

N° 6 – APRILE 2016

Riprendiamo con questo numero l'esame del Piano di Assetto Territoriale di Selvazzano, un progetto che ci riguarda tutti.

Questa volta ne approfondiamo gli aspetti dimensionali, le motivazioni dell'Amministrazione e le nostre contro deduzioni.

SE UN MILIONE E CENTOMILA METRI CUBI VI SEMBRANO POCHI ...

La fregola edificatoria dei nuovi Tutankhamon ([leggi](#))

NON VEDO, NON SO, MA CEMENTIFICO LO STESSO

L'Amministrazione non rispetta i dettami della legge sul PAT ([leggi](#))

UN ALTRO 3 % DEL TERRITORIO A RISCHIO CEMENTIFICAZIONE !

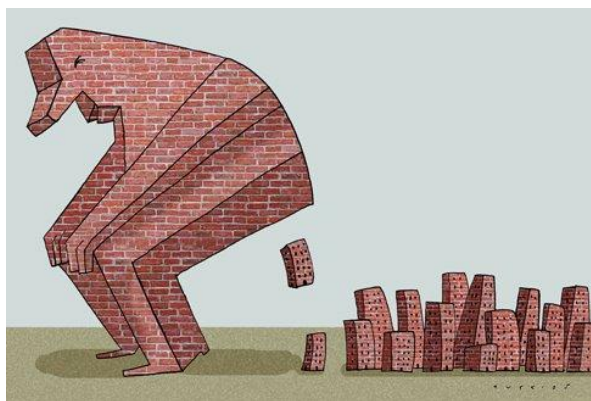
PAT di Selvazzano: quando i numeri devono tornare per forza ([leggi](#))

UN APPELLO

Tutta la vita (anche la nostra) si svolge in 3 chilometri di aria e pochi centimetri di terra. Eppure non ci pensiamo mai e distruggiamo quel poco di ambiente che abbiamo ([leggi](#))

SE UN MILIONE E CENTOMILA METRI CUBI VI SEMBRANO POCHI ...

La fregola edificatoria dei nuovi Tutankhamon



E' ormai è diventata una "*Legge Universale*".

Prendiamo una persona qualsiasi, mediamente rispettosa delle leggi (magari persino dell'ambiente), votatelo ed eleggetelo a Sindaco.

Statenne certi, egli verrà da subito preso da una sindrome, comune agli amministratori di qualsiasi fede politica, definita "**Fregola Edificatoria**".

Il termine è ironico, ma serve a far comprendere quanto un qualsiasi Amministratore Comunale ami porsi sopra un piedistallo "regale" e ambisca a perpetuare il ricordo del proprio interregno con l'edificazione di costruzioni in cemento

ad imperitura memoria.

Novelli Tutankhamon che agognano di innalzare, al posto delle piramidi del passato, grandi centri commerciali, infiniti rondò, strade non necessarie, edifici a rischio abbandono e via lottizzando.

Selvazzano non fa eccezione alla regola e anche qui si sta consumando il rito di Tutankhamon: un rito che si chiama **Piano di Assetto Territoriale (PAT)**.

Esso prevede la costruzione di **un milione e centomila m³** di nuove case, più ulteriori cubature per **l'ampliamento delle zone industriali** e per **nuovi centri commerciali**.

Solo per l'edilizia residenziale ciò corrisponde, a spanne, a **370.000 m² di superficie** ovvero alla bellezza di **50 campi da calcio**.

Una distesa di cemento che andrà a **sostituire definitivamente** altrettante aree verdi e agricole oggi esistenti.

Con ulteriori spese a carico della collettività (cioè di tutti noi), necessarie per adeguare la rete fognaria, la manutenzione delle inevitabili nuove strade, i servizi pubblici necessari per i nuovi arrivi di abitanti.

Maggiore traffico, che ostacolerà i vostri movimenti per recarvi al lavoro o a fare la spesa, maggiore inquinamento che peggiorerà la vostra salute, maggiori rischi di alluvione che vi terranno in apprensione ad ogni cambio di stagione.

Eh già, anche ai tempi di Tutankhamon a pagare erano sempre gli schiavi!

[\(torna al sommario\)](#)

NON VEDO, NON SO, MA CEMENTIFICO LO STESSO L'Amministrazione non rispetta i dettami della legge sul PAT

L'Amministrazione di Selvazzano ha inserito nel nuovo PAT **1.100.000 m³ di nuove case**, più ulteriori cubature e superfici per costruire **nuovi centri commerciali** e ampliare le **zone industriali** esistenti.

Tutto ciò in spregio alla Legge Regionale 11/2004 (quella che istituisce il PAT), che impone all'Amministrazione di utilizzare "... **nuove risorse territoriali solo quando non esistano alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente ...**".

Di conseguenza, qualsiasi previsione sul fabbisogno insediativo è illegittima se nel farla non si è tenuto conto, ai sensi della legge, dell'entità del patrimonio sfitto, non utilizzato o recuperabile.

Selvazzano è particolarmente ricca di case e capannoni sfitti, invenduti, abbandonati o fatiscenti, come chiunque può constatare semplicemente passeggiando per le vie della "città"

Un comune normale dovrebbe disporre di dati certi sul patrimonio immobiliare che amministra e sapere quante sono le case presenti nel proprio territorio: **ma non Selvazzano**.



Perché, come ha dichiarato la stessa Amministrazione in Consiglio Comunale, non esistono censimenti o elenchi sull'entità del patrimonio libero disponibile.

Ci chiediamo come ciò sia possibile e come l'Amministrazione possa decidere il futuro urbanistico del comune, se ne ignora la consistenza e la disponibilità edilizia.

E questo nonostante la società cui era stato affidato la progettazione del PAT (pagata con i soldi pubblici) si sia sprecata a fornire numeri, statistiche, consulenze e proiezioni, per giustificare questa nuova invasione di cemento.

(Nell'articolo successivo il dettaglio dei calcoli prodotti dall'Amministrazione. E' un po' noioso, ma se vuoi capire il futuro che ci aspetta, leggi.)

[\(torna al sommario\)](#)

UN ALTRO 3 % DEL TERRITORIO A RISCHIO CEMENTIFICAZIONE !

PAT di Selvazzano: quando i numeri devono tornare per forza

Per giustificare la nuova grande grande colata di cemento, l'Amministrazione manipola arbitrariamente i dati da lei stessa forniti, ma basta un'occhiata e l'uso del buon senso per smascherare l'inganno e, se avrete la pazienza di seguirci, vedremo di spiegarvene il perché.

La tabella di sinistra è quella fornita dal Comune per il calcolo del fabbisogno edilizio mentre quella di destra è stata elaborata da noi sulla base degli stessi dati, ma senza gli artifici contabili introdotti dall'Amministrazione per giustificare i suoi risultati.

Secondo l'Amministrazione		Secondo noi	
Residenti attuali	22.540	Residenti attuali	22.540
Residenti previsti nel decennio	24.284	Residenti previsti nel decennio	24.284
Composizione media nucleo familiare attuale	2,52	Nuovi residenti nel decennio =(24.284-22.540)	1.744
Composizione media nucleo familiare prevista nel decennio	2,34	Composizione media nucleo familiare prevista nel decennio	2,34
Famiglie residenti attuali	8.944	-	-
Famiglie residenti previste nel decennio	10.364	-	-
Nuove famiglie previste nel decennio	1.419	Nuove famiglie nel decennio =(1.744/2,34)	745
Rapporto previsto famiglie/alloggi	1,05	Rapporto previsto famiglie/alloggi	1,05
Dimensione media prevista dell'alloggio in mc	469	Dimensione media prevista dell'alloggio in mc	469
Dimensionamento decennale in mc = (1.419 x 1,05 x 469)	700.000	Dimensionamento decennale in mc = (745 x 1,05 x 469)	365.000
Standard volumetrico per abitante teorico PAT	200	Standard volumetrico per abitante teorico PAT	200
Abitanti teorici equivalenti insediabili = (700.000:200)	3.500	Abitanti teorici equivalenti insediabili = (365.000:200)	1.825

Per i dettagli e la terminologia vi rimandiamo al documento ufficiale del PAT ([scaricabile qui](#)) mentre ora per semplicità, ci limiteremo a poche semplici considerazioni:

Secondo l'Amministrazione i **nuovi abitanti** previsti nel prossimo decennio, sarebbero **1.744**. Quindi, considerando il volume proposto di **200 m³ per abitante**, se la matematica non è un'opinione il **volume di nuove costruzioni necessario dovrebbe essere pari a soli 350.000 m³ anziché 1.100.000 m³**.



Come si spiega questa evidente discrepanza?

Per giustificare i propri numeri l'Amministrazione è evidentemente ricorsa a qualche trucco:

1. Assumendo che **ogni nuova famiglia possieda in media 1,05 alloggi**
2. Stabilendo arbitrariamente che **ogni nuova famiglia acquisterà un alloggio di 469 m³** (superficie media di 160 m²) in altre parole **una villa a testa** in un paese per ricchi
3. Ipotizzando che i figli di ogni nucleo familiare escano di casa, a seguito o meno di matrimonio, e acquistino una casa (sempre da 160 m²) proprio a Selvazzano

Con queste “piccole” correzioni dei dati, **la volumetria edificabile sale a 700.000 m³**, il doppio di quella effettivamente necessaria.

Ma tutto ciò non basta.

Perché per arrivare al **volume desiderato di 1.100.000 m³** gli Amministratori introducono, in aggiunta, il concetto di: “Fabbisogno Insediativo Strategico”.

Si tratta di ulteriori **400.000 m³** necessari per interventi accessori di urbanistica (su cui non ci dilunghiamo) che costituiscono da soli più del 50 % del volume abitativo necessario.

Per intenderci: è come se, **per ogni casa costruita**, venisse aggiunta **una virtuale mezza abitazione** di opere accessorie!

Ed infine l'ultima chicca:

l'Amministrazione ci fa sapere che con tale volumetria **il numero di abitanti insediabili a Selvazzano** (teorici, per carità!) potrà salire a **ben 5.500 persone**, cioè **più del triplo di quelli attesi**.

Ci chiediamo quali siano i motivi che spingono l'Amministrazione a promuovere questa nuova invasione di cemento ma, non avendo ottenuto alcuna risposta convincente, possiamo azzardare solo congetture.

L'unica cosa certa è che, grazie a questo PAT, l'imprenditoria edile (locale e non) si garantirà un bel po' di ben remunerata attività per i prossimi 10 anni.

Grazie anche alla nefasta legge oggi in voga, dell'economia patteggiata, dei Project Financing e delle Perequazioni Edilizie.



[\(torna al sommario\)](#)

UN APPELLO

Tutta la vita (anche la nostra) si svolge in 3 chilometri di aria e pochi centimetri di terra. Eppure non ci pensiamo mai e distruggiamo quel poco di ambiente che abbiamo

Dal libro "Il Buon Selvaggio" di Devis Bonanni (pp. 252 – 253)

Chi non ha mai spazzolato l'automobile o tagliato l'erba? O desiderato un parcheggio sotto casa o una tettoia in caso di grandine? Chi non ha mai provato l'ebbrezza di guidare un ronzante tosaerba?

Perdonatemi, cari lettori, ma la mia non è un'intenzione offensiva bensì pedagogica.

Che cos'è per noi il terreno e la vita che prospera una spanna sopra e una sotto l'orizzonte del suolo?

Io vi invito a scendere dal vostro metro e ottanta, di chinarvi come un pellegrino, di accosciarvi come uomini sfiniti dal cammino e di scendere sino a cozzare il naso sulla nuda terra o sulla pelosa copertura erbacea.

È la terra solo una macchia marrone? E' il prato solo una chiazza verde? Non vi accorgete che in trenta centimetri si risolve il miracolo della vita? Che il Pianeta tutt'intero non è che un'enorme palla di inerti e la vita che vi è garantita (senza chiedervene conto) prospera appena sotto i vostri piedi?

Prendete una vanga e scavate qualche palata. cosa c'è superato il primo strato? La morte della materia inerte, muta e inanimata (l'inferno è questo?).

E volgete ora lo sguardo attorno e sopra di voi e respirate forte, respirate per la prima volta rendendovi conto dell'aria che vi circonda e che entra ed esce e di cui incessantemente approfittate (senza per ciò pagare un soldo).

*Non è forse l'atmosfera fatta dalle piante che ora calpestate? Se il Pianeta fosse una mela, il suolo fertile unito ai pochi chilometri di aria non sarebbe che una buccia sottilissima e fragile. **Pensateci la prossima volta che approverete l'ennesimo parcheggio** o taglierete senza tanti fronzoli la vituperata cotica erbosa davanti casa.*



[\(torna al sommario\)](#)