

## **OGGETTO: Variante al PRG adottata il 21.6.2001; osservazioni e proposte.**

### **1 - LE VALLI SELVATICHE**

#### **1.1 - Paesaggio e storia**

Il paesaggio a sud di Battaglia, tra il colle di Sant'Elena, Lispida, Rivella, sullo sfondo delle più alte cime dei colli, è sicuramente tra i più affascinanti dell'area euganea. L'eccezionale bellezza panoramico-paesaggistica si fonde con tutta una serie di segni lasciati dalle vicende storiche che su questo territorio si sono svolte, vicende di interesse non solo locale. Il profilo tormentato, anche se ormai rinaturalizzato, della collina di Lispida ricorda che per quasi tutto il millennio trascorso essa è stata al centro, almeno per quanto riguarda le città di Padova e Venezia, dell'approvvigionamento di materiali necessari per edifici e opere pubbliche dei propri centri storici.

Lo stesso canale di Battaglia (voluta dal Comune di Padova alla fine del XII secolo), ma anche la rete di canali che incidono il territorio attorno a Lispida, hanno diretti collegamenti con questa millenaria attività. Con la quale si intrecciano le vicende di un'altra attività, forse la più significativa della storia veneta: quella delle bonifiche, in particolare di quelle cinquecentesche volute dalla Serenissima. La bonifica delle "valli Selvatiche", nel contesto degli interventi previsti col "retrato" di Monselice e Battaglia, ha dato al paesaggio agrario di tutta quest'area un'impronta caratterizzante e inconfondibile. Della quale fanno parte, nobilitandola così anche sotto il profilo artistico-culturale e architettonico, emergenze di grande rilievo come villa Selvatico sul colle di Sant'Elena e villa Emo a Rivella, punte emergenti di un ricco campionario di edilizia rurale "minore" diffuso su tutto il territorio bonificato.

Nel caso dell'area in questione paesaggio naturale, paesaggio agrario, paesaggio storico, paesaggio architettonico si fondono con un equilibrio e una leggibilità che trovano pochi altri riscontri. Questo grazie soprattutto ad uno stato di conservazione miracolosamente mantenuto. Al quale hanno certo contribuito in modo determinante le difficoltà che si sono opposte ad ogni

proposito di urbanizzazione, difficoltà legate alla marginalità dei luoghi, alle fragili caratteristiche idrogeologiche dei suoli, ma anche agli sbarramenti artificiali costituiti dal canale e dalla linea ferroviaria e dalla presenza non aggirabile di parchi come quelli di villa Selvatico e dello stabilimento INPS.

## 1.2 - Vicende urbanistiche passate

In realtà del grande interesse di quest'area ci si sta rendendo conto solo ora, mentre nel recente passato essa è stata al centro di micidiali tentativi di assalto che avrebbero potuto sconvolgerla radicalmente. Le dimensioni di questo sconvolgimento sono inequivocabilmente evidenziate nei due documenti allegati (v. ali. 1 e 2): fin verso la fine degli anni Settanta gli strumenti urbanistici dei Comuni di Monselice e di Battaglia prevedevano di coprire tutta quest'area con milioni di metri cubi di cemento. In parte per una crescente sensibilità ai problemi del territorio (indotta anche dalle contestazioni ambientaliste) ma forse soprattutto per la assoluta inattendibilità anche sotto il profilo economico di queste sproporzionate previsioni, esse sono state via via ridimensionate. Mai però è stata del tutto abbandonata la spinta a urbanizzare questo territorio.

Un primo parziale ridimensionamento degli interventi è stato operato nel 1980 con l'approvazione del PURT. Questo piano ha lasciato peraltro (v. art. 10) la possibilità di realizzare ben 480 posti letto a Battaglia, 320 a Monselice e 640 a Galzignano, senza specificare esattamente né la localizzazione degli interventi né almeno le modalità per un loro coordinamento. Pure queste previsioni, fortunatamente, non hanno avuto in 15 anni alcuna attuazione, sostanzialmente ancora perché eccessive rispetto alle stesse richieste del mercato.

Una svolta decisiva è avvenuta finalmente con l'adozione nel maggio '94 del Piano Ambientale del Parco dei Colli Euganei, piano impostato sul riconoscimento del valore storico, ambientale, paesaggistico e dell'importanza strategica dal punto di vista urbanistico di tutta l'area pedecollinare. In particolare per l'area in questione l'eccezionalità del sito si è tradotta nella classificazione di tutta la fascia che va dal colle di Lispida a villa Emo a Rivella come "intorno di emergenza architettonica" e nella

classificazione della maggior parte del resto del territorio come zona agricola di rilevante interesse paesaggistico (v. all. 3).

Purtroppo però le forti resistenze a questa impostazione del P. A. hanno impedito un risultato più netto per quanto riguarda l'area di villa Selvatico. La villa e l'area immediatamente circostante sono state lasciate addirittura fuori dal perimetro del Parco, mentre per la fascia a sud di questa, verso Rivella, si è escogitata una confusa indicazione, frutto evidente di un difficile compromesso "politico": proprio in fase di adozione del Piano si è deliberato di "dare atto che l'area in comune di Battaglia T. individuata nella tavola C 3 dare con Un. le il perimetro a tratto e punto di colore rosso è area Z a destinazione speciale per insediamenti termali di nuovo impianto. In origine l'area era protetta con la indicazione di paesaggio agrario! A riprova dell'esistenza delle forti spinte a edificare, nello stesso giugno '94, subito dopo l'adozione del P. A., viene adottata una Variante al PRG di Battaglia che nell'area immediatamente a sud di villa Selvatico prevede un nuovo quartiere residenziale di circa 70.000 me.

A seguito di una più convinta maturazione sia delle posizioni della Amministrazione comunale di Battaglia (che nel giugno '95 revoca la variante di cui sopra) che della stessa Regione, nella successiva fase di esame del P. A. la zona 1 è stata riportata univocamente a paesaggio agrario e tutta l'area di villa Selvatico è stata compresa all'interno del Parco classificandola come intorno di emergenza architettonica (v. all. 4).

E' rimasta però purtroppo ancora un'incongruenza: la solita area adiacente al parco della villa, a sud della stessa, una fascia compresa tra l'area di emergenza architettonica e l'area a paesaggio agrario, è stata destinata a "insediamenti termali di nuovo impianto ". E' naturalmente proprio l'area dove la nuova variante al PRG di Battaglia prevede la zona termale.

### 1.3 - La nuova zona termale

Ma ben diversa si presenta nei due piani se non altro la portata urbanistica della previsione. Nel P. A. essa appare limitata e circoscritta, quasi come l'appendice conclusiva delle aree urbanizzate collegate al centro abitato, in

particolare dell'area termale dello stabilimento INPS. Nella variante si inserisce invece espressamente una nuova strada di penetrazione, non prevista nel P. A., strada che come primo effetto avrà certamente quello di rompere definitivamente l'isolamento che aveva finora protetto tutta l'area da insediamenti edilizi. Eliminato questo ostacolo diventerà, tra l'altro, inesorabile il progressivo avanzamento delle costruzioni. La nuova lottizzazione assume così l'inequivocabile ruolo di primo di una serie non più controllabile di insediamenti.

La strada citata risulta comunque in netto contrasto col P. A. in quanto corre attraverso l'area di paesaggio agrario prevista a occidente della linea ferroviaria, area che viene peraltro pesantemente compromessa anche da ulteriori nuovi interventi urbanistici: una lottizzazione residenziale di 30.000 me, oltre 10.000 mq di parcheggi, impianti sportivi con strutture alte fino a 10.50 metri! ...Il più diretto risultato di queste previsioni, sotto il profilo paesaggistico, viene a essere l'ulteriore accerchiamento di villa Selvatico sia sul fronte sud che su quello ovest, annullando l'aspetto più pregevole di questo sito, che è costituito dal colle e dalla villa, ma anche dal contesto. Ma oltre alla irreparabile compromissione paesaggistica la previsione del piano regolatore comporterà inevitabilmente tutta una serie di problemi urbanistico-ambientali finora inesistenti.

Il problema della viabilità e del traffico tormenta ogni punto del paese senza aver ancora trovato in nessun caso adeguata soluzione (dal centro storico ai nuovi quartieri, dall'attraversamento della linea ferroviaria con i due sottopassi all'immissione sulla statale 16, al problema della nuova circonvallazione a est del paese ...). In questa situazione si va a fare una scelta che andrà a creare pesanti problemi anche sull'unico versante finora del tutto tranquillo, ma che porterà anche al bel risultato di appesantire tutti gli altri problemi ancora aperti (tutto il traffico per la nuova area dovrà attraversare tutto il paese!!). Non occorre essere dotati di particolare preveggenza per intuire che al collegamento a cul de sac previsto attualmente dalla variante con un sottopasso, occorrerà di sicuro cercar di rimediare in futuro e diventerà così "naturale" prevedere un nuovo collegamento verso Rivella, assestando così un ulteriore colpo alle delicate caratteristiche

ambientali dell'area ed andando inoltre ad appesantire un altro nodo, come quello di Rivella appunto, già ora tanto problematico per conto suo. La previsione di una nuova espansione termale andrebbe seriamente valutata anche sotto un altro aspetto: quello socio-sanitario. Sotto questo aspetto i criteri da seguire per il dimensionamento di stabilimenti termali dovrebbero essere quelli indicati dall'art. 10 del PURT, e cioè: "In sede di formazione o di revisione degli strumenti urbanistici generali i Comuni sono tenuti a dimensionare l'ampiezza delle zone a destinazione d'uso termale o miste termali-residenziali sulla base di previsioni relative all'andamento della domanda nel settore, in particolare per quanto attiene alla componente estera e a quella del formalismo sociale, e inoltre dell'obiettivo della piena occupazione e della difesa dei livelli occupazionali dei lavoratori che operano nel settore". Criteri che non dovrebbero restare solo belle enunciazioni, ma costituire un serio impegno da rispettare.

In realtà si continuano a programmare nuovi sviluppi termali scoordinatamente e senza le dovute analisi non solo a Battaglia, ma anche a Galzignano, Monselice, Teolo, Torreglia, nonché ad Abano e Montegrotto. Che lo si faccia a Battaglia appare ancora meno giustificabile dato che qui il vero, prioritario obiettivo dovrebbe essere quello di riutilizzare il complesso dell'INPS, una struttura da oltre 400 posti letto ridotta da anni in una situazione di desolante abbandono (eppure si trattava del più qualificato stabilimento termale della zona euganea!). Programmare in queste condizioni nuovi sviluppi termali in aree adiacenti allo stabilimento può contribuire ad allontanare la prospettiva di riattribuire un ruolo a tutto il complesso.

#### 1.4 - Ricostruire il "Grande Hotel Meneghini"?

In ordine a questi aspetti poco convincenti ci appare anche la scelta di ricostruire lo storico ex "Grande Hotel Meneghini". Di fronte alla incapacità di rivitalizzare l'INPS c'è davvero da chiedersi che senso abbia riproporre un insediamento scomparso da 70 anni. Il fatto che quando questo è stato abbattuto sia stato realizzato in posizione più interna l'imponente complesso dell'INPS ha radicalmente mutato il contesto urbanistico-ambientale ma anche turistico-termale di tutta l'area, nonché la stessa impostazione sanitaria di fondo dell'attività termale. Per le esigenze del paese assume ormai una

importanza prioritaria la permanenza in questo versante di un'area verde vitale per il centro abitato, l'unica con caratteristiche effettive di fruibilità.

## 1.5 - Conclusioni e proposte

In definitiva si chiede:

- che l'unica area termale prevista nella variante sia quella dell'INPS;
- che il parco di questo stabilimento venga classificato come pubblico eliminando la previsione della ricostruzione dell'albergo abbattuto nel 1930;
- che l'area a sud dello stabilimento INPS venga pure lasciata "destinazione termale", ma solo per servizi e attrezzature legati alla valorizzazione del complesso esistente (cioè aree a parco ricreative e sportive senza alcuna nuova edificazione);
- che venga eliminata la previsione della nuova strada di penetrazione all'area tra canale e ferrovia;
- che a ovest della ferrovia vengano lasciati solo gli impianti sportivi contenendone però le dimensioni in modo da ridurre gli impatti in particolare su villa Selvatico.

Dando uno sguardo d'insieme conclusivo a tutta l'area ci pare che la scelta strategica da privilegiare sia quella che sta emergendo per l'area di Lispida. Invece che sconvolgenti nuovi insediamenti qui si è scelta (come indicato del resto nel P. A.) la prospettiva di sviluppare una agricoltura di pregio collegata a una attività turistica, anche ricettiva, basata sulle strutture della villa e degli annessi rustici esistenti. Se questa impostazione si estendesse a tutta l'area che comprende le ville Emo e Selvatico ma anche, nel senso precisato, lo stabilimento INPS, ne risulterebbe uno straordinario ambito, di grande valenza sia sotto l'aspetto culturale che quello turistico. Non c'è del resto alcun pressante motivo per anteporre a questa scelta di qualità delle scelte diverse, ispirate a spinte di valorizzazione fondiaria speculativa delle aree, scelte che per la collettività avrebbero un duplice pesantissimo effetto: sotto il profilo culturale per la perdita di valori autentici e sotto il profilo

urbanistico e di qualità della vita per l'ulteriore compromissione di aree senza alcuna vocazione all'urbanizzazione.

## 2 - LA PORTA DEL PARCO

Così viene sinteticamente chiamato uno dei "progetti integrati" previsti dall'art. 35 delle Norme di Attuazione del Piano Ambientale. Si tratta precisamente di quello indicato al 3° comma e denominato "Nodi d'acqua e di terra a Battaglia".

"Esso concerne - come precisa lo stesso comma - la risistemazione dell'area di accesso al Cataio in quanto Porta del Parco, la riqualificazione del centro di Battaglia con la riduzione del traffico di attraversamento, la sistemazione del Museo della navigazione interna al centro del sistema di opere pubbliche col recupero della conca, il miglioramento della fruibilità dei canali e degli insediamenti di riviera, la realizzazione dei servizi ed attrezzature inerenti la Porta del Parco". Nella Relazione illustrativa del P. A. (fig. 52, pag. 176 del B.U.R.V. n.106 del 27.11.'98) vi è anche una schematica rappresentazione grafica di queste indicazioni progettuali. Peraltro il 4° comma dell'art. 5 chiarisce che " Progetti integrati di evi all'art. 35 si riferiscono ad interventi di trasformazione di interesse prioritario per il Parco, in ambiti segnalati nella tavola di piano, che devono essere coordinati da specifiche forme di progettazione operativa integrata. Per tali progetti il P. A. si limita a dare alcune indicazioni di massima sulla localizzazione e sugli obiettivi da perseguire; gli strumenti urbanistici comunali, in sede di recepimento, dovranno definire gli strumenti attuativi e gli aspetti urbanistici qualitativi e quantitativi coerenti con le indicazioni del P. A. In tali progetti deve essere messa a punto la concertazione delle azioni che competono a soggetti pubblici e privati diversi, ricorrendo anche con accordi di programma ed altre forme associative e cooperative previste dalla legge 8.6. '90, n. 142, in modo da individuare la migliore prospettiva di fattibilità con l'utilizzo delle risorse finanziarie di diversa provenienza e da definire tempi e modalità per la coordinata realizzazione di opere a diversa destinazione funzionale ".

Non ci pare di individuare nella Variante almeno le "specifiche forme di progettazione operativa integrata", ne "gli strumenti attuativi e gli aspetti

urbanistici qualitativi e quantitativi coerenti con le indicazioni del P. A." Certo alcune indicazioni, anche condivisibili, ci sono ma non ci pare si sia colta in pieno l'occasione per un progetto di così grande valenza.

Sollecitando un opportuno approfondimento di questo aspetto forniamo per il momento solo alcuni spunti ed osservazioni.

L'area che in questo progetto assume un ruolo strategico decisivo è certamente quella circostante il bacino superiore del canale di Battaglia. Per la sua localizzazione, per le necessità di riordino che presenta, per le opportunità che si possono sfruttare, essa si presta ad essere organizzata in modo da servire e regolamentare gli afflussi relativi agli spostamenti in auto, in barca, in bicicletta, a piedi, in funzione sia della visita alle emergenze circostanti (conca e museo, centro storico, Cataio, Ferro di Cavallo.....) che quelle più lontane (le aree più interne del Parco, l'anello ciclabile verso Monselice-Arquà o la città termale di Abano Montegrotto, i percorsi lungo il Vigenzone .....). In questa ottica concordiamo con la indicazione di recuperare e attrezzare l'area adiacente via Squero, tra canale e statale 16. Ma proprio per l'importanza prioritaria di questo obiettivo troviamo controproducenti e contraddittorie alcune indicazioni della variante. In particolare ci pare:

- eccessiva la nuova cubatura consentita col "piano di recupero v. Squero sud PR/3" (praticamente si raddoppia quella esistente);
- inopportuna la conferma dell'impianto di distribuzione di carburante, impianto che si trova in diretto, stridente rapporto visuale col complesso del Cataio;
- pure inopportuna la conferma dell'ingombrante struttura produttiva esistente nell'area classificata PR/4, per la quale struttura viene anzi consentito un ulteriore potenziamento.

In alternativa proponiamo:

1° - di ridurre nettamente la nuova cubatura prevista nell'area PR/3 coinvolgendo però contemporaneamente per alcuni dei servizi qui previsti

anche l'area dall'altra parte del canale in corrispondenza della fattoria Berto; il collegamento pedonale opportunamente previsto tra le due parti può facilitare l'integrazione tra le due aree. In questo modo riteniamo oltretutto che si dia una indispensabile indicazione sull'utilizzo di questo caratteristico complesso

2° - di destinare prevalentemente a parcheggio alberato e arredato l'area PR/4 e quella del distributore riducendo contestualmente l'area a parcheggio attorno alla fattoria Berto, area questa la cui funzione agricolo-paesaggistica di protezione al Cataio ci pare di indiscutibile rilievo. Alla serie di percorsi pedonali e ciclabili che partono da quest'area (verso il Cataio, il Ferro di Cavallo, il centro storico, l'area del museo ...) aggiungerei anche un percorso sull'argine sinistro del mandracchio inferiore, dal Pigozzo al ponte di Chiodare. Potrebbe servire, tra l'altro, a collegare l'area attrezzata col percorso ciclabile per Due Carrare lungo il Vigenzone e con lo stesso museo della navigazione, oltretutto con il costituendo "museo dei sapori" presso l'azienda agricola "Pigozzo". Naturalmente per tale scopo si rende necessario prevedere un attraversamento protetto della statale e una opportuna passerella sul canale a valle della Botte del Pigozzo.

Questa proposta e altre in ordine alla valorizzazione della "porta del Parco" le avevamo del resto già formulate con un documento sottoscritto da varie associazioni e inviato alla amministrazione comunale già il 13 dicembre '99. Ad ogni buon conto lo alleghiamo alle presenti osservazioni.

Gianni Sandon