

## LA LOTTIZZAZIONE DELLE AREE "EX SEMINARIO" DI TENCAROLA E SAN DOMENICO

### COME SI UCCIDE UN TERRITORIO

Al finire degli anni '60, grazie alla generosità dei cittadini della Diocesi di Padova, la Curia Vescovile (attraverso l'Ente Seminario) ha potuto acquistare un'ampia area agricola di Tencarola alle porte di Padova, per realizzarvi il nuovo Seminario minore inaugurato nel 1970. Dopo circa 30 anni, a causa del calo delle vocazioni, la Curia ne ha deciso l'abbandono trasferendone le attività a Rubano. Fino ad oggi, tuttavia, i terreni su cui sorge la struttura hanno mantenuto le caratteristiche di area destinata a scopi sociali, cioè a servizio della collettività, così come previsto dal vigente Piano Regolatore.

Ben presto però, il basso valore di tali terreni dovuto alla loro non edificabilità a fini residenziali, ha suscitato l'interesse della speculazione edilizia, che ha visto nell'acquisto a basso prezzo e nella loro trasformazione in aree di edilizia residenziale, una occasione irripetibile per creare plusvalore e quindi profitti. E' in quel periodo che la società Trifoglio SpA, una società immobiliare specializzata in speculazioni edilizie, acquista una grande area adiacente al Seminario per farne un'unica lottizzazione comprendente un centro commerciale, un centro direzionale e numerose abitazioni. Per questo, dopo aver ottenuto dall'Ente Seminario una prelazione per l'acquisto dei terreni dell'ex seminario, inizia trattative con il Comune di Selvazzano per ottenere le necessarie varianti al Piano Regolatore.

### UNA SPECULAZIONE DI SUCCESSO

In questi ultimi anni l'attacco della speculazione edilizia alle aree verdi e a basso valore si è fatto particolarmente virulento in tutto il Paese (come dimostra il caso di Veneto City), nonostante solo nella nostra provincia le case nuove e invendute siano più di 20.000 (consultando peraltro una sola delle diverse agenzie immobiliari presenti in Internet: [www.trova-casa.net](http://www.trova-casa.net)). Evidentemente, ciò che fa gola non è tanto la vendita degli immobili quanto l'incremento di valore dei terreni una volta ottenuto dalle amministrazioni il loro cambio di destinazione da agricolo a residenziale e commerciale. Il resto viene da sé: sempre più case costruite ma non vendute, sempre più grandi agglomerati commerciali che si fanno spietata concorrenza a suon di centesimi di sconto. E tutto questo nonostante le nostre città dispongano, oltre che dell'invenduto, di una quantità almeno pari di edifici da recuperare e da riqualificare. Una vera e propria autocannibalizzazione del nostro territorio e l'affermazione di uno stile di vita in cui per ora i grandi mangiano i piccoli e, in futuro, i grandi si mangeranno fra loro, fino ad esaurimento delle risorse.

Nel nostro caso, Trifoglio SpA è titolare di diritti reali (proprietà più prelazione di acquisto) su circa 360.000 mq di terreni che comprendono l'area dell'ex seminario di Tencarola. Le capacità edificatorie previste dall'attuale PRG su tali terreni sono pari a 183.000 mq di cui: 33.000 a destinazione "commerciale/direzionale", 90.000 per "attrezzature di interesse collettivo" e 60.000 per "istruzione superiore".

Il cambio di destinazione d'uso richiesto dal lottizzante prevede invece: 75.000 mq di residenziale, 25.000 di direzionale e 33.000 di commerciale, per un totale di 133.000 mq. Una riduzione apparente di 50.000 mq di edificabile, se non fosse che lo stesso passerebbe da un uso estensivo orientato all'interesse pubblico ad un uso intensivo di interesse prettamente privato.

### SALVAGUARDIA E RISPARMIO DEL SUOLO: UNA RISORSA NON INFINITA

I terreni di cui stiamo parlando sono aree a potenziale valenza paesaggistica e naturalistica: sono contigue al Parco del Bacchiglione e al Parco dei Colli, nonché un potenziale polmone di verde in una zona fortemente assediata dal traffico e dal cemento. Con 360.000 mq di estensione, esse rappresentano da sole quasi il 2 % di tutto il territorio di Selvazzano, l'equivalente di 50 (cinquanta !!!) campi da calcio che verrebbero ricoperti dal cemento fra il fiume Bacchiglione e la vecchia San Domenico.

### PARTECIPAZIONE

La Legge Regionale 11 impone ai Comuni di assicurare la partecipazione delle forze sociali (Associazioni di categoria, Comitati, Cittadini, ecc.) nelle grandi decisioni che coinvolgono il territorio. Un percorso obbligatorio che l'Amministrazione non ha voluto seguire, pretendendo di definire "concertazione" due sole assemblee pubbliche a distanza di una settimana, una per illustrare il progetto della Trifoglio ed una per ricevere i "commenti" dei cittadini. Pretendere che pochi cittadini male informati possano trovare in soli 7 giorni una soluzione che garantisca il risultato migliore tra i vantaggi per la collettività ed il guadagno dei privati, non si può definire "concertazione".

La maggior parte degli interventi all'assemblea finale ha evidenziato preoccupazione per le pesanti ricadute negative del progetto sul traffico, la qualità dell'aria, la sicurezza idrogeologica delle aree prossime all'argine, il piccolo commercio, la perdita di verde urbano, l'identità e le tradizioni del nostro territorio. Molti si sono chiesti: ma Tencarola e San Domenico hanno veramente bisogno di queste opere? O dovranno pagare per tutti, diventando un

polo di interesse regionale per insediamenti abitativi, commercio e spettacolo, come se nel Veneto non vi fossero già abbastanza case invendute e strutture di vendita e ritrovo in eccesso?

## UNA STRANA PROCEDURA

Una falsa concertazione e in ogni caso inutile, essendo stata preceduta dalla firma di un "Protocollo d'Intesa" fra la Giunta e la società immobiliare, che impegna il Comune a concedere le licenze edilizie richieste dalla Trifoglio e pone il Consiglio Comunale di fronte al fatto compiuto.

### Art. 2 commi 4, 5 e 6

*4. Il protocollo impegna le parti, in osservanza del principio generale di buona fede, all'osservanza di quanto ivi espresso, ed impegna entrambe le parti a redigere l'accordo che recepisca i contenuti del presente protocollo.*

*5. Trifoglio SpA dichiara di essere consapevole dell'assenza di efficacia urbanistica immediata ed effettiva del presente atto, in quanto necessitante di conversione dei suoi contenuti in strumenti di pianificazione, ed approvazione di questi ultimi da parte degli organi competenti.*

*6. Le parti si danno reciprocamente atto che il presente atto rispecchia gli intenti condivisi dalle parti in vista della predisposizione dei successivi strumenti di pianificazione e nessuna modifica del presente protocollo sarà ammessa se non con il consenso di entrambe, espresso in forma scritta.*

Il combinato dei tre commi di cui sopra sta ad indicare che il Sindaco ha legalmente impegnato il Consiglio Comunale ad accettare il progetto prima ancora che le varianti urbanistiche necessarie (variante al PRG o Accordo di Programma) siano state approvate. Un vero e proprio contratto regolarmente registrato, stipulato fra il legale rappresentante del Comune (Sindaco) ed una società privata, valido a tutti gli effetti anche se il Consiglio Comunale decidesse di non approvarlo. L'assunzione da parte del Comune di un obbligo di natura civilistica che potrebbe tradursi, in caso di inosservanza del Protocollo da parte del Comune stesso, in una richiesta di risarcimento per danni da parte del privato che sarebbe pagato da tutti i cittadini.

## SOSTENIBILITÀ

Quindi tutto è stato già deciso, nonostante nessuno abbia ancora valutato la sostenibilità del progetto in termini di salute delle persone, di traffico e di incidenza sul già fragile sistema idrogeologico del Bacchiglione e dei Colli Euganei. Un progetto di cui nessuno conosce l'impatto ambientale, sanitario e sociale e per il quale non sono ancora state chieste le necessarie valutazioni di legge (Valutazione di Impatto Ambientale e di Rischio Idrogeologico).

### Qualità dell'aria

Le PM10 sono le particelle di polvere e prodotti di combustione più piccole di 10 milionesimi di millimetro, che quotidianamente inaliamo e che possono provocare una serie di danni irreversibili ai nostri polmoni. Sono prodotte principalmente dalle auto e dagli impianti di riscaldamento. La direttiva CEE 99/30 stabilisce che, per non essere dannose alla salute, le PM10 non devono superare per più di 7 volte in un anno il limite medio giornaliero di 50 microgrammi per metro cubo di aria ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ ). Di questo si dovrebbe tener conto nella Valutazione di Impatto Ambientale (VIA), indispensabile prima di realizzare grandi opere.

Ma qual'è oggi la situazione e quale sarà dopo la costruzione del mega villaggio nell'area dell'ex seminario? I dati misurati dalle centraline dell'ARPAV nell'area del Parco dei Colli Euganei, cioè in un posto dove la qualità dell'aria è senz'altro migliore di quella di Tencarola (consultabili sul sito [www.arpa.veneto.it/dati-in-diretta/pm10](http://www.arpa.veneto.it/dati-in-diretta/pm10)), dimostrano che nei primi 58 giorni di quest'anno il limite di legge è stato superato 5 volte su 10 e che per ben 3 volte su 10 è stata superata la soglia di pericolo ( $100 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ). Attraverso Tencarola attualmente transitano ogni giorno circa 30.000 auto che diventeranno 40 - 45.000 dopo la lottizzazione dell'ex seminario, con un aumento di oltre il 35 % del solo traffico privato, senza considerare i camion necessari per il rifornimento del centro commerciale e l'installazione delle strutture degli eventuali concerti presso l'Auditorium. Questo aumento di traffico comporterà un aumento del numero di superamenti della soglia di pericolo, stimabile in 5 volte rispetto ai 3 attuali, con un incremento del 67 % sul rischio salute.

Valori approssimativi ma significativi, che rivelano il vero stato della qualità dell'aria in un comune definito "verde" e più in generale quanto le tematiche della salute e della qualità della vita, così enfatizzate e promosse a livello europeo, siano state trascurate negli ultimi anni da una classe politica occupata solo a progettare uno sviluppo basato sulla crescita indefinita e sul cemento.

### Traffico

Ci saremmo aspettati che con la previsione di 10.000 auto che entrano ed escono ogni giorno dalla lottizzazione (15.000 al giorno in caso di eventi o spettacoli all'Auditorium), il progettista ne avesse calcolato la sostenibilità e previsto strade di accesso adatte a non penalizzare il traffico circostante. Così non è stato e sono molte le criticità che saltano all'occhio ad un attento esame del progetto.

Ci preoccupa in particolare quella rappresentata dalla stabilità dell'argine destro del Bacchiglione, già oggi rovinato dall'alluvione e danneggiato dalla circolazione delle auto nei due sensi. L'argine è particolarmente stretto e, difficoltà di circolazione a parte, sarà fortemente danneggiato dall'aumento del transito di auto e mezzi pesanti conseguente all'apertura dell'uscita da e per la Bretella Boston e dalle conseguenze della nuova lottizzazione che, oltre al previsto aumento del traffico, comporterà la realizzazione di numerose abitazioni a pochi metri dalla sponda.

### Sicurezza idraulica

Come abbiamo visto, l'area interessata dalla lottizzazione (360.000 m<sup>2</sup>) rappresenta da sola quasi il 2 % dell'intero territorio comunale. Contando le altre grandi lottizzazioni in corso o in progetto, stiamo bruciando in pochi anni il 4 % del territorio in cui viviamo. Questo grande consumo di verde ha come prima conseguenza la riduzione delle superfici in grado di assorbire l'acqua delle eventuali alluvioni o semplicemente l'acqua piovana dei grandi acquazzoni. Questo vale a maggior ragione per l'area dell'ex seminario, così vicina al fiume, di cui si progetta la cementificazione di una porzione superiore al 50 % della superficie totale disponibile. Ma il maggior pericolo è costituito dalla grande pressione che eserciteranno le fondazioni dei grattacieli, delle palazzine e delle grandi opere in programma, che potrebbero provocare la deviazione e l'innalzamento della falda acquifera sottostante, con imprevedibili conseguenze sulla tenuta degli argini. E tutto senza che sia stata condotta alcuna valutazione preliminare del rischio idrogeologico.

### Piccolo commercio

Con almeno 10 fra supermercati e centri commerciali esistenti e in costruzione, Selvazzano si pone al top della concentrazione della grande distribuzione organizzata che, in rapporto al numero di residenti (22.000) corrisponderebbe alla presenza di 130 grandi strutture di vendita in una città come Padova.

Con drammatiche conseguenze sul già scarso piccolo commercio penalizzato, oltre che dalla crisi economica, dalla frammentazione degli insediamenti in molti quartieri dormitorio, dalla mancanza di efficienti servizi di trasporto pubblico fra le frazioni e dall'elevato costo degli affitti.

## IL PARCO AGRO - PAESAGGISTICO METROPOLITANO: UN'OPPORTUNITÀ DI CAMBIAMENTO

Negli ultimi 40 anni il comune di Selvazzano ha convertito a scopi edificatori ben il 25 % del suo territorio agricolo (un quarto delle terre agricole produttive!). E nonostante il notevole inventario ed il grande patrimonio edilizio esistente e da recuperare, si continua a costruire. Decisamente preoccupante è soprattutto la tendenza in atto a sud della città alla formazione di una conurbazione priva di soluzioni di continuità tra Selvazzano, Ponte San Nicolò, Albignasego ed Abano. E' in queste zone che risulta particolarmente urgente dar vita ad un "arco verde" che partendo dalle aree di Monterosso e Praglia sia in grado di congiungersi al grande corridoio agrario di Salboro - Casalserugo. Un Parco Agro - Paesaggistico in grado non solo di garantire un uso ecologico dei suoli, ma anche di promuovere la vocazione turistica dell'area termale grazie alla prossimità con i Colli Euganei.

Non possiamo quindi che accogliere con favore la proposta di Legambiente e di numerose altre Associazioni nazionali per la creazione di un Parco Agro - Paesaggistico esteso a tutti i 18 comuni del territorio metropolitano di Padova, connesso con le aste fluviali della Brenta e del Bacchiglione. Questo Parco, inteso come area a vocazione agricola e paesaggistica, interesserà prevalentemente le aree libere periurbane, esterne, cioè, agli attuali centri abitati, che connettono tra loro e con la città di Padova i vari comuni della cintura metropolitana.

Le aree dell'ex Seminario, soprattutto quelle a ridosso del Bacchiglione, fanno sicuramente parte delle aree periurbane da comprendere nel futuro Parco, indipendentemente dalla loro attuale destinazione urbanistica.

### **Paolo Cestaro**

Referente di **Legambiente Selvazzano**

e

Presidente del **Comitato Rovereto – Friuli**