

# Urbanistica e perequazioni

## IDEE E PARERI A CONFRONTO

La Direzione de "Il Dialogo", nel numero di Giugno, con magnanimità, ha concesso lo spazio di un'intera pagina alle mie argomentazioni sul Piano regolatore e le perequazioni urbanistiche.

Non nascondo la mia soddisfazione; l'argomento, anche se ostico per i non addetti ai lavori, ha destato notevole interesse, prestandosi anche a delle critiche. D'altronde, quando si affrontano problemi che interessano gran parte dei cittadini, l'obiettivo è proprio questo: aprire il dibattito affinché ci sia il più ampio confronto.

Mai argomento è stato affrontato nel momento più appropriato.

I Lavori avviati al Foro Boario ed al Piazzale della Vittoria in perequazione al costruendo supermercato sulla Postumia, sono oggetto in questi due mesi estivi, di un acceso dibattito fra oppositori e sostenitori del progetto. Più di una persona mi ha telefonato per avere un mio parere. Mi astengo ora dal dare un giudizio. Meglio attendere, come sostiene il Sindaco, di vedere l'opera finita.

Desidero ritornare e riaprire il dialogo sull'urbanistica e le perequazioni.

L'amico Toni Bellis mi ha scritto una lunga lettera sull'argomento ed è mia intenzione, se la redazione gentilmente lo concede, pubblicarla integralmente in due puntate. Gli argomenti trattati sono molti.

E' un professionista ben conosciuto in Oderzo, con profonda conoscenza e sensibilità storica ed ambientale. Ho condiviso con lui la unica esperienza di centro-sinistra in Oderzo. Abbiamo collaborato per arricchire il patrimonio arboreo di tutto il Comune, con una innumerevole piantumazione; così pure abbiamo avviato un'opera di recupero ed abbellimento delle aree cimiteriali. F.Z.



Ciao Fulgenzio, sono Toni Bellis.

Leggo sempre con interesse i tuoi articoli pubblicati dal "Dialogo", apprezzando contenuto e stile.

Di quello pubblicato nel numero di giugno, non concordo con la tua approvazione all'operato del comune d'Oderzo in tema di "piano regolatore e perequazione urbanistica".

Se non ti reco disturbo, gradirei renderti partecipe della mia critica, che questo privato confronto mi consente di esprimere in modo diretto evitando circonlocuzioni.

Successivamente alla costruzione del condominio in campiello del duomo, che citi, ne sono sorti altri sette, autorizzati dalle norme urbanistiche stabilite all'epoca dal nominato professore.

Non ci voleva un esperto per riconoscere che quei fabbricati erano, e rimangono, incongrui per altezza e volume coi preesistenti del centro storico, condizionando i luoghi con il loro sconvolgente ingombro per chissà quanto tempo ancora.

Autocritica non è stata fatta nemmeno dagli amministratori comunali che si sono succeduti, si è continuato col medesimo metodo funzionale alla speculazione, favorita dall'assenza d'una programmazione pubblica degli interventi edilizi, finalizzata a dare continuità all'impianto urbanistico esistente, mantenendo in loco la composita presenza sociale.

Edilizia improntata a finalità sociali e non motivata prevalentemente da interessi economici, questa dovrebbe essere l'impostazione della pubblica amministrazione per equilibrare il mercato e tutelare le parti più deboli.

Invece, si è perseverato nel favorire l'iniziativa privata penalizzando sia la forma urbana sia i residenti, che sono stati espulsi dal centro storico.

630 erano quelli che fino agli anni sessanta del secolo scorso abitavano la zona compresa tra Piazza del Popolo e Ponte del Gattolè, oggi ridotti, credo, a 15-20 persone.

Lo stesso modo di procedere continuò con i successivi urbanisti, lo testimoniano recenti realizzazioni, come il condominio sorto in Via Manin, che raddoppiò il volume del precedente cinema S. Marco in cui sorse.

Edificio che stravolge la forma urbana del luogo costituita da case a due piani disposte lungo Via Manin, esse erano precedute dalla chiesa del Carmine, di cui è rimasto un cipresso in riva al Monticano.

La medesima forma urbana di Via Manin, per essere tipica di Oderzo, è riscontrabile in ogni via d'uscita dal centro cittadino.

Impostazione che si ripete lungo Via Roma fino alla chiesa di S. Giuseppe, in Via Spinè fin oltre la chiesa della Salute, in Via delle Grazie, la cui chiesa era all'ospedale, in Via Garibaldi, con la chiesa nella sua parte terminale a lato di villa "Viel".

Diversamente, nel centro cittadino gli edifici sono più alti e contigui, si elevano un piano in più e sono collegati da portici che consentivano in passato, oltre la residenza, attività artigianali e commerciali e maggiori rapporti sociali in quanto era più popoloso.

Questa, ripeto, è la forma urbana d'Oderzo, e non servirebbero esperti per giudicare la congruità o meno di un nuovo edificio da inserire in quest'ambiente così

caratterizzato, quando altezza e volume contrastano con l'esistente corrompendo l'identità dei luoghi, in cui è l'insieme urbano e non le singole costruzioni a identificarli.

Il riferimento per i residenti non era il singolo edificio, ma la località, Manin, Spinè, San Giuseppe, San Rocco, poi veniva il numero civico.

Continua il Comune ad autorizzare costruzioni nelle aree prossime al centro senza aver stabilito il criterio d'intervento, che dovrebbe essere finalizzato a formare un assetto urbano unitario avendolo programmato in tutti i suoi aspetti, sociali economici e dei servizi.

Nemmeno la viabilità è programmata, che è la condizione minima per accedere e recedere dai luoghi considerando l'incremento di mezzi collegati ai maggiori volumi che si realizzeranno.

Tali manchevolezze sono riscontrabili in recenti realizzazioni, ad esempio, nella zona compresa tra le vie Battisti, Manin e Postumia, e poi in quella tra le vie Garibaldi, Postumia, D'Annunzio e Spinè.

Scrivi, Fulgenzio, che "si è fatta strada la cultura del bello e della salvaguardia del centro storico".

Bisognerebbe considerare che qui i residenti, come ho scritto in precedenza, non ci sono quasi più, mancano i rapporti sociali a causa della loro ridottissima presenza e molte attività sono state estromesse dal centro cittadino.

Di questo nessuno ne ha parlato nelle numerose contese sorte prima della pavimentazione di Piazza del Popolo, (continuo a chiamarla così perché più confacente a quanti, sentendosi parte della Città, la identificano con l'agorà).

L'equivoco di fondo in quelle critiche era aver identificato la pavimentazione con la piazza, che non è stata progettata perché c'era già, essa è data dalla superficie delimitata dagli edifici presenti.

La discrepanza tra l'eccessiva superficie della piazza ed il modesto volume degli edifici che l'attorniano è di tutta evidenza, ma nessuno dei numerosi critici dell'epoca l'evidenziò.

Una vera "progettazione della piazza" avrebbe richiesto un riequilibrio tra l'esiguo volume degli edifici rispetto alla gran superficie, magari scoprendo il ramo interno del Monticano (come proposi amichevolmente al progettista che mi chiese un'opinione sul suo progetto), ma certamente la spesa e le critiche, dato lo spessore culturale espresso in quel periodo, sarebbero state sconvolgenti.

In definitiva, a Te il mio plauso e riconoscenza per aver resistito e attuato il progetto.

Lamento, però, che negli anni successivi, prima di completare la rimanente pavimentazione a lato del

duomo, non sia scaturito un similare interessamento da parte dei cittadini, dato che, una volta pavimentata la piazza, le anzidette sproporzioni emersero, invece nessuna critica fu sollevata, purtroppo.

Lo dico perché si sarebbe potuto ricavare un prato a lato del duomo, riservando un percorso lungo i fabbricati fronteggianti, che avrebbe garantito la viabilità necessaria al luogo.

Qui, il prato avrebbe contribuito a proporzionare l'esiguo volume della canonica rispetto all'enorme superficie pavimentata, che s'aggiunge alla rimanente della piazza già realizzata dando l'impressione d'essere ancora più estesa, e gli edifici che l'attorniano più piccoli.

Inoltre, il prato avrebbe favorito la comprensione del luogo con riferimenti sia all'originario composante sia allo spazio concluso dalle mura cittadine, significando maggiormente l'estetica dell'architettura presente.

Intervento che, per l'effetto ricercato, è concettualmente riferibile allo spazio erboso antistante il complesso di San Francesco ad Assisi, o a campo dei miracoli a Pisa.

Proseguo il mio disaccordo nei confronti del metodo delle così dette perequazioni, che consentono al privato di realizzare opere pubbliche anziché versare il dovuto al Comune.

Vi è in quest'operazione un intreccio d'interessi pubblici e: privati che, soprattutto di questi tempi, dovrebbero essere mantenuti rigorosamente separati.

La procedura trasparente, che non genera sospetti, dovrebbe essere questa: il privato dopo aver versato il dovuto partecipa assieme ad altri concorrenti ad una pubblica gara d'appalto indetta dall'amministrazione comunale, l'affidamento dei lavori al miglior offerente non dovrebbe essere collegato all'opera cui il privato è tenuto a versare

gli oneri.

Questa è procedura equa nei confronti di tutte le imprese, dando loro la possibilità di partecipare facendo le loro offerte, invece sono escluse, inoltre essa garantirebbe maggiore trasparenza tra tutti i soggetti pubblici e privati coinvolti.

La circonvallazione di Piavon, mi spiace continuare a contrappormi, non è una soluzione viaria, ma un ripiego mal riuscito, mi spiego meglio.

Ricordi i discorsi di quarant'anni orsono, in Consiglio Comunale, sulla necessità ravvisata in quel tempo d'indicare un'unica zona. produttiva per l'intero mandamento?, al fine di razionalizzare l'ubicazione in relazione alla viabilità ed ai servizi pubblici di trasporto rotabile e ferroviario, ai percorsi da effettuare da parte dei lavoratori per raggiungerla, alla dotazione di servizi per una complessiva efficienza ed economia d'esecuzione, alla lontananza dall'ambiente residenziale in modo che non ci fossero interferenze.

Niente di tutto questo è stato realizzato; nell'intera provincia le aree produttive sono oltre il doppio dei comuni.

Nella nostra zona è stata privilegiata la richiesta privata di trasformare aree agricole poco produttive in zone artigianali e commerciali, arricchendo alcuni, scontentando molti, soprattutto per l'interferenza con le residenze e conseguente riduzione della qualità della vita.

Evitando perifrasi, queste aree che di recente divennero commerciali e artigianali erano di proprietà di Setten ex Giol, a Piavon, Mercante, a Rustignè, Stefanèl, a Ponte di Piave.

Non sarebbe stato assennato, per motivi di razionalità, risparmio e rispetto della qualità della vita dei residenti, che quelli insediamenti fossero riuniti in una sola zona?

Nel qual caso, la lodata circonvallazione non avrebbe avuto motivo d'essere.

Essa non ha diminuito il traffico stradale lungo Via per Piavon, che è aumentato, e i rumori sono oltre i limiti stabiliti dalla legge, com'è stato rilevato, per mia richiesta, dall'ARPAV, informando il Comune, che non prese provvedimenti.

**Toni Bellis**

*continua*

Quanto sopra descritto dal Geom.Toni Bellis sono argomenti conosciuti ed accertabili. Possono essere oggetto di ulteriori critiche o approfondimenti. L'estensore si dichiara disponibile.

**Fulgenzio Zulian**