

Il testo della nota consegnata ai Consiglieri comunali

(documento dell'ottobre 2006 a cura del Comitato spontaneo di quartiere Borgata Rosa-Sassi)

Il testo della nostra petizione

SIAMO CONTRARI ALLA TRASFORMAZIONE DA PARCO A EDIFICABILE DELL'AREA UBICATA A MONTE DEL BIVIO DELLE STRADE COMUNALI MONGRENO E CARTMAN SANCITA DALLA VARIANTE AL PRG N° 144, TALE INTERVENTO RISCHIA DI APRIRE LA STRADA AD ALTRI INTERVENTI EDIFICATORI IN AREE CON LE STESSE CARATTERISTICHE E AUMENTEREBBE IL CARICO DI TRAFFICO SULLA VIABILITA' LOCALE DI SASSI, METTENDO A RISCHIO LA REALIZZAZIONE DEL NUOVO BIVIO FRA LE DUE STRADE GIA' PREVISTO DAL PRG. SOLLECITIAMO LA REALIZZAZIONE DI DETTO RACCORDO VIABILE AL FINE DI PRESERVARE L'INCOLUMITA' FISICA E LA POSSIBILITA' DI PASSAGGIO AI RESIDENTI IN STRADA CARTMAN ANCHE DURANTE I RICORRENTI FENOMENI DI ESONDAZIONE DEL RIO

Ma di che cosa stiamo parlando?

Della variante definita parziale al piano regolatore n° 144 deliberata dal consiglio comunale l'11 aprile 2006. La variante è finalizzata alla creazione di una nuova Zona Urbana di Trasformazione (Z.U.T.), denominata "Ambito 10.4 Cartman", in luogo della soppressione di altra Z.U.T. "Ambito 10.1 Modena Nord" in quanto la stessa Amministrazione Comunale per considerazioni di ordine tecnico ha ritenuto opportuno escludere quell'area da ogni ulteriore edificazione. La nuova area ha una superficie territoriale di mq 24.134, è prevista una edificazione di una S.L.P. massima pari a mq 5.000, destinazione prevista 100% residenza, pari a circa 147 abitanti teorici; il fabbisogno di aree per servizi (25 mq/ab) è di circa mq 3.675.

In pratica si cambia destinazione d'uso di un'area da PARCO ad EDIFICABILE

Dove si trova quest'area

Poco oltre l'abitato di Sassi a monte del bivio fra le strade Cartman e Mongreno.

Ma forse è meglio fare un passo indietro e parlare della variante n° 62

La particolarità è che tale area (più altre aree di scarso interesse per la città), era parte significativa dell'offerta di coloro che "premevano" per potere "atterrare" (costruire) a Modena Nord e, ancora più significativamente, sempre la stessa area era già stata oggetto di un una vicenda giudiziaria (anno 1989) che aveva visto contrapposti gli attuali proprietari e l'Amministrazione Comunale della nostra città, con il rigetto del ricorso dei privati da parte del Consiglio di Stato, oggi dopo 17 anni si va a beneficiare quegli stessi proprietari (peraltro ritenuti in altri atti amministrativi quali presunti responsabili di abusi edilizi in aree collinari) che "finalmente" potranno costruire proprio su quel terreno.

Perché siamo contrari?

SIAMO CONTRARI PER DUE ORDINI DI MOTIVI LEGATI RISPETTIVAMENTE A:

A• MODALITA' PROCEDURALI DELLA VARIANTE E SUE IMPLICAZIONI GENERALI

IL PIANO REGOLATORE VINCOLA ALCUNE AREE COLLINARI A DESTINAZIONE PARCO

A nostro giudizio, logica e buon senso vorrebbero che, quando la città progetta di realizzare o ampliare un parco, vengano prima individuati (in funzione di una chiara logica progettuale, per non essere in seguito accusati di privilegiare questo o quel proprietario) i terreni necessari a questa operazione, decidendo poi se acquistare le aree o offrire ai proprietari l'opzione del trasferimento dei diritti edificatori sulle aree preposte; recentemente ne sono state individuate di nuove (forse meno appetibili di strada Cartman?) con altre varianti al vigente piano regolatore.

Quindi l'atterraggio dei diritti edificatori come una opportunità in più per l'Amministrazione comunale e non come un diritto per i proprietari dei terreni.

Se l'atterraggio dei diritti edificatori diventa per l'Amministrazione comunale un obbligo per soddisfare le "attese legittime" dei proprietari come scritto nella variante 144, si dovrà garantire questo diritto a tutti i proprietari indipendentemente dalla necessità o meno di un reale utilizzo pubblico dei terreni in tempi ragionevoli.

Ma così l'atterraggio dei diritti edificatori diventa un'opportunità per i costruttori e non per la Città.

Secondo: Italia Nostra, Legambiente Circolo Ecopolis, Pro Natura che hanno presentato le loro osservazioni alla variante, nella stessa non sono state osservate correttamente alcune modalità procedurali in quanto:

- Interessa un'area vincolata ai sensi della Parte Terza "Beni paesaggistici" del D.Lgs. 42/2004, questi vincoli non sono stati osservati
- Ignora alcuni strumenti di pianificazione territoriale sovraordinata e in particolare il Piano Territoriale Regionale (PTR) e il Piano Territoriale di Coordinamento provinciale (PTC)
- Viene considerata parziale quando dovrebbe essere strutturale, quindi non può essere adottata con la procedura seguita

Inoltre la variante 100 recentemente approvata, che affronta gli aspetti idro-geologici, prevede UNA FASCIA DI RISPETTO proprio al centro del prato reso edificabile dalla variante 144

B• RIPERCUSSIONI PRATICHE SULLA QUALITA' DELLA VITA DEI RESIDENTI

Secondo noi la variante:

Mette in discussione la realizzazione del nuovo bivio fra le strade Mongreno e Cartman come previsto dal P.R.G. e atteso da decenni dai residenti (la VII Circostrizione ha vincolato il suo parere positivo, alla realizzazione del nuovo bivio)

La variante determina inoltre:

- Il peggioramento dei problemi conseguenti al traffico dei veicoli su strada Mongreno. La situazione della strada (in alcuni tratti priva di marciapiedi) su cui si affacciano la scuola materna ed elementare e già oggi critica anche causa del passaggio dei numerosi veicoli diretti verso la clinica Villa Maria Pia, inoltre in un prossimo futuro dovrà sopportare il traffico proveniente dagli insediamenti che verranno generati in seguito alla cessione di Villa Ottolenghi.
- La cancellazione dell'unica area verde potenzialmente utilizzabile dagli abitanti di Sassi oltre la piccola area giochi ubicata a fianco della scuola elementare.

COSA CHIEDIAMO?

Il ritiro della variante n° 144, in quanto essa non riveste il carattere di pubblico interesse.

In subordine, qualora l'Amministrazione ritenesse opportuno mantenere detta variante, si richiede di modificare la seguente frase da: "l'attuazione della nuova ZUT, 10.4 ambito Cartman, deve avvenire obbligatoriamente con P.E.C. e, pertanto, la nuova viabilità *potrà essere indicata*" In: "l'attuazione della nuova ZUT, 10.4 ambito Cartman, deve avvenire obbligatoriamente con P.E.C. e, pertanto, la nuova viabilità ***dovrà essere indicata in conformità alla fascia di rispetto viaria prevista dal P.R.G.***".

Si richiede inoltre che la tavola di azionamento continui a riportare l'indicazione del nuovo raccordo viario.