

INCONTRO 28 GENNAIO 2008

Verbale dell'incontro approvato dai partecipanti

Micaela Deriu - 05/01/08

Partecipanti: 19 persone

Per l'amministrazione comunale: S. Bernardi (responsabile servizio pianificazione), A. Tudisco (dirigente Area Tecnica)

Coordinatore: M. Deriu

L'incontro si apre con un **inquadramento relativo ad obiettivi, finalità e condizioni per l'attivazione di un laboratorio partecipato**. Vengono fornite informazioni relative agli ambiti "aperti" sui quali lavorare insieme agli abitanti.

I partecipanti esprimono **posizioni differenti** in relazione alla scelta dell'amministrazione di confermare la scelta dell'area:

- alcuni la ritengono un *passo indietro* dell'amministrazione rispetto alle dichiarazioni di ottobre, tale da ridimensionare il senso della partecipazione degli abitanti;
- alcuni non criticano la scelta dell'area, ma esprimono la necessità che venga migliorato il progetto (diminuzione del carico urbanistico, tipologie edilizie diverse, viabilità...)
- alcuni ritengono che l'intervento urbanistico possa migliorare l'area attuale (in stato di semi-abbandono) se si punta sulla qualità complessiva dell'edificato.

L'andamento del dibattito si struttura prevalentemente attorno a tre domande poste dai partecipanti:

1. Come nasce il diritto a costruire?
2. Perché viene scelta quell'area?
3. Cosa fare di quella parte di carico urbanistico che potrebbe essere tolto?

Domanda 1

Viene ripercorsa la storia degli obiettivi individuati dal Piano Regolatore Comunale del '97 in merito all'area del Giardino-Campagna e alle relative quote di edificabilità sui terreni, già previste dal PRG antecedente a quello del '97.

Si spiega che per l'acquisizione di area per pubblica utilità, come previsto dalle norme di attuazione del PRG del '97, si applica il metodo della CEB che prevede la possibilità per l'amministrazione, di acquisire gratuitamente terreni privati per finalità pubbliche, trasferendo altrove il carico insediativo previsto dallo stesso PRG. E' durante la scorsa amministrazione che si chiede ai diversi proprietari di aree del Giardino Campagna (le cui aree vedono la conferma e l'ampliamento del vincolo di in edificabilità) di costituirsi in Consorzio per avere un solo interlocutore ed evitare il moltiplicarsi di varianti al PRG del '97.

Domanda 2

I criteri di scelta delle aree sono:

- compatibilità con la pianificazione sovraordinata;
- vicinanza a tessuti già urbanizzati per non ampliare l'occupazione di suolo con le opere di infrastrutturazione primaria (strade, reti dei sottoservizi...);
- vicinanza ai servizi collettivi e alla rete del trasporto pubblico, per limitare l'utilizzo del mezzo privato;

- sostenibilità ambientale;

Domanda 3

Nel caso di una riduzione del carico insediativo previsto nella variante belvedere, la quota eccedente può:

- essere riconosciuta economicamente ai proprietari da parte dell'amministrazione
- essere trasferita su altre aree comunali

ALTRI INTERVENTI DEI PARTECIPANTI

Nell'intervento di un partecipante si ripercorre la storia urbanistica di Zola, spiegando che "l'area belvedere" (n.d.r. *completamente di proprietà privata*) è rimasta non urbanizzata sino ad ora perché in passato si prevedeva di utilizzarla per ampliare la rete viaria (progetto non attuato). Si sostiene quindi, la **VOCAZIONE NATURALE DELL'AREA AD ESSERE URBANIZZATA**, e si riporta il parere positivo di urbanisti esterni all'amministrazione (consultati a titolo personale), che confermano tale vocazione (pur non esprimendosi sulla quantità e tipologia dell'intervento). Pertanto è opinione condivisa di alcuni partecipanti che non procedere ora con l'intervento previsto (seppur modificato), sarebbe solo un modo per spostare il problema al Piano Strutturale Comunale (in fase di avvio), che certamente confermerebbe la vocazione insediativa dell'area, dando al privato proprietario la possibilità di attuare un nuovo intervento. Meglio quindi adoperarsi ora per migliorare l'attuale previsione.

L'intervento porta l'attenzione anche sul fatto che con la variante Belvedere, si "consuma" tutto il 6% del PRG del '97 (n.d.r. *meccanismo legislativo delle Norme di PRG*), quindi di fatto si va a costruire di meno, di quello che si potrebbe legalmente fare.

Altri interventi ritengono che il problema non sia l'area, ma che sia importante porsi un **obiettivo di INTERVENTO di QUALITÀ**, anche riducendo le quantità di carico (meno case, meno persone, meno automobili, portano già a migliorare la qualità complessiva...). Si sottolinea l'importanza della **qualità architettonica degli edifici e dell'impianto generale** (con particolare attenzione al sistema degli accessi e dei percorsi di traffico, ritenendo non positivo prevedere tutto il carico automobilistico su via Belvedere). Un partecipante sottolinea l'opportunità di intervenire salvaguardando il crinale di collina (riduzione dell'impatto paesaggistico) e di costruire edifici in armonia con l'ambiente.

Un intervento ribadisce la propria **CONTRARIETÀ ALLA SCELTA DELL'AREA**, fondandola su queste argomentazioni (n.d.r. *che si riportano sinteticamente*):

- cultura storica della tutela della collina
- tutela delle falde acquifere
- tutela della qualità dell'aria
- salvaguardia del paesaggio.

Si critica inoltre la scelta di unire i proprietari dei terreni del Giardino Campagna in Consorzio, perché questo ha prodotto la concentrazione di tutto il carico urbanistico previsto in una sola area.

Altri interventi chiedono che l'obiettivo di qualità dell'intervento, non produca l'effetto "poco e bene" con un conseguente innalzamento dei prezzi di vendita delle abitazioni, che limiterebbe solo ad alcuni la possibilità di beneficiare della qualità del contesto. Si ritiene che sarebbe importante garantire il **DIRITTO DI TUTTI** a comprare casa a Zola in un ambito di qualità, rendendo **l'acquisto economicamente accessibile** (a tal proposito si ricorda come nell'area a fianco si sia fatto in passato un intervento PEEP, offrendo quindi ai più la possibilità di abitare in un contesto qualitativamente alto).

Sulla base di alcune domande di approfondimento poste da alcuni partecipanti, viene esplicitato il **percorso di negoziazione** portato avanti dall'attuale amministrazione, nei confronti del Consorzio: di fronte alle quantità di carico insediativo che derivano dall'applicazione delle Norme di PRG (

n.d.r. *conteggi matematici basati sugli indici*) e che portano a 6.500 mq di superficie utile, si è negoziata una diminuzione sino a 4.100 mq circa, onde evitare una speculazione edilizia. Si sono inoltre concordati, oltre agli oneri di urbanizzazione previsti per legge, altri oneri a carico del Consorzio per opere di miglioramento del sistema del verde, in parte a beneficio delle aree limitrofe all'area belvedere, in parte sulle aree del Giardino Campagna. Si sottolinea come una riduzione del carico insediativo, porterebbe conseguentemente una revisione degli accordi economici raggiunti, nell'ottica di una loro riduzione (n.d.r. *meno oneri aggiuntivi a carico del Consorzio, meno possibilità per l'amministrazione di realizzare interventi migliorativi*)

METODO/PERCORSO DI LAVORO

Ai partecipanti sono state presentate le proposte di lavoro emerse nell'incontro precedente (n.d.r. *Si veda verbale dell'incontro del 19 gennaio*), che vengono accolte positivamente.

Si ragiona a lungo sull'opportunità di prevedere uno spostamento della data prevista per mercoledì 30 gennaio in quanto nella stessa data c'è la seduta del Consiglio Comunale sul Bilancio di previsione e sul fatto che forse non tutti gli iscritti possono essere a conoscenza di questa ulteriore opportunità di approfondimento. Alcune considerazioni in merito:

- alla difficoltà di spostare una data proposta da cittadini interessati già confermata,
- alle finalità dell'incontro (n.d.r. *si tratta di un incontro di lettura dei documenti tecnici di Valsat con l'obiettivo di produrre schede di sintesi da distribuire a tutti gli iscritti*)
- alle azioni messe in atto per diffondere le informazioni (n.d.r. *a tutti gli iscritti che hanno lasciato un recapito mail è stata inviata la comunicazione dei nuovi appuntamenti. Tutti gli aggiornamenti risultano inoltre presenti sul sito web del comune di Zola*),

si decide di confermarla.

Alcuni cittadini sono interessati a partecipare **all'incontro per l'elaborazione della premessa** (n.d.r. *Si veda verbale dell'incontro del 19 gennaio*) con una doppia motivazione:

- concordi sulla necessità di esprimere la contrarietà alla scelta dell'area
- non concordi su questa necessità

Tutti sono invitati a partecipare.

Si concorda che dopo l'incontro del 05/02, che chiude la prima fase, si proceda per **gruppi tematici** trasversali, aperti a tutti coloro che lo desiderano, individuando i seguenti temi:

- assetto insediativo generale (linee guida alla progettazione e percorsi della viabilità del comparto)
- viabilità generale (traffico e inquinamento)
- tipologie edilizie

Si accoglie inoltre la richiesta di lavorare con un **gruppo** (n.d.r. *se viene confermata la volontà di partecipare da parte dei cittadini stessi*) **interessato a costruire una proposta completamente alternativa** a quella avanzata dall'amministrazione, ragionando su altre aree. (n.d.r. *viene comunque ricordato che gli ambiti di partecipazione proposti dall'amministrazione non includono questa alternativa nel momento in cui si conferma la scelta dell'area, pertanto, il coordinatore del Laboratorio, pur rendendosi disponibile, esplicita l'impossibilità di garantire che tale lavoro trovi ascolto fattivo da parte dell'amministrazione stessa*).

Alcuni sottolineano che la diffusione delle informazioni relative a queste attività di partecipazione sono ritenute insufficienti. Suggestiscono di mettere dei volantini informativi nei luoghi e negli spazi ad alta frequentazione (n.d.r. *si comunica che comunque tutte le richieste di adesione al laboratorio sono state, e saranno accolte, nonostante la data iniziale per l'iscrizione fosse del quella del 7 gennaio*).

Micaela Deriu

