

## PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

Per quel che riguarda l'area "ex Oratorio PIO X<sup>o</sup>" la proposta di Piano di Assetto del Territorio non tiene minimamente conto del Piano Urbanistico Attuativo che è stato approvato dalla Giunta Comunale nello scorso mese di agosto 2012.

(Le Monzese)

Secondo il Comune ed in base a certi contenuti del Piano Attuativo dell'agosto 2012 tutta la capacità edificatoria approvata con il P.U.A. (oltre 12.000 metri cubi) sarebbe da destinare ad oratorio e servizi religiosi e ricreativi. Questo P.U.A. è stato appena approvato e convenzionato e normalmente, in base alla legge, ha una validità di dieci anni, che può essere prorogata di altri cinque (art. 20 della Legge Urbanistica regionale del Veneto).

Per quale ragione, allora, il P.A.T. non ha recepito questo Piano Urbanistico Attuativo appena approvato, e che dovrebbe valere dieci anni e più, e ha previsto, invece, nell'area destinazioni completamente diverse da quelle parrocchiali e di oratorio?

L'area "ex Oratorio PIO X<sup>o</sup>" è, infatti, inserita tra le "aree di riqualificazione e riconversione" (distinta con il n° 9); è perimetrata come "contesto territoriale destinato alla realizzazione di programmi complessi" ed è anche individuata come "area con progetti pubblici prioritari".

Se andiamo a vedere le Norme Tecniche proposte per il P.U.A. vediamo che nelle "aree di riqualificazione e riconversione", disciplinate dall'art. 7.5, sono consentiti "interventi di riqualificazione urbanistica ed ambientale **comportanti la revisione delle destinazioni d'uso in atto e/o delle densità edilizie esistenti o previste**". Questo significa allora che, come io ed altri abbiamo denunciato nel ricorso al T.A.R. Veneto contro il P.U.A. e come da tempo diciamo, **la destinazione d'uso ad Oratorio per tutti gli oltre 12.000 metri cubi è in buona parte fittizia perché si vuole e si dichiara già di cambiarla con il P.A.T.** Questo è esattamente l'obiettivo che l'Amministrazione voleva raggiungere con l'accordo di pianificazione del 2009, nel quale sono stati "regalati" alla Parrocchia cambi d'uso favorevoli e migliaia di metri cubi aggiuntivi, per cui l'obiettivo iniziale, secondo noi ~~illegittimo~~, viene oggi reso chiaro ed evidente.

Sempre secondo l'art. 7.5 nelle "aree di riqualificazione e riconversione" è consentito il "riconoscimento di crediti edilizi", cioè di capacità edificatoria trasportabile in altre parti della Città, ed anche questo era uno dei vincoli che il Comune si era assunto nel 2009 a favore della Parrocchia con l'accordo di pianificazione.

Nello stesso art. 7.5 tra le "aree di riqualificazione e riconversione" è citato proprio l'"Oratorio PIO X<sup>o</sup>" nel quale è consentita la "trasformazione secondo quanto disposto al precedente art. 7.2". In questo art. 7.2, che si riferisce alle "aree di trasformazione incluse nel P.R.G. vigente e confermate", è stabilito che "parziali **modifiche alle disposizioni contenute nel P.R.G. potranno essere introdotte, previa sottoscrizione di accordo con i privati ai sensi degli artt. 6 o 7 della L.R. 11/07 e degli artt. 2.7 e 2.8 delle presenti N.T.A.**". Ecco, dunque, che lo scopo, secondo me ~~illegittimo~~, del 2009 è reso norma urbanistica, nel senso che proprio in quest'area dell'"Oratorio PIO X<sup>o</sup>" possono essere **modificate le disposizioni degli strumenti urbanistici precedenti** -vale a dire il P.U.A. dell'agosto 2012- per recepire gli accordi stipulati con i privati dal Comune, vale a dire l'accordo di pianificazione del 2009. Nell'area, pertanto, verranno consentite destinazioni residenziali, commerciali, direzionali, come da accordo di pianificazione del 2009 e la destinazione ad Oratorio rimarrà solo per quei circa 6.000 metri cubi di edificato che vengono costruiti con il primo stralcio già in corso di realizzazione e autorizzato col permesso di costruire del 3.10.2012. La Parrocchia avrà,

pertanto, i 15.000 metri cubi promessi e ben 9.000 metri cubi saranno a destinazioni pregiate, liberamente commerciabili per **ricavarne denaro**. Ecco perché l'accordo di pianificazione del 2009 è stato inserito sia nel P.U.A. dell'agosto scorso e sia nella convenzione urbanistica: si voleva essere certi, pur dichiarando formalmente che tutta la volumetria veniva destinata ad oratorio, che i "patti" a suo tempo stabiliti sarebbero stati rispettati. Quello che avevamo denunciato con il ricorso al T.A.R. è, dunque, dimostrato in modo palese.

Nella stessa area "Oratorio PIO X" è anche prevista la perimetrazione "contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi" disciplinata dall'art. 7.11 delle Norme Tecniche del P.A.T.. Se andiamo a leggere questo articolo vediamo che tali contesti "corrispondono ad ambiti territoriali entro i quali le trasformazioni edilizie urbanistiche previste comportano una radicale trasformazione delle aree, sia dal punto di vista degli usi che dal punto di vista del sistema insediativo, ferma restando la conservazione di edifici o complessi edilizi monumentali o di pregio architettonico, storico, culturale o testimoniale". Ed ancora vediamo che "in tali zone gli interventi edificatori si realizzeranno attraverso la predisposizione di P.U.A. di cui all'art. 19 della L.R. 11/2004, anche in conseguenza a forme di concertazione e partecipazione di cui al Capo II della L.R. 11/2004, o in attuazione di quanto previsto dall'art. 26 della legge medesima".

L'area "Oratorio PIO X" è stata inclusa, pertanto, tra quelle **dove può essere radicalmente trasformato l'uso urbanistico in corso o quello autorizzato** e, quindi, potrà essere cambiato l'uso a oratorio e attività ricreative e sportive per tutti quei metri cubi -circa 9.000- che non serviranno a rifare il nuovo Oratorio e che dunque diventeranno residenze, negozi o uffici, nella stessa area o in un'altra parte di Città dove quella capacità edificatoria verrà trasportata mediante i crediti edilizi. Il P.A.T., dunque, recepisce in pieno il vincolo che il Comune si era preso nel 2009 con la Parrocchia di "regalare" più di 3.000 metri cubi di capacità edificatoria, di trasformare gran parte della capacità stessa in destinazioni ben più remunerative e speculative e di portare la capacità in altri luoghi della Città, secondo le convenienze degli Operatori immobiliari che compreranno la capacità stessa, come peraltro è scritto nella convenzione urbanistica notarile, dove la cessione a terzi del P.U.A. o di parte di esso è stata resa assolutamente libera.

Quel che è più grave, però, è la circostanza che la volumetria aggiuntiva e le nuove e remunerative destinazioni urbanistiche non sono stati assegnati alla Parrocchia come contropartita di un interesse pubblico chiaro ed evidente e, soprattutto, prevalente rispetto all'interesse privato, ma sono stati regalati senza motivazione alcuna e pertanto sono frutto dell'illecito. L'unico interesse pubblico che si realizza nell'area, infatti, cioè la cessione ad opera della Parrocchia di parte del sottosuolo dentro al P.U.A. per realizzare un parcheggio interrato, **viene infatti pagato dal Comune a prezzo di mercato**, come è scritto chiaramente nel Piano Urbanistico e nella convenzione notarile. Quindi, il Comune non ha alcun beneficio perché l'area per l'opera pubblica la pagherà al giusto prezzo, mentre la realizzazione dell'opera la dovrà fare con propri soldi o con altre forme a carico di terzi e con cessione di utilità pubblica -ad esempio: la finanza di progetto- **mentre alla Parrocchia non verrà alcun onere**, se non quello di sopportare, come fanno tutti i Cittadini nelle stesse condizioni, la presenza di un'opera pubblica nel proprio terreno, naturalmente dopo essere stata pienamente pagata. Perché, dunque, il "regalo"?

(Voto CONTINUA)

Il P.A.T., pertanto, porta a pieno compimento il disegno che l'Amministrazione si era dato già nel 2009, di **favorire indebitamente una parte privata senza alcuna utilità pubblica, nel contempo con il P.A.T. si cancella ogni spazio per vere attività sportive e per i giovani nel Centro di Portogruaro** -il campo sportivo di

dimensioni regolamentari e per veri incontri di calcio tra ragazzi viene infatti cancellato- cosicché l'obiettivo originario della Parrocchia e dei Cittadini benefattori, che risale oramai all'immediato secondo dopoguerra, viene completamente annullato e tolto dalla memoria pubblica.

Ritengo che queste scelte siano completamente sbagliate per quanto riguarda l'interesse della collettività e frutto di ~~illeggi~~<sup>illegittimi</sup> accordi, che naturalmente dovranno trovare le dovute iniziative in sede anche non politico-amministrativa.

Portogruaro li, 14.1.2013

