

# Piano Interventi di Padova. Le Osservazioni del gruppo Urbanistica e Contesto / 1

1 luglio 2022



*Photo (dettaglio) by Francesco Dondi on Unsplash*

Il nuovo **Piano degli Interventi del Comune di Padova** (scaduto a maggio 2021 [\(qui tutti gli articoli che Lies gli ha dedicato\)](#)) è stato adottato dal Consiglio Comunale il 12 aprile scorso e deve ancora essere approvato. Il 23 giugno 2022 sono scaduti i termini per presentare le osservazioni dei cittadini. Si sono espressi vari ordini professionali, Legambiente ([qui le osservazioni dell'associazione](#)) e il gruppo **Urbanistica e Contesto** di cui riportiamo, in tre puntate, i documenti con le **osservazioni**, fortemente preoccupate riguardo a consumo di suolo, verde e aree rurali, socialità, casa.

## **Prima puntata: l'introduzione di Luisa Calimani**

A giudizio di **Luisa Calimani**, ex assessora all'urbanistica del Comune di Padova e prima firmataria delle osservazioni, il Piano degli Interventi è un piano modesto che non avverte le esigenze della città contemporanea alle quali non sa o non vuole dare risposte. Sia sotto il profilo ambientale, di cui il consumo di suolo rappresenta il primo grave aspetto negativo, che sotto quello sociale, caratterizzato dalla mancata individuazione dei servizi di base nei borghi della città dei 15' da cui deriva il permanere della necessità dell'uso dell'automobile. **Il prevalere della rendita** sugli interessi della gente si evidenzia dall'occupazione di tutti gli spazi vuoti con il cemento invece che con il verde, botteghe di vicinato, ambulatori, spazi comuni.

Questo Piano esprime una visione arretrata della città, che danneggia la qualità della vita, la salute, la convivenza dei cittadini, non dà un futuro alla sfida che le città del terzo millennio affidano alla qualità urbana. Qualità che si realizza con il verde vicino alle abitazioni particolarmente richiesto dalla pandemia in agguato e dalla realizzazione della **Città Pubblica**, del tutto ignorata. Le premialità volumetriche sono l'incessante ossessione del Piano come fossimo negli anni '60.

Queste osservazioni segnalano la necessità di una svolta radicale nel modo di governare il territorio, un cambio di mentalità rispetto al vecchio modello quando l'idea di sviluppo coincideva con la cementificazione degli spazi liberi, soprattutto vicino alle case dove la "rendita" trae i maggiori profitti. **Un consumo di suolo che il Comune di Padova non considera un danno** alla collettività (e non lo inserisce nelle schede di valutazione come costo), mentre l'ISPRA afferma che ogni ettaro consumato costa alla città 100.000 euro l'anno (per la perdita di servizi ecosistemici, a cominciare dalla **mancanza di permeabilità dei terreni concausa della crisi idrica**).

Il deficit di standard (verde, spazi civici di incontro e di gioco) in Centro storico dovrebbe imporre che tutte le aree libere (compresi i piccoli lotti) non possano essere coperte da nuovi edifici.

In sintesi, **queste osservazioni chiedono che si privilegi l'interesse pubblico dei cittadini a quello delle Società Immobiliari.**

## **Le osservazioni che vedono come prima firmataria Luisa Calimani**

La sottoscritta Luisa De Biasio Calimani viste le previsioni urbanistiche del secondo Piano degli Interventi adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 49 del 12/04/2022, viste le Norme tecniche Operative (N.T.O.)

OSSERVA quanto segue:

### **1^ OSSERVAZIONE – Casa**

Padova è fra i Comuni del Veneto ad alta tensione abitativa, ma il Pi non attiva alcuna misura volta a favorire la dotazione di alloggi in locazione per famiglie a medio/basso reddito e per trattenere a Padova le giovani coppie in cerca di un alloggio in locazione. Carezza che rappresenta l'elemento più significativo di famiglie e

soprattutto di giovani coppie verso i Comuni contermini

**Si propone** di destinare ai nuovi interventi di trasformazione urbanistico edilizia a destinazione prevalentemente residenziale una percentuale da riservare all'edilizia sociale e in locazione.

## **2^ OSSERVAZIONE – Perequazione**

Lo strumento della Perequazione, così come finora praticato e riconfermato nelle NTO, non persegue l'obiettivo di costruire la Città Pubblica garantendo la realizzazione dei Servizi Pubblici di Quartiere e urbani previsti nelle Tavole del Piano, da anni non realizzati per la mancanza di risorse comunali. La perequazione è l'unico strumento che permette al Comune di acquisire le aree a verde e a servizi dove il PI le indica come necessarie, invece di farsi cedere dal privato aree in luoghi non pianificati, collocati in modo casuale rispetto alle necessità del Quartiere.

**Si propone** di aggiungere all'art. 10

“Le aree cedute al Comune a seguito dell'applicazione dello strumento della Perequazione vanno prioritariamente individuate fra le aree destinate a Verde e a Servizi pubblici individuati nelle Tavole del PI.”

## **3^ OSSERVAZIONE – Rigenerazione urbana**

Il termine “rigenerazione urbana” è ormai diventato un termine di moda molto spesso privo di contenuti. Non sono previsti infatti parametri di qualità urbanistico-edilizia che permettano di distinguere un tradizionale piano di lottizzazione, da un progetto di riqualificazione urbana. Le provvidenze messe in campo dal PNRR e le risorse economiche che i vari livelli istituzionali sono disposti a destinare alla riqualificazione della città sotto il profilo ambientale e sociale, esigono rigore, non solo al fine migliorare la qualità urbana, ma per assicurare che nell'attribuzione di finanziamenti pubblici sia evitato il rischio di usare il denaro pubblico a sostegno delle speculazioni edilizie. La Regione Veneto nella LR 14/2019 dà utili indicazioni per definire criteri che possano caratterizzare i progetti di “Rigenerazione urbana”.

Senza parametri di riconoscimento che evidenzino la diversità del progetto di “rigenerazione” urbana da un qualsiasi intervento speculativo questo è non solo possibile, ma certo.

**Si propone** che per attribuire ai progetti urbanistico edilizi il termine di “Rigenerazione urbana” questi debbano essere dotati di requisiti di base orientati all'utilizzo di tecnologie che prevedono l'uso di fonti energetiche rinnovabili e al perseguimento dei seguenti requisiti/obiettivo dei quali le lettere a) b) c) rappresentano la condizione affinché tali progetti possano dotarsi di tale qualifica, mentre gli altri concorrono alla definizione di graduatorie finalizzate ad ottenere i finanziamenti pubblici:

a) consumo di suolo uguale o inferiore a quello occupato da edifici esistenti;

- b) prestazione energetica dell'intero edificio corrispondente alla classe A4;
- c) messa in sicurezza sismica dell'intero edificio;
- d) utilizzo di materiali di recupero;
- e) utilizzo di coperture a verde negli edifici, nuovi o ristrutturati;
- f) realizzazione di pareti ventilate;
- g) isolamento acustico;
- h) adozione di sistemi per il recupero dell'acqua piovana;
- i) rimozione e smaltimento di elementi in cemento amianto;
- l) utilizzo di tecnologie che prevedono l'uso di fonti energetiche rinnovabili.

#### **4^ OSSERVAZIONE – Urbanizzazione primaria**

La qualità della città si misura soprattutto sulla dotazione di spazi e servizi pubblici di cui possano godere i cittadini. La loro monetizzazione non soddisfa questo fabbisogno, priva gli abitanti delle dotazioni previste oculatamente dalla Legge per rendere migliore la qualità della vita urbana e rappresenta un arretramento culturale rispetto alle conquiste urbanistiche avvenute e alle esigenze e aspettative di una città moderna.

**Si propone** di togliere dalle NTO tutti i riferimenti alla possibilità di monetizzare le opere di urbanizzazione primaria.

**Le opere di urbanizzazione primaria non sono monetizzabili.**

#### **5^ OSSERVAZIONE – Edifici di pregio**

Giusto l'aver individuato edifici di pregio nel tessuto edificato, 36) D4, anche perché quelli segnalati dal PTRC per avere efficacia nella loro salvaguardia devono essere assunti dal Piano Urbanistico Comunale.

Si condivide l'opportunità di lasciare aperto l'elenco a nuove segnalazioni che però non possono caricare il cittadino di incombenze improprie che mai ottempererà. Poiché il vincolo farà scattare nei proprietari che volessero realizzare interventi edilizi sull'edificio vincolato, l'interesse a sottrarlo ad ogni tutela è prevedibile che farà mettere in campo tutte le analisi storiche e quant'altro dimostri l'inconsistenza del valore del fabbricato. Ma tale valore è inserito in un contesto urbano decifrabile nella visione d'insieme attualmente considerata significativa dalla valutazione fatta in sede di redazione del PI. Successivamente sarà sottoposta alla Commissione Paesaggistica e al Consiglio Comunale. Quindi è opportuno che rimanga il vincolo di mantenere l'immagine del manufatto edilizio tutelato, attraverso la conferma del suo involucro. Ciò servirà da deterrente ad azioni avverse alla sua salvaguardia, che mirano sostanzialmente alla sostituzione edilizia e all'incremento volumetrico dell'edificio.

**Si propone** che all'art 16 comma 8l'elenco degli edifici da tutelare rimanga aperto

alle segnalazioni dei cittadini. Le verifiche del valore storico, iconografico, documentale sarà effettuato dalla commissione Paesaggistica (CLP) che le invierà al Consiglio Comunale al quale spetta il compito della eventuale approvazione con conseguente inserimento nell'apposito elenco.

**Si propone** di modificare il comma 7, come di seguito indicato:

“Gli edifici già individuati inseriti nell'elenco del presente PI e quelli che verranno successivamente aggiunti anche a seguito di aggiornamenti dell'elenco e delle specifiche schede, devono mantenere l'involucro originale comprese eventuali decorazioni parietali e l'inedificabilità dei giardini di pertinenza.”

## **6^ OSSERVAZIONE – Centro storico**

Il Centro Storico è caratterizzato da una **carezza di servizi** che lo priva degli standard minimi previsti dal DM 1444/68. Questo perché le aree a rendita più elevata, anche se libere, venivano edificate e i servizi pubblici spostati in aree più esterne. Il centro Storico, compresa l'area del Giustiniano hanno bisogno di essere decongestionate e non appesantite da nuovi volumi. Tutti gli spazi liberi e possibilmente liberati da costruzioni incongrue vanno mantenuti tali e destinati prevalentemente a verde

Si propone di aggiungere all'art. 15 delle NTO:

“Tutte le aree libere interne al perimetro delle mura e del sistema bastionato non possono essere coperte da nuovi edifici.”

## **7^ OSSERVAZIONE – Penali**

Un suolo libero e permeabile rappresenta un beneficio per l'ambiente che lo circonda, in termini di salute, di socialità, di servizi ecosistemici.

Quindi **si propone di togliere** la **penale** che agisce nei confronti di chi non edifica su terreno reso edificabile dal PI.

## **8^ OSSERVAZIONE – Rioni**

Nella **Città dei 15'** le dotazioni di servizi di base, pubblici e privati, posti a distanza di 15 minuti dalle abitazioni, è fondamentale per l'applicazione pratica del concetto teorico che ne costituisce la caratteristica principale. Ma il PI non individua in planimetria le aree per verde e servizi necessarie per realizzarla. Si limita a segnalare le dotazioni già esistenti. In ogni area ancora libera è consegnata nuova edificazione.

Senza l'individuazione nelle planimetrie di Piano delle aree necessarie per dotare in modo adeguato la città e i “rioni” dei servizi necessari e richiesti dai cittadini, si perpetua lo stato di fatto senza nessun cambiamento di qualità perché per realizzare un nuovo servizio di quartiere, non individuato in modo specifico nella cartografia, sarà necessaria una variante al Piano degli Interventi.

**Proposta** Vanno individuate in ogni ambito le attrezzature necessarie, in particolare in ogni Rione deve essere prevista e localizzata un'area libera da destinare a piazza di quartiere, luogo di aggregazione degli abitanti e almeno un'area a verde pubblico. Va in tal senso adeguata la cartografia di Piano e l'art. 47 delle NTO.

## **9^ OSSERVAZIONE – ZTO F**

Riguardo le **zone ZTO** (Zone Territoriali Omogenee) **F** è necessario che il Piano non si attesti, pur confermandolo, a ciò che propone un Decreto che era all'avanguardia nel 1968 ma faccia un passo avanti conformandosi alle nuove esigenze di carattere ambientale e sociale. Va ampliato e diversificato l'uso degli spazi verdi in funzione del luogo e rispetto a questo delle funzioni che devono assolvere. Diverso è il loro contributo alla qualità dello spazio urbano: un'area verde può assolvere oltre alla funzione ludico-ricreativa per lo svago e lo sport, anche quella di mitigatore ambientale (termoregolazione, filtraggio inquinanti e acque meteoriche, etc.) e di riqualificazione estetica del paesaggio urbano. Un'area di gioco per bambini è dedicata ad una specifica categoria di utenti, così come un'area a verde sportivo attrezzato; pertanto debbono essere specificate le dotazioni ad ogni categoria di "verde" assegnata dal Piano. Le aree destinate ad attrezzature di interesse comune – religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi – devono anch'esse dotarsi di un'articolazione che tenga conto delle mutazioni avvenute, quali ad esempio l'invecchiamento della popolazione (considerato che in Italia ad ogni 100 giovani corrispondono 160 anziani). Non basta quindi stabilire in 2 mq/ab (assolutamente insufficienti) la dotazione complessiva di attrezzature così diverse fra loro. Occorre assicurare una quantità minima di aree destinate ad ognuna, dalla sanità ai servizi civici, utilizzabili dai cittadini che spesso non trovano un luogo in cui incontrarsi e confrontarsi per svolgere quel ruolo di cittadinanza attiva che ha bisogno anche di spazi fisici per potersi esercitare. L'obbligo deve riguardare gli spazi minimi da destinare alla singola funzione, mentre un margine sufficientemente ampio deve essere lasciato alle diverse esigenze espresse dalla singola comunità locale.

**Si propone** di aggiungere alle NTO all'art. 34, zone F Sistema dei servizi, i seguenti standard aggiuntivi:

- accessibilità e prossimità degli spazi verdi pubblici urbani e periurbani;
- distanze massime stabilite per i servizi pubblici di quartiere dalle abitazioni;
- bilancio nullo del consumo di suolo effettivo;
- invarianza di permeabilità;
- invarianza idraulica;
- servizi ecosistemici del suolo di supporto e di regolazione;
- indice di copertura arborea;
- percentuale obbligatoria di edilizia residenziale pubblica in ogni intervento di trasformazione urbanistica a prevalente destinazione residenziale;

Vanno inserite nelle NTO dell'art. 33 le quantità destinate ad ogni tipo di standard.

## 10^ OSSERVAZIONE – Verde urbano

Nelle Linee Guida per la Gestione del Verde Urbano redatte dal Ministero dell’Ambiente (2017), è chiaramente indicato che si deve distinguere il verde fruibile da quello non fruibile ma nel Piano del verde di Padova sono state inserite aree non fruibili, come aree spartitraffico, rotonde, scarpate e svincoli stradali, aree incolte, ecc. con la conclusione che escludendo queste aree, lo standard a mq per abitante, dichiarato in 27,90 mq, scende a 11,41 mq.

Inoltre il DM 1444/1968 prescrive che gli **Standard Urbanistici** siano ricavati: “(...) su aree accessibili tenendo conto dei raggi di influenza delle singole attrezzature e della organizzazione dei trasporti pubblici” e ancora per le aree destinate a spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport “effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade”.

**Si propone** che nel calcolo degli Standard urbanistici vengano riferiti i dati percentuali articolati in funzione di ogni tipologia di standard (piazza, opere di culto, ospedali, ...) e nel caso del verde, oltre a specificare se la percentuale si riferisce ad un parco giochi per bambini, ad un campo di calcio o ad un bosco urbano, il dato sia depurato, ovvero non conteggi bordi stradali, aiuole spartitraffico, fasce di rispetto, stradali, cimiteriali, ecc.

## 11^ OSSERVAZIONE – Ex caserma Prandina

All’area della **ex Caserma Prandina** poco si addice una generica attribuzione di zona F, considerata la ricchezza di contributi emersi dal complesso faticoso percorso di Agenda 21. È invece utile entrare nel merito di funzioni attribuibili escludendo quelle improprie quali gli impianti sportivi di dimensioni regolamentari, supermercati di ogni dimensione, parcheggi che non siano strettamente legati all’attività che si svolge nell’area.

**Si propone** di aggiungere una scheda specifica per la Caserma Prandina, alle schede “Interventi di Riqualificazione e rigenerazione (schede R)” perimetrandone l’area. Le funzioni attribuite agli spazi aperti siano, il verde alberato, la tutela e valorizzazione dell’ecosistema esistente, manifestazioni e concerti all’aperto, orti urbani, mercato. È vietata qualsiasi nuova costruzione. Nel manufatto in linea lungo via Orsini, sono consentite botteghe artigianali e destinate alla vendita di prodotti ortofrutticoli locali, mentre gli edifici ottocenteschi potranno ospitare attività ludiche, socio-culturali, amministrative.

## 12^ OSSERVAZIONE – Consumo di suolo

In tutta Europa il **consumo di suolo** è considerata una questione rilevante per l’equilibrio del Pianeta, gli eventi climatici, l’equilibrio degli ecosistemi. Le piante, in funzione dell’ampiezza della chioma, producono ossigeno. Solo loro sono in grado di fornire questo elemento indispensabile alla vita. Il verde e il suolo catturano la CO2

riducendo l'inquinamento e il buco di ozono. In Europa il consumo medio di suolo è 4,2% , in Italia 7%, nel Veneto 12%, Padova il 19%, il più alto dei capoluoghi di Provincia. L'ISPRA calcola che il consumo di suolo costi 100.000 € all'anno per ettaro. Ma Padova non considera un problema il suolo consumato e nonostante la LR 14 all'art 22 chieda di considerarlo fra i requisiti da attribuire nelle classificazione dei progetti privati derivati da Bandi Pubblici, per valutare "i benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, (...) e di **minore consumo di suolo**", il Comune di Padova non lo ritiene un elemento degno di considerazione, ne lo prevede nel Piano. Il consumo di suolo non è stimato come una danno alla collettività per la perdita di servizi ecosistemici, spazi aperti, terreni permeabili e produttivi, anche se in cambio produce lauti guadagni privati a spese del benessere pubblico.

**Si propone** che, per valutarne l'interesse pubblico delle operazioni urbanistico-immobiliari, nelle singole schede d'intervento, venga calcolato, tra i requisiti, il **costo del Consumo di suolo**.

**Si propone** inoltre che vengano definiti con chiarezza i termini economici delle trasformazioni.

**L'osservazione è presentata a nome dei seguenti sottoscrittori membri del gruppo "Urbanistica e Contesto":**

Giuliana Beltrame, Carlo Bettio, Lorenzo Cabrelle, Giancarlo Garna, Enrica Guzzonato, Lucio Lobascio, Maria Assunta Longo, Nicola Lovisatti, Antonino Morvillo, Roberto Ongaro, Giuseppe Palomba, Maurizio Pavan, Floriana Rizzetto, Daniela Ruffini, Alessio Surian, Rosalia Toller, Sergio Ventura, Spartaco Vitiello, Antonella Zambon.