

## Riqualificazione area San Carlo - Lettera aperta

Al Sindaco di Padova  
all'Assessore all'Urbanistica  
al Presidente della Commissione Urbanistica  
al Presidente del Consiglio di Quartiere Arcella

Sulla questione del **Programma di Riqualificazione dell'area San Carlo**, a seguito del dibattito che si è aperto e dell'interesse dei cittadini alle scelte che riguardano il futuro assetto del loro quartiere, si possono oggi individuare tre opzioni:

- Non intervento
- Piano adottato
- Trasformazione dell'area che persegua prioritariamente obiettivi di interesse pubblico.

Premettiamo che riteniamo il Piano adottato incapace di agire in questa ultima direzione e che il rapporto fra costi e benefici per la città appare tale da far preferire "in questo caso la soluzione del nessun intervento.

Ma c'è la **terza opzione**, che se gestita con sapienza potrebbe offrire alla città un luogo d'alta qualità urbana che a Padova esiste quasi esclusivamente per merito della storia urbana consegnataci dal passato.

Padova ha molti appartamenti invenduti e non ha quindi particolare urgenza a costruirne di nuovi.

L'ipotesi del **Concorso** eviterebbe di sprecare, con una fretta ingiustificata e in modo sconsiderato, uno degli ultimi pezzi centrali di città che il PRG destina a VERDE e servizi. Il Concorso è una richiesta diffusamente condivisa che potrebbe offrire a questa città uno spazio urbano qualificato, rappresentativo del suo ruolo e peso culturale ed economico, in controtendenza a quell'agire un po' miope che l'ha caratterizzata da tempo.

Un Concorso che intervenga sull'intera area del primo e secondo stralcio, sul complesso planivolumetrico e gli spazi aperti, sulle funzioni pubbliche e private, sul sistema della viabilità, contemplando la contestualità delle realizzazioni dell'attuale primo e secondo stralcio, e la loro fattibilità tecnica ed economica.

**La stesura del Bando di Concorso**, da fatto tecnico potrebbe diventare il momento reale della partecipazione, che costruisca le premesse di un futuro intervento affidato all'esperienza e alla creatività.

Lo stesso municipio o centro di quartiere (già peraltro previsto in questa zona dal Prg vigente), potrebbe, vista l'importanza dell'area, contenere **anche funzioni di livello urbano** e non solo di quartiere come finora suggerito.

Considerato che:

- il Comune ha scarse risorse finanziarie;
- sono decaduti i vincoli preordinati all'esproprio pur senza che ciò produca capacità edificatorie sull'area.;
- la città è in condizioni di sofferenza sotto diversi aspetti non ultimo quello idrogeologico;

potrebbero essere prese in considerazione diverse soluzioni in un quadro di compatibilità economico-finanziarie che messe a confronto rendano manifesto il maggior interesse pubblico da ognuna di queste prodotto.

Se il privato proprietario dell'area dovesse ritenere l'intervento di riqualificazione urbana (riqualificazione richiesta dalla Legge) economicamente non conveniente, una soluzione potrebbe prevedere che:

**- la nuova capacità edificatoria in variante al P.R.G. sia assegnata solo all'area di proprietà pubblica** ad est e ad ovest di via Tiziano Aspetti (che rappresenta oltre metà della superficie del Piano)

- si mettano all'asta i metri cubi teorici maturati con la variante e con il ricavato si espropri l'area privata, si realizzi il centro civico e la piazza/parco. Uno spazio aperto ricco di bellezza e di qualità attraverso un progetto complessivo che sovverta il tradizionale peso/valore del pieno su vuoto, dando priorità a quest'ultimo.

Con questa soluzione

- si ridurrebbe la cubatura prevista nel PIRUEA,

- si darebbe un equo ristoro al privato proprietario dell'area pur senza consentire una nuova pesante speculazione edilizia,

- la riqualificazione non peserebbe sulle casse comunali,

- la sottrazione di spazi aperti si tradurrebbe in opere di riqualificazione urbana. I benefici sarebbero per l'Arcella, l'intera città, e tutta l'area metropolitana circostante.

Riguardo al 3° stralcio, la preoccupazione di alcuni abitanti del quartiere sulla terza torre è comprensibile, perchè nasce dall'equivoco prodotto dagli elaborati grafici del Piano adottato che, in difformità alla capacità edificatoria del PRG vigente, la indicano nel planivolumetrico con 45 metri di altezza. Ma un atto che costituisce variante al Piano Regolatore è bene non si presti ad interpretazioni così sostanziali.

*Luisa De Biasio Caimani, Ilario Simoneggio, Sergio Lironi*

Padova, 6 luglio 2005