



Gruppo tematico
“ PROCESSI PARTECIPATI SUI PARCHI
URBANI ”
- BASSO ISONZO -

Verbale dell'incontro del 22 maggio 2006

Partecipanti

Partecipante	Gruppo - Ente
Amici della bicicletta	Vian Antonella
Circolo Padova Libertà e Giustizia	Zerbinati Patrizio
Comitato per la Costituzione della Fondazione Fenice	Spatharos Andreas
Fondazione Robert Hollman	Caldironi Paola
Laboratorio di Quartiere n. 5 sud ovest	Rossetto Maurizio
CDQ 5	Menini Luciano
CDQ 5	Pavan Francesco

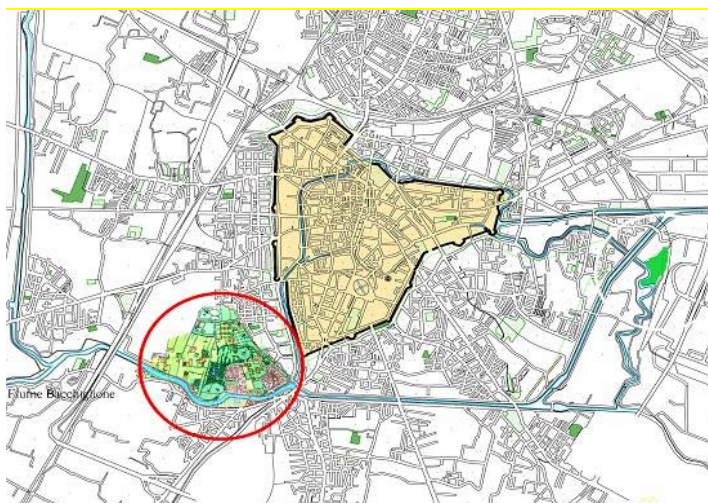
Erano presenti all'incontro i Capi Settore all'Urbanistica Zulian e al Verde Barbariol.

Scopo dell'incontro:

Approfondire lo stato di fatto conoscitivo sui contorni urbanistici e giuridici del parco.

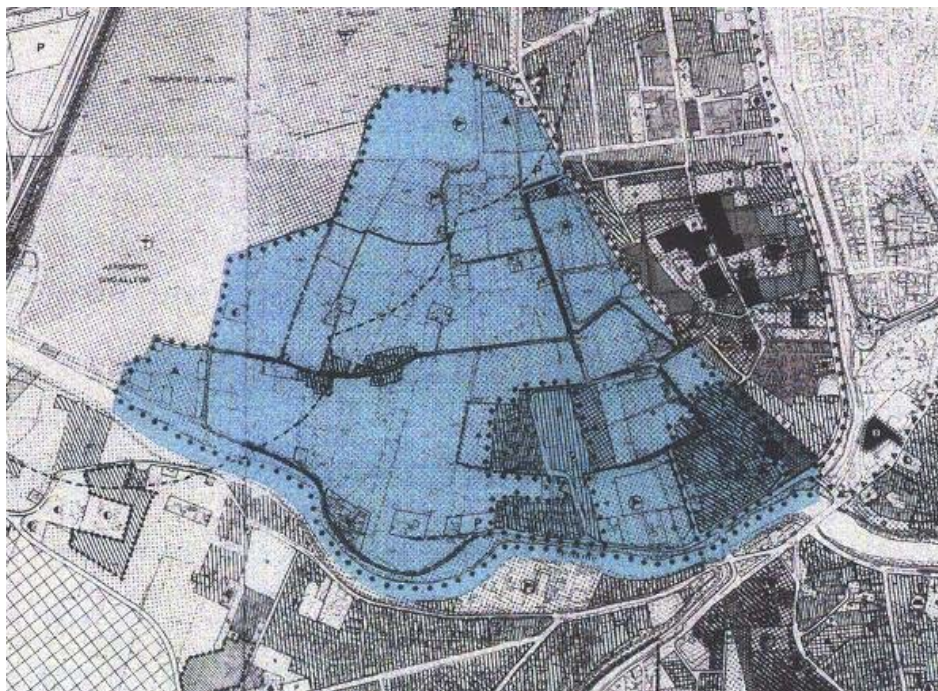
Contenuti

Tale incontro ed i prossimi, dedicati a delineare un quadro conoscitivo sui diversi aspetti dell'area in esame, hanno l'obiettivo di elaborare proposte e linee guida, preferibilmente condivise, da presentare ai tecnici dell'amministrazione chiamati a predisporre il progetto preliminare del parco.



L'area del Basso Isonzo, in pianta (a sinistra) e su foto aerea (a destra)

I capi settore all'Urbanistica ed al Verde presentano l'area in riferimento al tema dell'incontro. L'area costituisce un importante elemento di pregio in quanto parte sia del sistema del verde che del sistema dei corsi d'acqua della città. E' uno dei lembi residui dei cosiddetti "cunei verdi" del primo Piano Regolatore della città (Piccinato, 1953)



L'attuale Piano Regolatore dell'area

L'area è relativamente integra, in ragione del vincolo a verde pubblico (in alcune parti attrezzato, in particolare nella zona nord dove ora sono infatti presenti impianti sportivi) che essa ha dal 1983 e che l'ha preservata dall'edificazione. A partire dagli anni '90 per effetto di successive sentenze giurisprudenziali, ma anche della riflessione in urbanistica molte cose sono cambiate. Il tema è complesso e l'arch. Zulian ne ha richiamato a grandi linee i passaggi cruciali, tra questi se ne riportano due: la decadenza e la non reiterabilità dei vincoli sulle aree a verde pubblico e l'introduzione del regime della perequazione come strumento per superare il c.d. doppio regime dei suoli che per effetto delle scelte urbanistiche separava le aree vincolate da quelle edificabili intaccando un principio generale di giustizia distributiva.



L'ultima variante ai servizi (in attesa di approvazione da parte della Regione)

E' in questo contesto che subentra l'ultima variante al Piano regolatore, attualmente in Regione in attesa di approvazione, che inserisce l'area del Basso Isonzo, quale "area bianca" senza destinazione urbanistica, nel regime della perequazione. In particolare tale area è a Perequazione Ambientale ovvero ha una suscettibilità perequatoria di tipo ambientale: gli indici di edificabilità sono molto bassi: 0,15 mc per mq di superficie. Ciò significa che un proprietario, in cambio della volumetria ha l'obbligo di cedere il 75% della propria area al Comune per usi pubblici (quindi la volumetria da usare per l'intera area a perequazione si restringe al 25% del totale).

Dal punto di vista delle proprietà, il Basso Isonzo è costituito da due aree estremamente diverse:

- La parte vicina all'aeroporto (che si estende per circa 300.000 m²) è a connotazione agricola con aree fortemente frazionate e coltivate da anziani o comunque da persone che coltivano come secondo lavoro;
- La parte centrale (anch'essa di circa 300.000 m²) ha una situazione più favorevole perché composta da poche ampie proprietà unitarie con proprietari, in linea di massima, disponibili ad un intervento (Carotta con 60.000 m², IRA con 170.000 m², Bortolami 32.000 m² ed un altro paio di proprietà minori).



La composizione delle proprietà nell'area

Alla fase informativa è seguita una discussione che ha consentito di definire alcuni criteri di riferimento urbanistici che dovranno essere tenuti presenti dal gruppo nella definizione delle proposte per la realizzazione del parco e che di seguito vengono richiamati.

L'area complessiva del Basso Isonzo

Come riportato sopra l'area complessiva su cui andrà costruito il progetto è di circa 600.000 mq che nella variante ai servizi è suddivisa in due unità minime di intervento (che rispecchiano le caratteristiche proprietarie prima richiamate) su cui dovrà essere elaborato un progetto unitario.

L'amministrazione è chiamata, dunque, a definire un piano guida per tutta l'area del Basso Isonzo.

Nello stesso tempo la realizzazione del parco avverrà attraverso due distinti stralci: il primo relativo alla zona centrale composta da poche grandi proprietà, il secondo sull'area agricola adiacente l'aeroporto.

Questo perché per poter procedere alla fase attuativa è necessario che i proprietari disponibili alla trasformazione dell'area rappresentino oltre il 50% dell'imponibile catastale e/o il 75% della superficie dell'area dove si intende intervenire. Data la situazione proprietaria l'ipotesi più realistica è certamente quella di avviare la progettazione del primo stralcio sull'area centrale del parco. Qualora si concretizzi questa ipotesi il Comune può poi procedere nei confronti dei dissenzienti (cioè dei proprietari che non intendono aderire al progetto di trasformazione all'interno dell'unità di intervento) con la procedura dell'esproprio o della messa all'asta dell'area in questione.

La possibilità di utilizzare nell'area crediti/compensazioni edilizie

E' stata discussa la possibilità di salvaguardare il più possibile l'area verde del parco utilizzando i nuovi strumenti quali il credito edilizio e la compensazione introdotti dalla legge urbanistica regionale? In altre parole, è praticabile la strada di offrire ai proprietari delle aree crediti e/o compensazioni edilizie in modo che il loro diritto di edificare venga esercitato in altre parti della città?

La risposta dell'arch. Zulian è che perseguire tale opzione rischia di spostare molto avanti nel tempo la realizzazione del parco, dato che al momento questi due nuovi strumenti pur previsti dalla normativa non sono di fatto utilizzabili in quanto richiedono, da un lato strumenti amministrativi applicativi non ancora predisposti dalla Regione e, dall'altro, il completamento del percorso di nuova pianificazione con l'adozione del PAT e del PI (Piano degli interventi il quale si compone tra l'altro del registro dei crediti edilizi).

Inoltre, le aree che il comune possiede per tali strumenti sono pochissime, l'unica consistente è a S. Lazzaro ed ha una tipologia commerciale in massima parte e non residenziale.

L'area effettiva del parco (primo stralcio)

Relativamente al primo stralcio che riguarda circa 300.000 mq, in virtù del regime di perequazione ambientale l'area effettiva su cui andrà costruito il parco sarà di circa 225.000 mq, a cui vanno aggiunti altri piccoli terreni presenti nell'area (non soggetti al regime della perequazione) che sono in parte di proprietà del Comune e in parte di privati, tra cui le aree sportive poste a nord che sono parzialmente espandibili.

La questione della localizzazione

In riferimento alla localizzazione che dovrà essere assegnata all'edificato sono stati richiamati alcuni criteri fissati dalla normativa:

- qualora vi siano già delle costruzioni, il nuovo edificato deve essere localizzato in prossimità dell'esistente;
- va rispettato il valore ambientale esistente nell'area in oggetto;
- la nuova area verde che si intende realizzare deve avere caratteristiche di unitarietà e deve essere "intonsa";
- l'area destinata a servizi del Comune deve essere prioritariamente assegnata a verde, ma può essere destinata anche ad altri servizi (scuole, centri civici, parcheggi, ...);
- la tipologia edilizia del nuovo edificato deve avere caratteristiche particolari relativamente alla cubatura e alla previsione di aree verdi private (questo aspetto dovrà essere meglio chiarito e approfondito).

Oltre a questi criteri, si è discusso di come dovrebbe essere distribuito il nuovo edificato nell'area a perequazione. Sono state indicate le due opzioni principali e/o contrapposte, all'interno delle quali possono poi essere ricercati mix di entrambe:

- una prima opzione è quella di posizionare tutto l'edificato in modo unitario in una parte dell'area;
- una seconda opzione prevede che per ogni proprietà si individua la quota afferente dove costruire (cioè ogni proprietario si ritaglia uno spazio per costruire all'interno della sua proprietà).

In generale si è convenuto che all'interno del nuovo parco l'area edificabile dovrà svolgere un ruolo di ricucitura con il tessuto urbano esistente.

Nei prossimi incontri saranno approfondite le altre problematiche (mobilità, compatibilità idraulica, tipologie di parco) che dovranno interfacciarsi con gli aspetti urbanistici analizzati al fine di arrivare a proporre la migliore soluzione possibile per la realizzazione del parco.

Si ricorda che la prossima riunione del gruppo tematico è fissata per martedì 6 giugno 2006 alle ore 17.30 presso Informambiente e sarà dedicato ad affrontare i temi legati all'accessibilità/mobilità e al risanamento idraulico dell'area.