quanto previsto dal vigente PRG Cervellati.

Altri parametri, invece, non vengono presi in considerazione, essendo ritenuti "trascurabili" (vedi Relazione Tecnica, pag. 26, riga 2) :

- trasformazione d'uso di alcuni edifici;
- riuso di una parte di abitazioni attualmente non occupate;
- abbandono di una quota di abitazioni vecchie e mal dotate.

L'ottimistica previsione di incremento demografico non è supportata da alcuno studio ed appare in netto contrasto con il trend verificatosi negli ultimi 30 anni, nel corso dei quali la popolazione,

nonostante le plurime previsioni di aumento - regolarmente pronosticate dai progettisti dei Piani Regolatori - è progressivamente calata, passando dai 18.197 abitanti del 1981 ai 16.903 del 2009. In ogni caso ci pare non giustificabile la volontaria omissione dei parametri cosiddetti “trascurabili” in quanto:

- la quantità di volume residenziale non utilizzato, specie in centro storico, risulta ancora considerevole, tant'è che nel Documento Preliminare al P.A.T. viene correttamente sottolineato come una delle priorità debba essere quella di recuperare il patrimonio edilizio esistente;
- la quantità di alloggi “invenduti” (e quindi non utilizzati) – frutto della recente espansione immobiliare favorita dall'ultimo PRG – risulta anche in questo caso considerevole (e mai monitorata, nonostante le insistenti richieste in tal senso).

Nel dimensionare il “fabbisogno” il P.A.T. tuttavia considera anche questi alloggi, di fatto non utilizzati, oltre a quelli vuoti del Centro Storico, come volumi facenti parte del patrimonio edilizio esistente, calcolando (erroneamente) che ogni abitante di Este abbia a disposizione mediamente 290 mc di alloggio, essendo che il totale di mc 4.926.172 di residenza diviso 17.000 abitanti dà per l'appunto 290 mc (corrispondenti a oltre 96 mq a testa).

Secondo tale calcolo risulterebbe che ad Este una famiglia di 4 persone ha bisogno, mediamente di $96 \times 4 = 384$ mq di alloggio: l'inattendibilità di questi dati si commenta da sola.

Il P.A.T. dunque prevede 1.700 abitanti in più, che moltiplicati per 290 mc danno la bellezza di 493.000 mc di nuove costruzioni destinate alla sola residenza !!! Ai quali vanno aggiunti i volumi previsti dal completamento del precedente PRG, accettati nella totalità dal PAT, quantificabili in circa 300.000 mc, parte dei quali non ancora realizzati.

Ed ecco dove viene “spalmato” il nuovo volume previsto dal PAT:

- Ambito Territoriale Omogeneo (*d'ora in poi ATO, ndr*) 2 (la zona urbana centrale): previsti 261.000 mc in più (+ 900 abitanti) proprio dove maggiore è il patrimonio edilizio esistente da recuperare;
- ATO 4 (area prevalentemente produttiva tra vecchia e nuova statale 10, comprendente anche la frazione Pra'): previsti 87.000 mc residenziali nuovi (+ 300 abitanti) oltre che 300.000 mc di attività produttiva, proprio dove sarebbe necessario recuperare e riconvertire i capannoni della vecchia zona industriale;
- ATO 5 (Schiavonia e Deserto): previsti 145.000 mc residenziali nuovi (+ 500 abitanti), alla faccia della “conservazione” del paesaggio agricolo.

In base a queste considerazioni, contestiamo dunque le previsioni del P.A.T. proponendo una drastica riduzione della quantità prevista per nuovi alloggi in favore della scelta, sicuramente più sostenibile, di favorire il recupero e il riutilizzo dell'esistente.

OSSERVAZIONE N° 2 – A proposito di “Direttrici di sviluppo” (vedi elaborato 4 “Carta delle trasformabilità”, scenari e N.T.A.)

Il P.A.T. individua alcune “direttrici di sviluppo” strettamente collegate alle previsioni di incremento dei volumi residenziali (+493.000 mc), di volumi direzionali (+ 60.000 mc), di volumi commerciali (+ 60.000 mc), di volumi produttivi (+ 310.000 mc) e di volumi per “attività turistiche” (+ 40.000 mc): per i prossimi 10 anni, dunque, ad Este dovremo aspettarci in totale 963.000 mc di nuove costruzioni (case, condomini, capannoni, ecc.).

Le direttrici - individuate con frecce maggiormente concentrate negli ATO 2, 4 e 5 – stabiliscono in quali parti del territorio si intende concentrare (o spargere) questa “montagna” di metri cubi.

Ancorché approssimative, tali indicazioni individuano porzioni di territorio ad oggi non ancora urbanizzate e, dunque, oggetto delle prossime trasformazioni. A noi sembra che tutto ciò si possa prestare a pericolose manovre speculative immobiliari, soprattutto in relazione al fatto che, da parte di questa Amministrazione, nella fase di elaborazione delle proposte del P.A.T. non è stata attuata una reale concertazione né con la cittadinanza né con le forze economiche e produttive locali.

Ancora più pericoloso ci pare il fatto che questa Amministrazione, sottovalutando l'importanza strategica del P.A.T., non abbia espresso idee chiare e precise sullo sviluppo prossimo futuro della città: il non aver individuato con puntualità quali siano le aree strategiche e quali debbano essere gli strumenti

da porre in essere per riconvertirle, lasciando di fatto campo libero a chi porrà mano al Piano di Intervento, dimostra a nostro avviso la deludente capacità programmatica della politica urbanistica.

OSSERVAZIONE N° 3 – A proposito delle “Aree di riqualificazione e conversione” (vedi elaborato 4 “Carta delle trasformabilità” e art. 79 delle N.T.A.)

Il P.A.T. individua alcune “Aree di riqualificazione e conversione” come, ad esempio:

- l'area del cementificio Zillo (quasi tutta, compresa l'area artigianale di fronte allo stabilimento)
- una piccola parte della Casa di Ricovero di via Santo Stefano
- una parte dell'area dell'Ospedale
- una parte delle ex Officine Negrello all'Olmo
- una piccola parte dell'area Italgas
- l'area ex Frarica

Facciamo notare innanzi tutto, oltre all'incomprensibile frammentazione (spezzettamento) di queste aree, l'assenza di altre aree che riteniamo cruciali: ad esempio la ex-sottostazione Enel in via Meggiaro, l'area dell'ex proiettificio Negrello tra via Augustea e il Ponte della Torre, l'ex Palazzetto dello Sport in via Zanchi.

Premesso che buona parte di queste aree, centrali o prossime al centro città, sono già da tempo in via di dismissione delle attività, non sfugge come esse possano essere considerate decisamente strategiche per la dotazione di servizi e/o attrezzature necessari all'intera città.

Ci si sarebbe aspettati che il P.A.T., oltre a definirne genericamente la necessità di riqualificazione e riconversione, ne precisasse quantomeno il ruolo urbano: riqualificare e convertire l'area del cementificio, ad esempio, che cosa significa? Che lì si potranno fare condomini o un centro commerciale? Con quale utilità per la città? Il P.A.T. non entra nel merito!

E ancora: in base a quale criterio sono state perimetrate alcune di queste aree? Un pezzetto di Ospedale, un pezzetto di Italgas, un pezzetto di Ricovero ...

A proposito di quest'ultimo, ricordiamo che fanno parte dello stesso “insieme” (e proprietà...) l'ex Pelà Tono, Villa Benvenuti con il suo Giardino storico e più in alto la Pineta: com'è possibile che il PAT non dia indirizzi di intervento unitario per un sito di tale rilevanza urbanistica, architettonica, ambientale e culturale, coltivando nel contempo l'ambizione di creare un Parco letterario?

Duole constatare, a nostro avviso, come l'approssimazione del P.A.T. sia conseguenza di una preoccupante mancanza di idee e, in definitiva, di una pericolosa latitanza dell'Amministrazione in campo urbanistico.

A poco vale il fatto che tutto sia rinviato al Piano di Intervento, con l'inevitabile “codazzo” di richieste dei privati, degli “investitori”, delle immobiliari e delle imprese di costruzioni.

Così come è stato concepito, questo P.A.T. è un'occasione mancata per affermare una decisa volontà di cambiamento nella politica urbanistica di Este, che avrebbe potuto essere più attenta alla collettività.

In mancanza della definizione di precisi obiettivi di pubblica utilità e di un puntuale disegno urbanistico, strumenti come la “perequazione urbanistica”, il “credito edilizio”, la “compensazione urbanistica” potranno rivelarsi armi a doppio taglio.

OSSERVAZIONE N° 4_ - A proposito di interventi sul nucleo storico (vedi Relazione tecnica e Norme Tecniche di Attuazione)

Gli obiettivi dichiarati nella relazione tecnica del PAT per quanto riguarda gli interventi sul nucleo storico del Comune sono di fatto disattesi nelle Norme Attuative. La dichiarazione di intenti secondo cui il centro storico va conservato e preservato “rifunzionalizzandolo”, densificandolo e incentivando tra gli altri il ruolo residenziale, è solo una dichiarazione che rimane sulla carta. Infatti non vengono fatti né un censimento né vengono avanzate proposte concrete per il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio residenziale esistente e non utilizzato. L'obiettivo di riportare la popolazione a vivere nel centro non viene per nulla perseguito ed anzi, come segnalato nella prima osservazione, con

la previsione di espansioni residenziali in zone periferiche rispetto al centro, si va a incentivare il modello di occupazione diffusa del territorio

OSSERVAZIONE N° 5 - A proposito di uso del suolo agricolo (vedi: Relazione di Valutazione di Incidenza Ambientale e relativo Elaborato; Norme Tecniche di Attuazione)

Nella Relazione di Valutazione di Incidenza Ambientale vengono valutati gli effetti di vari fattori sull'ATO 3, definito "Ambito di notevole valore agricolo pedecollinare", adiacente alla ZPS "Le Vallette". Nel valutare gli aspetti vulnerabili (4.2 e 4.4) e i loro effetti, non viene considerata la realizzazione di un campo fotovoltaico di 32 ettari di estensione previsto in prossimità della ZPS "Le Vallette". Da considerare che nell'Elaborato VIInCA e negli altri Elaborati (Carte) del PAT (nonché nel PATI), il terreno in cui è previsto il campo fotovoltaico è attraversato dal CORRIDOIO ECOLOGICO PRINCIPALE e dal CORRIDOIO ECOLOGICO SECONDARIO. Ci sembra che tali corridoi male si coniughino con la presenza di un impianto di tale estensione.

Crediamo che, quando si variano le destinazioni d'uso dei suoli agricoli, sia necessario e opportuno introdurre nelle NTA, tra le direttive per la formazione del PI, linee di indirizzo, prescrizioni e norme specifiche, al momento completamente assenti, nel capitolo C) IL TERRITORIO AGRICOLO (NTA, pp. 78-80)

OSSERVAZIONE N° 6 - Carenze e omissioni nella cartografia (Elaborati 1, 2, 3, 4)

Si nota negli Elaborati sopra indicati la mancata indicazione di alcuni edifici, sedi di servizi di notevole importanza quali:

- la sede del Parco Colli (rilevante sia per l'edificio storico - Villa Veneta, sia per la funzione che svolge e che meriterebbe una maggiore attenzione e valorizzazione, compresa la creazione di un collegamento con il canale Bisatto)
- la stazione ferroviaria e degli autobus
- la caserma dei Vigili del Fuoco
- l'Istituto Tecnico Industriale "Euganeo"

Si osserva inoltre come non sia stata rilevata nella cartografia la presenza di alcune discusse lottizzazioni, realizzate già da qualche anno come:

- Case a schiera nel Serraglio Albrizzi
- Lottizzazione "ex Leziero" in via Restara
- Lottizzazione Chiesette Branchine (accanto alla quale è invece segnalata dalla Carta dei Vincoli l'"emergenza verde" del filare di pini addossati alla lottizzazione...)

OSSERVAZIONE N° 7 - Incongruenze della Relazione Tecnica

In buona parte costruita con il copia-incolla del programma amministrativo del Sindaco di Este, la Relazione Tecnica presenta alcuni "sintomatici" anacronismi che andrebbero chiariti:

- Quando si propone di "abbassare l'ICI sulla prima casa" (pag.11), si intende forse chiedere l'abrogazione del DL n. 93 del 27/5/2008 che ha soppresso l'ICI sulla prima casa?
- Quando a pag. 10 si propone di attivare "la predisposizione di un nuovo piano del traffico" si intende forse cancellare l'aggiornamento del piano approvato dal Consiglio Comunale l'1 dicembre 2008? Con la conseguente ulteriore modifica delle rotonde realizzate in abbondanza o introducendone altre più nuove e originali?

Confidando in un positivo riscontro delle presenti osservazioni, porgo cordiali saluti

Per il Circolo Legambiente "Dai Colli all'Adige" di Este la presidente

Flores Baccini, Via Salute n. 5 - 35042 ESTE - Tel 0429 4015

Este, 13 ottobre 2010