

Comune di SELVAZZANO DENTRO (PD)

# PROGETTO DI URBANIZZAZIONE DELL'AREA "D1e/5" (già "P. di L. 15")

**BARBIERO GIULIA, MARIA,  
MAURIZIO, ROBERTO e VALTER;  
GRAZIANI ALESSANDRO e SILVIA**

VISTI

**PROGETTO URBANISTICO**

IL RICHIEDENTE

IL PROGETTISTA

ALLEGATO

PRONTUARIO DELLA MITIGAZIONE AMBIENTALE

DATA  
MARZO 2013

AGGIORNAMENTI



**progetti - ing. Maurizio Callegari**

35010 - TAVO DI VIGODARZERE (PD), Via Villabozza, 37

Tel. - Fax. 049767781 e-mail: [callegari.maurizio@libero.it](mailto:callegari.maurizio@libero.it)

## 1. PREMESSE

Il progetto allegato, che prevede l'utilizzo di un terreno posto all'incrocio tra le vie Penghe e Fracastoro, costituirebbe il definitivo completamento dell'area industriale/artigianale della frazione di **CASELLE**.

Esso segue numerose precedenti proposte e, in particolare, l'ultima, datata **29 Settembre 2011**, formalmente accolta da codesta Amministrazione Comunale, ancorché con modeste prescrizioni, puntualmente osservate dal progetto medesimo.

In realtà questo si configurerebbe, più che come piano urbanistico attuativo, quale ipotesi d'intervento diretto in quanto non propone una vera e propria "lottizzazione" dell'area edificabile, ma rimanda ad un secondo progetto edilizio che ne prevede un utilizzo globale realizzabile in un'unica soluzione o per stralci, previa l'approvazione di un piano guida, ferma restando l'unicità dell'accesso all'area privata ed il carattere, pure privato, dell'eventuale viabilità interna di collegamento tra i diversi edifici.

A sostegno di tali tesi risulta, pure, opportuno osservare che non vengono rappresentati gli schemi delle reti dei sottoservizi poiché i relativi faranno riferimento ad un'unica utenza (o più utenze ma in regime di condominio del suolo).

Non rappresentano eccezioni la rete delle acque meteoriche e quella dell'illuminazione stradale dato che la prima costituisce essenzialmente un sistema di laminazione necessario per evitare l'impatto idraulico sulle condotte esistenti su via Penghe e la seconda, praticamente limitata al parcheggio, potrebbe essere addirittura alimentata con energia il cui costo potrebbe essere posto a carico dell'utente privato.

## **2. INCREMENTO DELLA SUPERFICIE SCOLANTE**

Va da sé che il nuovo insediamento, trasformando aree di fatto agricole in urbanizzate, provocherebbe un non modesto incremento della superficie scolante che attualmente, non usufruendo di una rete attiva di scarico a cielo aperto, fa esclusivo affidamento sulla permeabilità del suolo.

Allo scopo, il progetto prevede un sistema di laminazione accuratamente dimensionato nonché totalmente interrato, che, in assenza di ricettori naturali, utilizza, quale recapito finale, una delle grandi condotte posta ai lati di via Penghe.

Onde ridurre, comunque, l'effluente si ipotizza l'uso di pavimentazioni drenanti sia nelle aree adibite al pubblico uso, sia in quelle assolutamente private.

Occorre, infine, evidenziare che il progetto prevede la realizzazione di un'estesa fascia a "verde privato" lungo via Fracastoro alla quale, probabilmente, andranno ad aggiungersi delle altre opportunamente studiate e dimensionate in sede di successivo progetto edilizio.

### **3. ALTERAZIONE DELL'EQUILIBRIO DI FALDA**

Il progetto prevede un utilizzo artigianale (parzialmente anche commerciale) dell'area che sarà dotata, oltre che dei parcheggi esterni in pubblico uso, di altrettanti (e forse più) all'interno della superficie privata.

Ciò sembra sin d'ora escludere l'ipotesi di ulteriori parcheggi interrati, costosi e di non facile gestione, così come sembra ragionevole escludere quella di depositi al di sotto del piano stradale, difficilmente raggiungibili e, quindi, economicamente sconvenienti.

Pertanto, le opere previste, sia urbanistiche che edilizie, risultando tutte relativamente "superficiali", non produrranno alcuna sensibile alterazione dell'attuale equilibrio di falda.

#### **4. ALTERAZIONE DELL'ASSETTO PLANIVOLUMETRICO**

Le Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale prevedono, in ordine all'edificazione dell'area di cui al progetto allegato, un'altezza massima di m **10,00**.

È pensabile che tale parametro verrà sfruttato nella sua interezza, per cui la "massa edificata" dovrà essere opportunamente inserita nel contesto ambientale senza creare un fastidioso impatto visivo, soprattutto lungo via Fracastoro.

Pertanto, si ipotizza la messa a dimora, sulla prevista fascia a verde privato nonché di rispetto stradale, di due paralleli ordini di vegetazione di altezza crescente: il primo, a ridosso del fossato, ma ad adeguata distanza onde permetterne la manutenzione, sarà costituito da una siepe continua che nasconderà i fusti del secondo ordine realizzato con alberi opportunamente intervallati e le cui chiome, una volta sufficientemente sviluppate, formeranno una "quinta" naturale innanzi la parete dell'edificio, o degli edifici.

In merito a quest'ultimo, od a quest'ultimi, si prevede una copertura di tipo piano onde ridurre l'altezza relativa, mentre si consiglia, sin d'ora, l'impiego di tinte tenui sulle loro pareti e tali da integrarsi, o confondersi, con la massa colorata della cortina vegetale.

## **5. SALVAGUARDIA DELL'EDIFICAZIONE RESIDENZIALE ESISTENTE**

Il nuovo comparto delimitato, ad Est, da insediamenti produttivi esistenti, a Sud da un'area agricola, ad Ovest da via Fracastoro, confina, a Nord, con un piccolo insediamento a destinazione residenziale, in parte abitato.

Poiché quest'ultimo risulta sottoposto ad un vincolo di conservazione da parte delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale, si prevede l'interposizione, tra gli edifici tutelati ed il nuovo comparto a diversa destinazione d'uso, di un'opportuna fascia "verde" delimitata, a Nord, da un fitto filare di alberi.

È importante, poi, sottolineare che l'edificazione avverrebbe ad una distanza (autoimposta) dal parcheggio pubblico superiore a quella minima prevista dalla vigente normativa.

Si evidenzia, infine, che tali premure, lungi dall'essere considerate poco più che dovute, verrebbero assunte, essenzialmente, nei confronti della proprietà Marigo ed Anselmo, "storicamente dissidente", e che, col proprio comportamento, non le avrebbe certamente meritate.