

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

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

DATA
MARZO 2013

AGGIORNAMENTI
FEBBRAIO 2014; APRILE 2014



progetti - ing. Maurizio Callegari

35010 - TAVO DI VIGODARZERE (PD), Via Villabozza, 37
Tel. - Fax. 049767781 e-mail: callegari.maurizio@libero.it

1. PREMESSE

Il comparto “**D1e/5**” (già “P. di L. **15**”) nasce ancora negli anni '70 a seguito dell'adozione del primo Piano Regolatore Generale del Comune di Selvazzano Dentro: si ritiene non necessario, in questa sede, raccontarne l'intera “storia”, tra l'altro ben nota a codesta Amministrazione Comunale, onde per cui si fa diretto riferimento al parere favorevolmente espresso dalla “**Commissione per la Qualità Architettonica ed il Paesaggio**” in data **23 Dicembre 2013** al fine di sottoporre, alla medesima Amministrazione, la presente soluzione progettuale che, differentemente dalle precedenti, prevede il coinvolgimento della proprietà **GREGGIO & ZANCHETTA** e di quella del Comune di **SELVAZZANO DENTRO**.

I suddetti signori **GREGGIO & ZANCHETTA**, aderendo al piano, offrono la possibilità di utilizzare l'esistente accesso su via Penghe ottenendo, così, la possibilità di sopprimere la servitù carraia lungo il lato Ovest della loro proprietà.

Pertanto Essi aderiscono all'iniziativa, ancorché alle seguenti condizioni:

sia loro ceduta l'area residuale lungo il fronte di via Penghe, di proprietà comunale, e sia parzialmente liberata la propria dalla suddetta servitù, come sopra premesso, e inoltre

sia realizzato un marciapiede a ridosso del loro fabbricato;

sia traslato su via Penghe l'attuale accesso carraio posto ora perpendicolarmente alla medesima via;

sia opportunamente sistemata l'area in prossimità del confine di proprietà e si intervenga adeguatamente sul relativo fossato o, meglio, su ciò che ne rimane.

Il tutto, ovviamente, dovrà essere realizzato a totali cure e spese dei rimanenti Lottizzanti i quali recepiscono le richieste e le condividono inoltrando la presente soluzione progettuale.

Va da sé che l'attuale proposta prevede un coinvolgimento, seppure iniziale, dell'Amministrazione Comunale: questa, qualora non intendesse partecipare alla realizzazione del piano, potrà cedere la propria area ai signori **GREGGIO & ZANCHETTA** (sempre a cura e spese degli altri Lottizzanti) rendendo possibile la formazione del Consorzio finalizzato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, senza necessariamente parteciparvi: va da sé che la cessione dovrà precedere la formazione del Consorzio e questa, a sua volta, dovrà precedere la sottoscrizione della relativa Convenzione urbanistica.

Proprio a causa della complessità amministrativa insita nell'adozione del piano, che sicuramente dovrà prevedere un'azione di esproprio (sempre che non si addivenga ad una pacifica soluzione con i signori **ANSELMO & MARIGO**), la formazione del Consorzio avverrà, verosimilmente, prima della presentazione del progetto esecutivo, che dovrebbe preludere all'effettivo inizio dei lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione.

2. PERIMETRO DEL PIANO

Il perimetro del comparto, così come definito nella cartografia del vigente Piano Regolatore Generale, deve necessariamente essere adattato alla realtà dei luoghi tanto più che questa non coincide perfettamente con il “rilievo” assunto quale “base” del piano stesso e, neppure, con la planimetria catastale alla quale dovrebbe essere “ispirato”, almeno laddove lambisce aree già di pubblico uso.

Esso, inoltre, deve essere ampliato sino a contenere l’area residuale sul fronte di via Penghe, già descritta al precedente punto, così come deve escludere la proprietà Marigo ed Anselmo, ad eccezione di una fascia delle larghezza di quattro metri, necessaria ad adeguare l’ampiezza dell’esistente passaggio alla normativa di cui al vigente Piano Regolatore Generale.

Con modestissime traslazioni ed irrilevanti aggiustamenti esso viene a coincidere, una volta stralciata gran parte dell’area Marigo ed Anselmo per le motivazioni già esposte al precedente punto,

ad **Est**, con l’asse di quello che rimane del fossato e con una porzione del lato esterno della parete dell’edificio in proprietà dei signori Greggio e Zanchetta;

a **Nord**, con la recinzione da tempo esistente e, per un piccolo tratto, con l’asse di un altro residuale fossato che corre parallelo alla recinzione stessa oltre che, relativamente alla propaggine aggiuntiva, con il marciapiedi di via Penghe;

ad **Ovest**, con l’asse dello scolo a margine di via A. Pacinotti ed

a **Sud**, infine, con una linea immaginaria ottenuta riportando sul terreno il perimetro cartografico opportunamente appoggiato a capisaldi sicuri, quali l’abitazione su via Penghe e gli edifici artigianali già realizzati ad Est oltre che, sempre relativamente alla propaggine aggiuntiva, con la proprietà dei signori Greggio e Zanchetta.

La tavola n. **2** riporta la lunghezza del perimetro previsto dalla cartografia del Piano Regolatore Generale e di quello proposto dal piano di lottizzazione e dimostra che la variazione rientra nella discrezionalità tollerata dalla vigente normativa in materia; essa riporta, inoltre, i dettagli grafici ed analitici finalizzati al calcolo delle superfici ed un particolare illustra la consistenza della proprietà Anselmo e Marigo interessata dal piano e la cui superficie, rapportata a quella dei rimanenti Lottizzanti, dà sicuramente titolo ad un’azione di esproprio (sempre ch’Essi non addivengano a più miti consigli).

Va da sé che non tutta l’area dei signori Marigo ed Anselmo, storicamente “dissidenti”, può essere stralciata, ma il piano, così come proposto, ha la bontà di

coinvolgerne una minima parte che risulta irrinunciabile dopo aver sondato l'Amministrazione Provinciale ed i Proprietari limitrofi in merito alla possibilità di reperire un accesso alternativo a quello evidenziato nella cartografia del Piano Regolatore Generale.

Occorre, in ultimo, evidenziare che il perimetro d'intervento su via Penghe, così come raffigurato sugli elaborati grafici, rappresenta un ente geometrico puramente teorico ed indicativo, dovendosi realizzare un insieme di opere di collegamento alla viabilità esistente che richiederanno un accordo con l'Amministrazione Comunale in funzione di scelte progettuali che si ritiene logico e conveniente rimandare alla fase propriamente esecutiva.

3. CRITERI PROGETTUALI

Il progetto prevede un accesso da via Penghe in posizione defilata rispetto l'abitazione dei signori Marigo ed Anselmo, attraverso una carreggiata della larghezza di otto metri e di marciapiedi della larghezza, ciascuno, di due metri: il tutto ricavato quasi esclusivamente sulla proprietà Greggio e Zanchetta.

Tale viabilità si innesterà su via Penghe con raccordi di sufficiente curvatura e sarà dotata di un ampio attraversamento pedonale da realizzarsi, alla stessa quota dei marciapiedi, in prossimità dell'attuale accesso carraio che, per una larghezza utile di almeno cinque metri, sarà traslato sulla suddetta via.

Il brevissimo innesto sfocia in una piazzola sufficientemente ampia da accogliere l'accesso ai parcheggi, all'area edificabile prevista ed alla proprietà Greggio e Zanchetta e tale da permettere una comoda inversione di marcia anche a veicoli adibiti al trasporto delle merci, sempre ch'essi non utilizzino la naturale rotatoria costituita dal parcheggio.

L'accesso alle proprietà retrostanti sarà realizzato, verosimilmente, come descritto nella tavola n. 4: ad ogni buon conto esso, posto in area assolutamente privata, dovrà essere concordato con gli attuali utenti prima, ovviamente, di ottenere la necessaria autorizzazione Comunale.

Il parcheggio, adeguatamente dimensionato, verrà destinato alle autovetture ed anche agli automezzi pesanti anche se questi, più probabilmente, utilizzeranno gli spazi privati interni per le loro operazioni di carico e scarico delle merci.

Tra il parcheggio e la proprietà Marigo ed Anselmo viene inserita un'area "verde" di larghezza mai inferiore a cinque metri, mentre una fascia della larghezza di venti metri, destinata a "verde privato" corre lungo tutto il fronte di via A. Pacinotti costituendo una "quinta" naturale ove inserire una coltre di vegetazione atta a mitigare l'impatto visivo della futura edificazione.

Quello che rimane del fossato posto ad Est sarà utilizzato per posizionare una condotta del diametro interno di almeno centoventi centimetri avente il compito di convogliare le acque meteoriche alla rete stradale, non prima però, d'aver svolto un servizio di "laminazione" in concorso con l'intera rete fognaria analogamente dimensionata.

Quantunque tale scolo non sia collegato, a Sud, al "Riale", se ne prevede la tombinatura sino al limite della zona d'intervento, di modo che il competente Consorzio possa, anche successivamente, prolungarne il corso: in ogni caso la tratta

andrà ad incrementare ulteriormente l'invaso di laminazione, già prudentemente dimensionato.

Verrà preservato, più per motivazioni di opportunità che per scopi idraulici, il piccolissimo fossato che corre a fianco delle recinzioni, a Sud, dei signori Anselmo e Marigo: esso verrà, pertanto, collegato alla rete di scolo-laminazione prevista.

Quest'ultima spazierà anche all'interno dell'area posta a fianco di via A. Pacinotti, area definita a "verde privato", ovvero con la medesima destinazione d'uso che si ritiene sia ragionevole attribuire a quella parte di proprietà Marigo e Anselmo della quale viene richiesta l'esclusione dal comparto.

La tavola n. 4 prevede una soluzione edificatoria da considerarsi puramente indicativa tanto che la stessa superficie fondiaria potrebbe essere frazionata allo scopo di realizzare, anche, più edifici separati secondo le particolari norme tecniche del piano di lottizzazione che vengono all'uopo formulate e secondo quelle dello strumento urbanistico generale vigenti all'atto di rilascio dei relativi permessi di costruzione, ferma restando l'unicità dell'accesso all'area privata ed il carattere, pure privato, dell'eventuale viabilità interna di collegamento tra gli edifici medesimi.

4. OPERE DI URBANIZZAZIONE, ALLACCIAMENTI AI PUBBLICI SERVIZI E STANDARDS URBANISTICI

Il progetto allegato si configura, più che come un 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 l'utilizzo totale, realizzabile in un'unica soluzione o per stralci previa la formulazione di un "piano guida".

Di conseguenza si osserva che non vengono rappresentate le reti dei sottoservizi ma semplici indicazioni di allacciamento che faranno riferimento ad un'unica utenza privata o a più utenze che si dirameranno su di un'area edificabile in uso condominiale.

Pertanto non si producono i consueti "pareri di fattibilità" in quanto gli Enti interessati non hanno neppure ricevuto le relative istanze in assenza di un progetto edilizio che definisca le dimensioni ed il posizionamento dell'edificio, o degli edifici previsti, senza contare che eventuali canalizzazioni da realizzarsi all'interno della superficie fondiaria permarrebbero, come sopra detto, assolutamente in "proprietà privata".

D'altro canto, Essi affermano, l'intera urbanizzazione posta ad Est è stata servita con gli stessi criteri e, si badi bene, la relativa consistenza è paragonabile, se non maggiore, a quella del comparto in progetto: tutti, comunque, hanno fornito preziose indicazioni che si traducono nell'ipotesi progettuale che segue.

Premesso che il comparto prevede l'utilizzo di una viabilità esistente, ancorché privata, e premesso ch'essa contiene l'intera gamma di allacciamenti ai sottoservizi in rete sui quali non s'intende assolutamente intervenire, ne deriva che il nuovo insediamento dispone soltanto di una fascia stradale della larghezza di quattro metri ove collocare i propri.

Alla luce di tale considerazione si prevede di utilizzare il previsto marciapiede posto ad Ovest per posizionare quattro cavidotti in pvc del diametro interno di cm 15 ciascuno: i primi due saranno destinati alla forza elettromotrice, avendo cura di riservarne uno all'eventuale passaggio della media tensione, i rimanenti due accoglieranno i cavi telefonici; le canalizzazioni, così come descritte, risulterebbero esuberanti rispetto le esigenze del comparto, ma potrebbero servire all'accorpamento, futuro ed eventuale, con i servizi esistenti.

Medesimo ragionamento vale per le condotte dell'acqua potabile e del gas metano che, giocoforza, dispongono di un fascia di carreggiata stradale della larghezza, pure, di due metri (al lordo dello spazio occupato dalla condotta delle

acque bianche che, in uscita dal pozzetto di laminazione, presenterà un diametro di almeno sessanta centimetri): esse verrebbero poste in opera all'interno di un unico scavo previo un loro prudente dimensionamento nell'ottica, ancora, di un possibile accorpamento alle analoghe condotte al servizio dell'edificazione esistente.

Non rappresentano eccezione la rete delle acque meteoriche e quella dell'illuminazione stradale dato che la prima costituisce, essenzialmente, un sistema di laminazione necessario ad evitare un impatto idraulico su via Penghe e la seconda, praticamente limitata al parcheggio interno, potrebbe essere, addirittura, alimentata con fornitura di energia elettrica posta a carico dell'Utente privato.

Con riferimento, infine, all'allacciamento alla rete fognaria nera si prevede l'impiego di un tubo in pvc del diametro di cm 20 che alloggerà nell'accesso stradale esistente.

La modesta entità dell'intervento impone l'obbligo di reperire solamente spazi a "parcheggio" ed a "verde".

Quest'ultima dotazione, poi, viene in parte monetizzata risultando del tutto inutile ricavare aree a verde attrezzato in una zona sicuramente non praticata dai residenti, con ciò riducendo pure il costo della sua futura manutenzione che, successivamente, ricadrebbe sull'Amministrazione Comunale.

Ad ogni buon conto la tavola n. 3 riporta la quantità degli standards urbanistici e ne dimostra la loro congruità.

Va da sé che la monetizzazione delle aree verdi mancanti farà riferimento alla differenza tra la superficie progettata e quella standard riferita, però, alla quota del dieci per cento dell'intera superficie fondiaria: la quantità, invece, del quattro per cento di quest'ultima, riportata nella tavola di progetto serve ad evidenziare che la dotazione stessa, pur inferiore a quella consueta, supera il valore minimo ammesso, appunto, in caso di monetizzazione.

5. COSTO DELLE OPERE

Il progetto fa riferimento ad un **DISCIPLINARE TECNICO** frequentemente utilizzato dalle Amministrazioni Comunali della Provincia ai fini della realizzazione di piani attuativi di iniziativa pubblica e che risulta estremamente dettagliato ed esteso.

Pertanto il **PREVENTIVO DI SPESA** delle opere di urbanizzazione enuncia semplicemente la loro categoria rimandando al corrispondente articolo del disciplinare.

Si osserva, infine, che il preventivo riporta le spese per la demolizione ed il rifacimento della recinzione dei signori Anselmo e Marigo, quelle relative alla sistemazione dell'esistente accesso carraio e, alla fine del paragrafo A, quelle relative alla traslazione dell'accesso carraio su via Penghe, forfettariamente calcolate assieme a quelle relative al raccordo con la viabilità esistente che risultano, allo stato, difficilmente quantificabili.

Non riporta, invece, alcuna spesa riferita ai sottoservizi eccezion fatta per quelle relative al sistema di laminazione e l'impianto di pubblica illuminazione.