

Memorandum 2

La recente Variante approvata dal Consiglio Comunale di Abano terme modifica, in maniera profonda, alcune norme del Regolamento Edilizio che definiscono il numero e la collocazione dei posti macchina in ogni abitazione.

Con questa operazione si dichiara esplicitamente nella relazione tecnica:

- Si cancellano le norme più restrittive,
- Si fornisce la possibilità di recuperare parcheggi in spazi esterni all'area abitativa,
- Si dà al costruttore la possibilità di pagare al Comune una somma di denaro (“monetizzazione”) in cambio di posti macchina che non si trovano né dentro, né fuori dal lotto abitativo. Questo scambio avviene soltanto nel caso di ristrutturazione e di aumento delle unità immobiliari.

In parole povere, se io butto giù la mia vecchia casa e costruisco un piccolo condominio, ma non riesco costruire i posti macchina per i condomini, perché ho occupato tutto il terreno edificabile, posso versare al Comune del denaro con cui risolvo il problema. Con risultati che è facile capire. Perché i miei condomini lasceranno le loro macchine per strada, sui marciapiedi, ad intasare il traffico già congestionato della città.

E' proprio questo uno dei fenomeni che le norme “restrittive” cercavano di evitare.

Quelle regole furono approvate tra il 2002 e il 2004, quando il PRG del 1999 cominciò a manifestare i suoi effetti. Tra questi la cosiddetta “condominalizzazione” dei quartieri: si abbatterono singole abitazioni e si costruivano condomini da 6 o addirittura 12 appartamenti. Con problemi a non finire.

Il processo era reso possibile dal fatto che il PRG attribuiva alti indici di cubatura ai lotti già edificati e quindi spingeva chi possedeva una singola abitazione, magari malandata, a venderla, perché altri potessero “speculare” su quel terreno.

Gli indici di cubatura non si potevano toccare, perché i metri cubi da edificare su un pezzo di terra sono diritti acquisiti e quindi “sacri”. L'amministrazione d'allora decise di alzare gli standard abitativi, ossia aumentare la quantità di verde privato e di parcheggi che ogni unità abitativa doveva possedere dentro al proprio lotto. In tal modo, non fu più possibile costruire il condominio da 12 mini, ma tutt'al più una quadrifamiliare. In alcune zone della città, a Monteortone e a S.Lorenzo, si definirono vincoli ancora più stretti per regolare le ristrutturazioni.

Già con l'amministrazione Bronzato si iniziò a derogare dai principi introdotti, attraverso la monetizzazione dei parcheggi di chi ristrutturava in zona pedonale. Ora con questa Variante viene fatta saltare la diga che era stata costruita per evitare quella

che i giornali definiscono come “colata di cemento sulla città”: aumento dei condomini, pressione abitativa, macchine dappertutto, intasamento del traffico.

La relazione afferma che la Variante ha come scopo il recupero di aree dove era impossibile ristrutturare con il vecchio Regolamento Edilizio, perché non esiste lo spazio fisico per realizzare quanto in esso previsto.

E' vero, ad Abano vi sono zone di vecchia urbanizzazione (anni 50/60) dove non ci sono nemmeno quelle che il Codice definisce come distanze minime tra abitazione ed abitazione. Ma in questo caso si tratta di delimitare le aree e per esse stabilire delle norme specifiche. Esiste presso l'ufficio tecnico comunale un piano di recupero del “quartiere Pinazza”, uno dei nuclei più vetusti della città. E' stato redatto nel 2005 ed è rimasto nei cassetti durante l'amministrazione Bronzato.

Ma la sua esistenza è la dimostrazione che si possono ristrutturare zone in cui gli standard del Regolamento Edilizio non possono essere contenuti, senza introdurre modifiche generali che provocheranno gravi distorsioni al tessuto urbano della città.

Infine un'ultima considerazione sulla legittimità di questa parte della Variante.

L'Amministrazione sostiene che, in attesa del PAT e del PI, il combinato disposto tra la legge 11/2004 e la legge 61/1985 consente di modificare il Regolamento Edilizio . Mi pare francamente una grave forzatura, perché è vero che la normativa esistente consente delle **piccole varianti** senza aumento di cubatura e dei correttivi ai regolamenti e alle norme tecniche. Ma se i correttivi restringono il carico urbanistico, innalzano gli standard, ossia sono migliorativi della qualità del Piano Regolatore. Non il contrario.

In conclusione, questa parte della Variante, pericolosa sul piano urbanistico, risulta di dubbia legittimità