



Spett.le

Ufficio Edilizia Privata

Via Roma, n. 111

31040 Salgareda (TV)

OGGETTO: 6^ variante al Piano degli Interventi - Osservazioni

I sottoscritti Fabrizio e Francesco Pistollato, in relazione alla 6^ variante al Piano degli Interventi promossa dall'Amministrazione Comunale ed in qualità di proprietari degli immobili siti in via Conche n. 1 censite al catasto terreni al foglio 11 mappale 262, avendo l'esigenza di tutelare gli importanti investimenti recentemente promossi a titolo personale nel comune di Salgareda ed avendo in previsione di sostenere all'interno dello stesso numerosi ulteriori altri sia a titolo della propria azienda che per conto dei propri clienti nazionali e internazionali, dai quali abbiamo già avuto mandato di operare, cogliamo con forte preoccupazione e rammarico la sesta variante al Piano degli Interventi adotta con deliberazione di Consiglio Comunale n. 23 del 28/07/2021. La variante prevede, con tutte le prescrizioni del caso, l'edificazione di immobili a carattere produttivo per un'altezza di 30 m.

Analizzando sinteticamente le caratteristiche del nostro territorio si evince quanto segue:

1. Il territorio in cui ci troviamo, come noto, è contraddistinto da un profilo geometrico regolare, con variazioni altimetriche impercettibili. L'andamento plano-altimetrico pianeggiante consente di far scorgere in ogni punto le strutture di forte elevazione anche a chilometri di distanza.
2. Analizzando lo sviluppo urbanistico si può osservare che il territorio è caratterizzato da agglomerati urbanizzati che si differenziano per destinazioni d'uso prevalenti:
 - i centri urbani, prettamente residenziali, presentano altezze contenute che variano dai 2 ai 4 piani con eccezioni per alcuni edifici datati sorti nelle principali città della zona (vedi ad esempio San Donà o Oderzo);
 - i centri commerciali sono realizzati con altezze medie di 8 metri (vedi Noventa outlet o parco commerciale stella);
 - i distretti produttivi si caratterizzano per un'altezza massima che varia dagli 8 ai 10 metri;
 - l'attività agricola, fiore all'occhiello dell'economia locale, occupa la maggior parte del territorio e presenta isolati elementi altimetricamente rilevanti, costituiti da volumi tecnici di contenuto impatto, trattandosi di elementi di facile rimovibilità posti al un'altezza mediamente di circa 10 metri.

Altezze che in ogni contesto rispettano la media e non lasciano spazio a soluzioni estranee e non contestualizzate.

Elitec S.r.l. engineering

Sede Legale: Via della Croce Rossa, n. 42 - 35129 Padova (PD)

Sedi Operative: Via Cesare Battisti, n. 155 - 31028 Vazzola (TV)

Via degli Olmetti, n. 46 - 00060 Formello (RM)

Telefono: +39 0422 1832425

e-mail: info@elitec.it

web: www.elitec.it

C. Fisc. e P. Iva: 04819970288



3. Il periodo storico in cui ci troviamo appare estremamente favorevole allo sviluppo di immobili e di attività vocate alla logistica, allo stoccaggio ed alla distribuzione delle merci, l'impatto dei quali tuttavia è e dev'essere costantemente arginato al fine di tutelare il territorio italiano. Alcuni esempi di recenti concept immobiliari nati a tal fine, sono le nuove piattaforme del colosso Amazon in fase di realizzazione a Vicenza ed in fase di progettazione a Trento (dei quali a seguito si riporta un esempio di prospetto), la cui altimetria è contenuta entro i 14 metri, non per assenza di volontà da parte dell'azienda, essendosi distinta quale precursora della grande automatizzazione dei propri stabilimenti logistici, bensì per la tutela del paesaggio in cui hanno trovato collocazione, richiesta dalla sensibilità pubblica e dalla volontà tecnico-politica dei Comuni.



Elitec S.r.l. engineering

Sede Legale: Via della Croce Rossa, n. 42 - 35129 Padova (PD)

Sedi Operative: Via Cesare Battisti, n. 155 - 31028 Vazzola (TV)

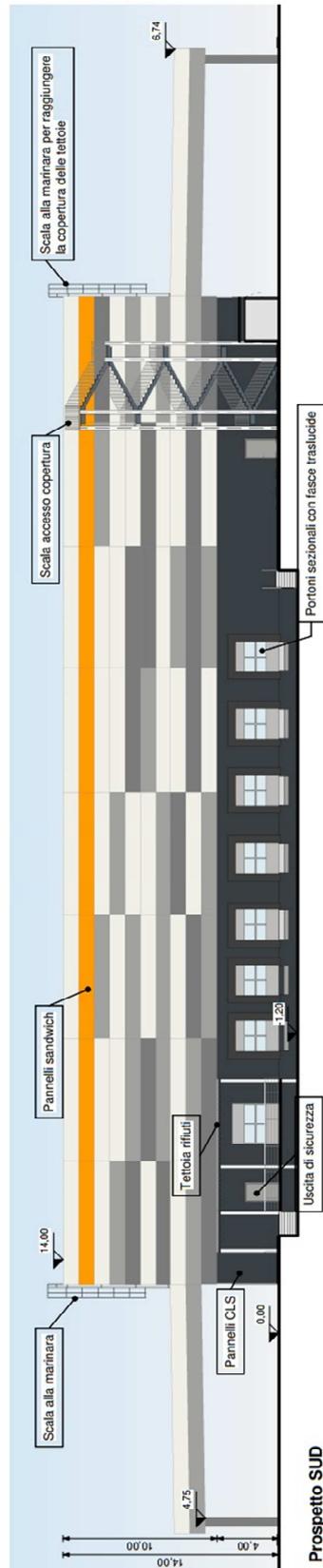
Via degli Olmetti, n. 46 - 00060 Formello (RM)

Telefono: +39 0422 1832425

e-mail: info@elitec.it

web: www.elitec.it

C. Fisc. e P. Iva: 04819970288



Elitec S.r.l. engineering

Sede Legale: Via della Croce Rossa, n. 42 - 35129 Padova (PD)

Sedi Operative: Via Cesare Battisti, n. 155 - 31028 Vazzola (TV)

Via degli Olmetti, n. 46 - 00060 Formello (RM)

Telefono: +39 0422 1832425

e-mail: info@elitec.it

web: www.elitec.it

C. Fisc. e P. Iva: 04819970288



È facile arguire infatti che la volubilità e la ciclicità dell'economia fra qualche anno dimostrerà che tali immobili dovranno permettere una facile riconversione, dunque strutture di elevazione importante risulteranno inadatte ad altri scopi o ad altre attività. Tali edifici di scarsa qualità architettonica non sono convertibili, se si volesse destinare la zona ad altro tipo di utilizzo, non c'è alternativa alla demolizione lasciando la platea totalmente scoperta e fondazioni profonde, data la consistenza argillosa del suolo nell'area industriale. La storia insegna poi che le attività non vengono riconvertite prima di cessare, lasciando così in eredità i cosiddetti "ecomostri" abbandonati irrimediabilmente a sé stessi.

4. Grazie alle competenze dei professionisti che operano all'interno e per conto della nostra società di ingegneria e architettura, fortemente vocata allo sviluppo ed alla riqualificazione urbana, è stato possibile valutare che l'impatto economico e sociale di tale intervento urbanistico a favore di edificazioni produttive in elevazione porterà ad un forte deprezzamento del valore immobiliare in tutto il comune di Salgareda, con particolare riferimento agli immobili residenziali e commerciali presenti nel centro storico, rendendo così inappetibile l'intero comune agli investimenti in tali ambiti, incoraggiando la migrazione della popolazione locale in altri contesti che diverrebbero facilmente più dignitosi.

Alla luce di queste semplici ed intuitive considerazioni, chiediamo all'Amministrazione se l'esigenza di pochi possa prevalere nei confronti del territorio in cui viviamo e sulla tutela dei cittadini e dei piccoli investitori che hanno creduto nel tempo in Salgareda, creando altresì un irrimediabile precedente a possibili altre situazioni future.

Si Chiede pertanto

di modificare l'art. 44 "Z.T.I.O. Produttivo Convenzionato Confermato" come segue:

...omissis...

All'interno delle Z.T.I.O. 4.1 e 4.2 ubicate lungo via Provinciale Est sono previsti i seguenti specifici parametri urbanistici:

d) altezza massima:	<p>m. 30,00 mediante PdC Convenzionato ex art. 28bis DPR 380/2001 limitatamente al 10% della Superficie Coperta esistente</p> <p>m. 18,00 mediante ID (intervento edilizio diretto) mediante PdC Convenzionato ex art. 28 bis DPR 380/2001 limitatamente al 20% della Superficie Coperta esistente</p> <p>m. 10,00 mediante ID (intervento edilizio diretto)</p>
---------------------	--

Elitec S.r.l. engineering

Sede Legale: Via della Croce Rossa, n. 42 - 35129 Padova (PD)

Sedi Operative: Via Cesare Battisti, n. 155 - 31028 Vazzola (TV)

Via degli Olmetti, n. 46 - 00060 Formello (RM)

Telefono: +39 0422 1832425

e-mail: info@elitec.it

web: www.elitec.it

C. Fisc. e P. Iva: 04819970288



e) distacco tra fabbricati:	<i>minimo m.10. In presenza di altezze superiori a m 10, la distanza minima è pari all'altezza del fabbricato più alto. Distanze diverse sono ammesse in presenza, di un PUA con previsioni planivolumetriche.</i>
f) distanza dai confini:	<i>minimo di m. 5,00 per fabbricati con altezza inferiore a 10,00 ml pari al doppio dell'altezza massima del fabbricato più alto per fabbricati con altezza superiore a 10,00 ml</i>
g) distanza dal ciglio stradale: (pubblico)	<i>minimo m.7,50 per fabbricati con altezza inferiore a 10,00 ml pari al doppio dell'altezza massima del fabbricato più alto per fabbricati con altezza superiore a 10,00 ml</i>
m) destinazione d'uso:	<i>magazzini e depositi automatizzati/robotizzati</i>

Gli interventi che prevedono la realizzazione di fabbricati con altezza superiore a 10 m., come previsto dalla precedente tabella parametrica, devono prevedere soluzioni cromatiche graduate coerenti con il contesto insediativo. In sede di progettazione e comunque prima del rilascio del Permesso di Costruire, dovranno essere presentati adeguati elaborati, nonché campionamenti di colore e dei pannelli colorati, che costituiranno il rivestimento delle facciate esterne sulla base delle tinte RAL di tipo chiaro (es.bianco, grigio, azzurro, ecc.) e di studi viabilistici che valutino l'efficienza del sistema viabilistico locale.

...omissis...

L'occasione è gradita per porgere distinti saluti.

Salgareda, li 02.10.2021

Fabrizio e Francesco Pistollato

Elitec S.r.l. engineering

Sede Legale: Via della Croce Rossa, n. 42 - 35129 Padova (PD)

Sedi Operative: Via Cesare Battisti, n. 155 - 31028 Vazzola (TV)

Via degli Olmetti, n. 46 - 00060 Formello (RM)

Telefono: +39 0422 1832425

e-mail: info@elitec.it

web: www.elitec.it

C. Fisc. e P. Iva: 04819970288