COMUNE DI MONSELICE
Segreteria

C O M U N E D I M O N S E L I C E

P I A N O R E G O L A T O R E G E N E R A L E

1 9 6 8

R E L A Z I O N E

P r o g e t t o :

dott. ing. Alberto Girotto

IL SEGRETARIO CAPO
(Gaetano Lunghi)

COMUNE DI MONSELICE

IL SINDACO

COMUNE DI MONSELICE

PIANO REGOLATORE GENERALE

R E L A Z I O N E

*

P r e m e s s a :

La redazione di un P. R. G., è ormai noto, deve essere preceduta da approfondite indagini sul territorio interessato e sulla struttura della popolazione residente, tenendo conto del loro evolversi e del loro sviluppo, ma è indispensabile aver cura, sulla base dei dati raccolti, di percepire, distinguendoli, gli indirizzi spontanei da quelli forzosi, mettendo in luce quali dei valori apparenti siano frutto di naturale espansione e quali frutto di stabilizzazioni o incrementi subiti piuttosto che scelti.

E' anche noto che la validità di un P. R. G. va proiettata largamente nel tempo ma quando, con la dinamica cui si va assistendo oggi, diventa sempre più aleatoria e scarsamente convincente ogni previsione troppo lontana, è consigliabile e già ardito pensare ad un limite di venti anni, da considerarsi come massimo, già immodesto, alla luce dei possibili repentini sconvolgimenti che certi indirizzi imprevedibili possono determinare.

Si è così impostato lo studio del territorio nell'intento di prevedere, coordinandole, quelle direttrici di sviluppo che possano non solo soddisfare ma, soprattutto, favorire uno spontaneo accrescimento di tutti i settori contenendo nei limiti più ragionevoli, vincoli e norme che, se troppo assoluti, potrebbero rappresentare più un freno che uno strumento di libera propulsione pur nell'ordinato susseguirsi degli eventi.

Con tale spirito, ma anche in stretta aderenza alla legge del 6 agosto 1967 n°765 e successivi DD. MM. 1-2 aprile 1968, sono state redatte le norme di attuazione, allegate al presente progetto.

Va anzitutto precisato che il territorio di Monselice rientra nel piano per la valorizzazione dei Colli Euganei attualmente in corso di elaborazione a cura dell'Amministrazione Provinciale e che, pertanto, ogni soluzione che dovesse richiamarsi e ricollegarsi ad indirizzi di carattere intercomunale, è stata subordinata a detto programma con frequenti colloqui e discussioni, sempre proficui, in costante collegamento con rappresentanti responsabili anche dei comuni limitrofi.

Soluzioni di viabilità e destinazione di determinate aree evidentemente legate ad agganci extraterritoriali sono state quindi scelte proprio in tale ambito garantendo così, almeno come impostazione più generale, una coerenza e consequenzialità indispensabili all'attuazione del presente P. R. G.

Da un esame dei dati statistici relativi all'andamento della popolazione dal 1938 in poi, con particolare riferimento all'ultimo decennio, si desume che le caratteristiche tradizionali di una economia già esclusivamente basata sull'agricoltura e di conseguenza, le percentuali di occupazione in tale settore, si vengono via via modificando, se pure con spinta moderata, verso il settore industriale che, nel suo costante affermarsi, determina una lenta ma irreversibile modificazione nelle tendenze, nelle scelte, negli stessi modelli di vita medi del territorio.

Ed è appunto con tali riferimenti che si assiste al passaggio dalla prevalenza del 62% dell'occupazione nel settore agricolo, sul totale della popolazione attiva del 1951, a circa il 41% nel 1966 e ad un corrispondente incremento, nel settore industriale dal 17% al 30% circa sempre nel 1966.

Nè va sottaciuto che la grande maggioranza degli addetti all'industria è rappresentata da elementi sotto i 40 anni il che riconduce immediatamente alla conferma di un persistente indirizzo verso tale settore, al di là delle tradizioni, anche più radicate.

E se, ancora, sempre con riferimento all'ultimo decennio, nonostante un continuo incremento di natalità, l'equilibrio nel numero degli abitanti è pressochè costante, con scarsi progressi, per effetto di un fenomeno migratorio verso centri industriali al di fuori del territorio, ancora si afferma la tendenza e, soprattutto, una necessità di fondo: la creazione di attrezzature industriali locali che, con la loro ricettività, consentano una libera scelta, nell'ambito del Comune a tutta quella mano d'opera oggi costretta a lunghi percorsi ed a ricerca di posti di lavoro all'esterno.

E sia ben chiaro, che tale tendenza, lungi dall'essere determinata da affievolimento del senso delle tradizioni o da una ricerca quasi protestataria di nuove forme di reddito trova la sua origine prima nella difficile realtà della nostra agricoltura: l'eccesso di popolazione.

Indipendentemente comunque dalle possibilità di saturare e meglio convogliare questo nuovo flusso di energie verso l'industria con nuovi programmi ed incentivi di cui si parlerà più avanti, resta pur sempre da rilevare che frammentari e casuali movimenti migratori dalla campagna alla città non sono gli elementi che possano di per se stessi, alleggerendo la popolazione agricola, ricondurre

il settore a nuova prosperità.

All'agricoltura, anche se da più parti e sempre più spesso, lo si è sentito ripetere, bisogna guardare con nuove idee e con nuovi criteri.

Non si potrà nè si dovrà dunque ricorrere ad una serie di provvedimenti a carattere temporaneo o ad interventi più che altro occasionali quanto a nuove e decise leggi ed incentivi, tendenti a favorire una forma organizzativa di tipo industriale dove, al di là di tradizioni quasi romantiche, anche a noi così care nel riscoprirle tuttora vive e vitali, bisogna coraggiosamente e con senso pratico intervenire con volontà e convincimento per nuove impostazioni senza le quali, ai giorni nostri, soprattutto nell'ambito dei programmi comunitari, non ci sarà più posto per forme arcaiche di sfruttamento del suolo ma soltanto per soluzioni e organizzazioni di avanguardia proprio a difesa di tutti coloro, oggi così delusi, che ancora sono tenacemente attaccati a un bene tanto indispensabile alla collettività.

Ma ritornando all'aspetto economicamente più urgente ed essenziale, l'industrializzazione del territorio, è ben evidente la soddisfazione con cui l'Amministrazione Comunale può avere accolto, a coronamento degli sforzi fin qui compiuti in tale direzione, la designazione, nell'ambito del Comitato per la programmazione regionale, della zona sud del territorio, come la più idonea alla ubicazione di una delle aree industriali attrezzate intesa come polo di sviluppo che, unitamente alla zona attrezzata di Piove di Sacco, è destinata a riequilibrare, nel l'intero settore sud della provincia, una situazione che va sempre più aggravandosi proprio per le ragioni già ricordate per il Comune di Monselice.

Il polo di sviluppo, compreso tra la Statale n°10 e la Statale n°16, e praticamente in diretto contatto con l'autostrada Padova-Bologna e la prevista autostrada padana inferiore Piacenza-Mantova-mare, (per la quale esiste già uno stanziamento per il collegamento Este-Monselice) e inoltre di facile collegamento con la rete ferroviaria attraverso il parco di S. Elena, rappresenta dunque, già nella sua localizzazione, un incentivo, per facilità di collegamenti e servizi.

Ma il problema trova anche la sua giustificazione, come detto in precedenza, nelle esigenze stesse della zona di influenza che, per un raggio di circa 15 km. al di là dei limiti del territorio offrirà quelle possibilità di reperimento e, si spera, di saturazione di energie, oggi indispensabile, al fine di raggiungere una nuova stabilità economica e sociale in tutto il mandamento.

Comuni limitrofi come Este e Montagnana, più importanti, come Solesino, S. Elena, Carceri, Ospedaletto, Pozzonovo, Pernumia, Tribano etc., raggiungeranno dunque, assieme a Monselice, con la realizzazione della zona attrez

zata una immediata reale e radicale modificazione dei problemi più urgenti, per l'assorbimento della mano d'opera e la conseguente, già ricordata, prima impostazione di riequilibrio dell'attività agricola dei rispettivi territori.

Zona attrezzata dunque o polo industriale.

E' bene a questo punto esaminare le dimensioni, le capacità di assorbimento, le condizioni e possibilità di sviluppo, nei territori di competenza e come logica conseguenza, di altre attività sussidiarie e di completamento.

Nel campo della programmazione, un polo attrezzato ha, necessariamente, una sua dimensione, quì prevista in 35 ettari.

E' anche opportuno ricordare che quando si parla di area attrezzata nell'ambito di programmi regionali, questa è da intendersi come centro propulsore di attività secondarie e terziarie, comunque essenziali che, dalla prima promosse, vengano a completare, nelle varie ubicazioni anche in territori limitrofi, l'assetto generale del settore.

Ed è ovvio che ad impianti di carattere primario, cioè industrie di tipo ed indirizzo fondamentale, segua una serie di nuclei indotti estesi a tutto il territorio servito, non meno importanti quanto essenziali.

Ne segue che, al di là di posizioni ed opposizioni campanilistiche, che nell'ambito regionale e nel futuro stesso dei singoli comuni sempre più spinti, necessariamente, a nuove forme di coesione ed avvicinamento, non trovano nè credito nè ragion d'essere, tutta la sfera d'influenza del polo stesso verrà equamente e beneficamente interessata istituendo nel contempo le premesse, tra i vari comuni, atte ad una sempre maggiore osmosi che è peculiare fenomeno di future organizzazioni del territorio su impostazioni amministrative meno frammentarie e certamente, anche dal punto di vista economico, più significative, nell'ambito degli interessi regionali e nazionali.

Ma ritorniamo ai problemi urbanistici di Monselice e riscontriamo gli effetti di tali previsioni.

La approfondita ed indiscutibile serie di indagini e studi, seguita e giustificata da relazioni e pubblicazioni, che hanno condotto alla definitiva ubicazione del nuovo polo industriale nell'ambito del Comitato provinciale della programmazione, non lascia dubbi sulla sua attuazione.

Si sa, con riferimento a quanto detto in precedenza, che tale programma di attuazione il cui inizio si prevede assai prossimo, prospetta lo sviluppo di insediamenti estesi su circa 35 ettari.

Si sa anche che, più o meno, tale complesso porterà ad un assorbi-

mento di circa 3500-4000 nuovi addetti da reperire necessariamente entro la zona di influenza del nucleo stesso.

Restano dunque da esaminare le conseguenze di tale realizzazione, soprattutto nell'ambito delle previsioni di piano e valutarne, nella necessaria proiezione nel tempo, gli effetti.

Anzitutto il piano, tenuto conto degli indirizzi e dell'ubicazione del settore, ha previsto, alla luce delle inevitabili esigenze di espansione derivanti dalla stessa appetibilità conseguente agli insediamenti primari, una zona industriale estesa su circa 59 ettari oltre a una zona di servizio a carattere collettivo, in ossequio alle nuove norme urbanistiche vigenti, di circa 6 ettari e cioè lievemente superiore al 10% richiesto.

Sull'area eccedente i 35 ettari potranno pertanto insediarsi attività minori, complementari e sussidiarie, cioè le attività indotte che, come è noto, seguono nel loro sviluppo i centri operativi maggiori; tali attività indotte comunque, lungi dal saturarsi localmente, avranno, come ricordato in precedenza, largo peso nei comuni limitrofi, consentendo e richiedendo, il formarsi di nuove zone industriali che completeranno, se opportunamente stimolate, nell'ambito della sfera di influenza, il risanamento ed il recupero delle aree attualmente depresse.

Ma tutto ciò, nei confronti del piano implica, nella prospettiva futura, una serie di considerazioni connesse con il futuro stesso degli insediamenti residenziali, con le aree di servizio, con la creazione in definitiva di quelle indispensabili premesse ricettive che sono intimamente legate ad ogni forma di sensibile modificazione di valori essenziali.

Inquadrato così, sommariamente, l'aspetto economico del territorio e le sue prospettive, è bene esaminare, sulla base dei dati statistici, la situazione demografica, la struttura della popolazione, i movimenti migratori e relative ragioni di essere, per dedurre quel complesso di considerazioni che possano condurre alla dimensione del piano.

Facendo riferimento all'ultimo decennio 1956-1966 il movimento demografico è in lento ma costante progresso, con una media annua di 154 unità.

Contemporaneamente, l'emigrazione, col costante consolidarsi ed ampliarsi di insediamenti produttivi, viene via via riducendosi da medie elevate di circa 230 unità annue, nel decennio 1946-56, verso cifre più modeste nell'ultimo decennio con valori medi di 102 unità annue che giungono, con riferimento all'ultimo triennio, a circa 30 unità.

Tale fenomeno, anzichè essere interpretato come negativo agli effetti di un programma di futuri insediamenti ricettivi, sia in campo operativo che nel settore residenziale, è la conferma, qualora questi abbiano a realizzarsi, di una pressochè totale disponibilità di tali forze e quindi, di un sicuro incremento medio annuale di circa 100 unità comparabile ad una immigrazione reale.

Alle considerazioni sul movimento demografico e migratorio, vanno aggiunti altri elementi che discendono dall'esame della struttura della popolazione.

Il Comune di Monselice ha, tra i suoi amministrati, una prevalenza di giovani: circa il 70% della popolazione è al di sotto dei 45 anni e circa il 48% sotto i 30 anni.

Si tratta dunque di struttura particolarmente propizia ad un impulso demografico non indifferente soprattutto venendosi a modificare le condizioni medie di vita.

E notevole attenzione merita allora la prospettiva del nuovo insediamento industriale che, con i suoi 59 ettari, consentirà nel suo saturarsi, un assorbimento di circa 5 000 addetti.

Ma, già si è ricordato, a tale numero di presenze contribuiranno necessariamente anche ingenti forze di lavoro esterne, provenienti dai comuni limitrofi con un rapporto che, sulla base di precedenti esperienze e confronti su localizzazioni già ampiamente industrializzate, si può ragionevolmente pensare possa aggirarsi sul 50% circa.

Partendo da tali presupposti è immediato porsi un nuovo problema, alla luce delle soluzioni di piano: l'immigrazione potenziale.

Che cosa sia tale fenomeno è a tutti noto; qualora nell'ambito del territorio, vengano a crearsi quelle condizioni ricettive atte a favorire, con idonei insediamenti residenziali, un avvicinamento al posto di lavoro, è ovvio che almeno una parte degli addetti proveniente dai settori più periferici tenda spontaneamente a tale indirizzo. E il problema è importante tantopiù che sposta quantitativamente, se non sovverte, certi programmi connessi con gli sviluppi futuri.

Se a tali valori si aggiunge poi, la spontanea diminuzione dell'indice di affollamento (rapporto n° dei vani con n° abitanti), conseguenza di un migliorato tenore di vita e, negli anni a venire, anche degli stessi rapporti fissati dagli standard edilizi, ne deriva ulteriore materia di previsione per le zone di nuovo sviluppo.

Complessivamente si è determinato così l'aumento medio annuo del-

la popolazione secondo lo schema seguente:

- incremento demografico	circa	180	unità annue
- per struttura della popolazione	,,	80	,, ,,
- per immigrazione reale	,,	130	,, ,,
- per immigrazione potenziale	,,	350	,, ,,
	circa	740	unità annue

Riassumendo dunque, si ricava, per l'intero territorio, una previsione che, in venti anni, porterebbe la popolazione attuale da circa 18 000 abitanti a 33 000 unità; il piano, in via di previsione, ammette un massimo di 40 000 unità.

Tale valore, che potrebbe a prima vista sembrare azzardato, offre invece anche motivo di perplessità ove si pensi ai possibili incrementi, non tenuti in considerazione, nelle attività secondarie e terziarie così suscettibili, nel loro formarsi, a vicende che implichino, con lo sviluppo vigoroso dell'industria, nuovi campi di interesse e nuove forme di polarizzazione.

Il rapido sviluppo delle costruzioni in questi ultimi anni e il grande numero, sempre crescente, di richieste di licenze edilizie, ha suggerito l'opportunità di essere alquanto minuziosi nella stesura degli elaborati senza con ciò aver assolto al compito, veramente insostituibile, dei piani particolareggiati, la cui importanza è sempre più sentita nella moderna pianificazione.

Se da un lato bisogna evitare motivi di remora alle pressanti esigenze dell'edilizia, dall'altro è però sempre più importante che ciò venga coordinato planimetricamente e volumetricamente con piani particolareggiati, per cui l'istituto del piano consensuale deve essere inteso come un mezzo provvisorio, non come elemento sostitutivo dello stesso piano particolareggiato.

Particolareggiato dunque il piano, per quanto possibile; che abbia il minor numero di incertezze; che non debba lasciare integralmente il compito agli organi tecnici comunali di interpretare volta per volta indicazioni troppo generiche dando contemporaneamente adito a facili contestazioni ed aprendo la via a deprecabili compromessi.

Tutto ciò soprattutto per le zone di nuovo sviluppo e per le frazioni, dove è stato più agevole identificare aree con varie destinazioni ed imprimere, precisandolo, il criterio di distribuzione delle singole zone edificabili o non, destinate ad attrezzature varie e tutte componenti di nuclei autosufficenti, corrispondenti alle necessità di sgravio e di autonomia del centro, richieste dal piano.

I piani particolareggiati poi, veri e propri, con l'ausilio delle nor-

me di attuazione, rivestiranno più un compito di coordinamento e di precisazione dei vari elementi, che non interpretazione di semplici indirizzi; potranno così essere redatti, sia dal Comune come da privati, attraverso forme consorziali o di comparto.

Tale alternativa è valida e non va respinta soprattutto pensando all'ingente onere di bilancio cui dovrebbe sottostare il Comune qualora, a suo totale carico, fossero poste tutte le opere di urbanizzazione sia primaria che secondaria, opere poi che, in ogni caso, dovrebbero sottostare ad una temporalità di attuazione limitando così le zone edificabili, il campo delle scelte e delle preferenze, operando involontariamente, ma in modo certo negativo, nei confronti dell'attrezzatura ricettiva che l'immigrazione potenziale di cui in precedenza e le nuove condizioni di vita, richiedono invece di rapida attuazione investendo tutti i settori destinati alla nuova espansione e già ben determinati, nell'ubicazione, dagli spontanei indirizzi dei singoli.

E questo è tanto più vero se pensiamo al centro storico, lungo le principali arterie di immissione, protetto e vincolato nel suo insieme volumetrico, architettonico e di individualità edilizie.

Qui le norme sono severe e precise.

Qui si ha anche il maggior indice di affollamento che supera largamente il rapporto, modesto ma pure accettabile, di 1 abitante per vano.

E' allora chiaro che la cautela degli interventi, i vincoli e le norme, più restrittivi, rappresentando più un freno che un incentivo, limiteranno nel centro, indirizzandole verso zone libere, buona parte delle iniziative più urgenti, aggiungendo nuova pressione di richieste in tali settori.

Tuttavia, nonostante il previsto sviluppo, non bisogna dimenticare che il completamento degli insediamenti previsti dovrebbe avvenire nell'arco di 20 anni.

Questa premessa pone per tutte le zone, ma in particolare per quelle di nuova espansione, l'alternativa di ammettere la libertà di insediamento in tutti i settori contemporaneamente, oppure la regolarizzazione degli insediamenti nel tempo, per cui non si inizia ad operare su una nuova zona se non si è completata quella precedente.

Non vi è dubbio che a sostegno della seconda tesi militano argomenti d'ordine sociale ed economico di primaria importanza: basta pensare alle opere di urbanizzazione primaria (rete viaria, fognature, acquedotto, illuminazione, verde attrezzato), ed a quelle di urbanizzazione secondaria (asili di infanzia,

scuole elementari, scuole medie etc.).

Tali opere, necessarie ed essenziali alla popolazione ed alla vita dei singoli nuclei, sono di costo tale che richiedono concentrazione di sforzi e la massima utilizzazione nel più breve periodo di tempo.

Evidente che il criterio di attuazione implica allora una scelta politica e tale compito spetta soltanto all'Amministrazione ed alle sue valutazioni e previsioni nell'ambito delle disponibilità.

Con questa premessa viene presentato il P. R. G.

Lunghe, numerose discussioni e qualche rinunzia a certe soluzioni pur affascinanti, ma forse troppo drastiche, lo hanno accompagnato.

Non vuol quindi essere un grande piano ma, si ritiene, un modesto insieme di indirizzi che perlomeno hanno il merito di apparire attuabili in tempo relativamente breve e senza eccessivi sacrifici; e questo, ci sia consentito, per un P. R. G., è già molto.

Il progetto:

1. ZONE OMOGENEE

Con riferimento al D.M. 2.4.68 il territorio è stato diviso in zone omogenee.

Nelle zone "B" e "C", le norme di attuazione danno indici di edificabilità e vincoli diversi per vari settori.

Per maggiore chiarezza quindi, tali zone sono state suddivise per comparti con diretto riferimento alla planimetria 1:5000 "Zone omogenee", allegata al piano.

Il conteggio del numero degli abitanti è stato realizzato secondo i criteri di cui all'art. 3 del citato Decreto adottando comunque, in base alle risultanze ed alle previsioni di piano, un indice di edificabilità a volte massimo, a volte medio, giacchè è ragionevole pensare, soprattutto per taluni settori, che non si raggiungerà mai, negli insediamenti, la totale saturazione nei limiti ammessi dalle norme.

Nei raffronti tra numero massimo di abitanti previsto ed area attrezzata disponibile, per la zona urbana di completamento "B", si è ritenuto utile ricorrere anche a valori parziali riferiti, partitamente, al capoluogo ed alle frazioni.

Con riferimento a queste ultime, ha destato qualche perplessità la frazione di Monticelli che ricade in zona termale.

Questa zona, di nuovo sviluppo, indicata nelle stesse norme come zona "C", non è stata comunque inserita nel computo generale data la sua notevole estensione e la difficoltà di previsione dell'entità degli insediamenti che dipenderanno da motivi di carattere comprensoriale, legati allo sviluppo e potenziamento dell'intera zona termale di Abano, Montegrotto, Battaglia, Galzignano, Arquà e Monselice.

Qui in ogni caso, va precisato, i rapporti tra area attrezzata e area edificabile sono molto ampi e tali da superare di gran lunga i 18 mq/abitante richiesti.

Per la zona "A" (centro storico), il computo, sulla base del D.M., risulta pressochè impossibile per la presenza di edifici di carattere monumentale, di uffici pubblici, edifici per il culto e l'istruzione, banche, cinema etc.

Il rapporto quindi tra cubatura realizzabile e numero di abitanti sarebbe incerto e si è giudicato sconsigliabile.

Tenendo conto dei vincoli imposti dalle norme di attuazione sul centro storico, e prendendo come base gli attuali riferimenti risultanti dal più recente censimento, pur ammettendo un certo incremento, ma non va dimenticato che l'indice di affollamento oggi pari ad 1.54 ab/vano, verrà via via diminuendo, si riconosce un numero massimo di abitanti non superiore a 2 000 unità.

Le aree attrezzate indicate per i vari comparti, sono state ricavate dalle mappe catastali e sono pertanto da intendersi come spprossimative.

ZONA "A" (Centro storico)

Indice massimo di edificabilità previsto dalle norme: i max. = 4 mc/mq.

Area edificabile (escluse strade e rispetti): mq. 197 335.

Numero medio abitanti previsti: ab. 2 000.

Area attrezzata richiesta (art. 3 D.M. 2.4.68):

2 000 x 18 = mq. 36 000.

Area attrezzata prevista dal piano:

- parchi pubblici e parcheggi mq. 26 010.
- edifici per l'istruzione e per il culto: mq. 12 150.

mq. 38 160.

Osservazioni: anche se il riferimento al numero degli abitanti risulta definito soltanto in via approssimativa, si hanno complessivamente, per un massimo di 2 000 abitanti previsti, mq. 38 160 di area attrezzata, corrispondenti a mq. 19/abitante.

ZONA "B" (Zona urbana di completamento)

La zona omogenea di tipo "B" è stata suddivisa, con diretto riferimento alle norme di attuazione ed alla diversa volumetria prevista nei vari settori di completamento, in comparti.

Comparto "B 1" = Zona (2) e (3) =

Indice massimo di edificabilità previsto dalle norme:	i max. = 3.0 mc/mq.
Indice medio di edificabilità reale previsto:	i med. = 1.5 mc/mq.
Area edificabile (escluse strade e rispetti):	mq. 552 016.
Cubatura massima prevista: mq. 552 016 x 1.5 =	mc. 828 024.
Numero medio abitanti previsto: mc. 828 024/100 =	ab. 8 280.
Area attrezzata richiesta (art. 3 D.M. 2.4.68):	
8 280 x 18 =	mq. 149 040.
Area attrezzata prevista dal piano:	mq. 147 755.

Comparto "B 2" Zona (4)

Indice massimo di edificabilità previsto dalle norme:	i max. = 1.5 mc/mq.
Indice medio di edificabilità reale previsto:	i med. = 1.2 mc/mq.
Area edificabile (escluse strade e rispetti):	mq. 382 985.
Cubatura massima prevista: mq. 382 985 x 1.2 =	mc. 459 582.
Numero medio abitanti previsto: mc. 459 582/100 =	ab. 4 595.
Area attrezzata richiesta (art. 3 D.M. 2.4.68):	
4 595 x 18 =	mq. 82 710.
Area attrezzata prevista dal piano:	mq. 97 415.

Comparto "B 3" Zona (5)

Indice massimo di edificabilità previsto dalle norme:	i max. = 2.0 mc/mq.
Indice medio di edificabilità reale previsto:	i med. = 1.2 mc/mq.
Area edificabile (escluse strade e rispetti):	mq. 295 515.
Cubatura massima prevista: mq. 295 515 x 1.2 =	mc. 354 618.
Numero medio abitanti previsto: mc. 354 618/100 =	ab. 3 546.
Area attrezzata richiesta (art. 3 D.M. 2.4.68):	
3 546 x 18 =	mq. 63 828.
Area attrezzata prevista dal piano:	mq. 87 250.

Osservazioni: per la zona omogenea "B" limitata al capoluogo si hanno complessivamente, per un massimo di 16 421 abitanti previsti, mq. 332 420 di area attrezzata corrispondenti a mq. 20.24/abitante.

Comparto "B4" (Frazioni) Zona res. di fraz.ne

CA' ODDO

Indice massimo di edificabilità previsto dalle norme:	i max. = 1.5 mc/mq.
Indice medio di edificabilità reale previsto:	i med. = 1.2 mc/mq.
Area edificabile (escluse strade e rispetti):	mq. 176 680.
Cubatura massima prevista: mq. 176 680 x 1.2 =	mc. 212 016.
Numero medio abitanti previsto: mc. 212 016/80 =	ab. 2 650.
Area attrezzata richiesta (art. 3 D.M. 2.4.68):	
2 650 x 18 =	mq. 47 700.
Area attrezzata prevista dal piano:	mq. 67 250.

S. BORTOLO

Indice massimo di edificabilità previsto dalle norme:	i max. = 1.5 mc/mq.
Indice medio di edificabilità reale previsto:	i med. = 1.2 mc/mq.
Area edificabile (escluse strade e rispetti):	mq. 215 250.
Cubatura massima prevista: mq. 215 250 x 1.2 =	mc. 258 300.
Numero medio abitanti previsto: mc. 258 300/80 =	ab. 3 228.
Area attrezzata richiesta (art. 3 D.M. 2.4.68):	
3 228 x 18 =	mq. 58 104.
Area attrezzata prevista dal piano:	mq. 69 400.

S. COSMA

Indice massimo di edificabilità previsto dalle norme:	i max. = 1.5 mc/mq.
Indice medio di edificabilità reale previsto:	i med. = 1.2 mc/mq.
Area edificabile (escluse strade e rispetti):	mq. 125 610.
Cubatura massima prevista: mq. 125 610 x 1.2 =	mc. 150 732.
Numero medio abitanti previsto: mc. 150 732/80 =	ab. 1 884.
Area attrezzata richiesta (art. 3 D.M. 2.4.68):	
1 884 x 18 =	mq. 33 912.
Area attrezzata prevista dal piano:	mq. 34 535.

MARENDOLE

Indice massimo di edificabilità previsto dalle norme: i max. = 1.5 mc/mq.

Indice medio di edificabilità reale previsto: i med. = 1.2 mc/mq.

Area edificabile (escluse strade e rispetti): mq. 147 095.

Cubatura massima prevista: mq. 147 095 x 1.2 = mc. 176 514.

Numero medio abitanti previsto: mc. 176 514/80 = ab. 2 206.

Area attrezzata richiesta (art. 3 D.M. 2.4.68):

2 206 x 18 = mq. 39 708.

Area attrezzata prevista dal piano: mq. 49 300.

MONTICELLI (Esclusa zona termale)

Indice massimo di edificabilità previsto dalle norme: i max. = 1.5 mc/mq.

Indice medio di edificabilità reale: i med. = 1.0 mc/mq.

Area edificabile (escluse strade e rispetti): mq. 88 040.

Cubatura massima prevista: mq. 88 040 x 1.0 = mc. 88 040.

Numero medio abitanti previsto: mc. 88 040/80 = ab. 1 100.

Area attrezzata richiesta (art. 3 D.M. 2.4.68):

1 100 x 18 = mq. 19 800.

Area attrezzata prevista dal piano: mq. 21 250.

O s s e r v a z i o n i : complessivamente per la zona omogenea "B4" si hanno per un massimo di 11 068 abitanti previsti, mq. 241 735 di area attrezzata corrispondenti a mq. 21/ abitante.

Area attr. 67.250.
69.400.
34.535.
49.300.
21.250
241.735.

Area Edificabile -
176.680.
215.250.
125.610.
147.095.
88.040.
Mq 752.675 + Strade ca.
20.000
772.675 Σ

Σ = 772.675 +
241.735
1.014.410.

ZONA "C" (Zona urbana di nuovo insediamento residenziale)

La zona omogenea di tipo "C" è stata suddivisa, con diretto riferimento alle norme di attuazione ed alla diversa volumetria prevista nei vari settori di completamento, in comparti.

*

Comparto "C1": Zona (B)

Indice massimo di edificabilità previsto dalle norme:	i max. = 3.5 mc/mq.
Indice medio di edificabilità reale previsto:	i med. = 3.5 mc/mq.
Area edificabile (escluse strade e rispetti):	mq. 88 137. V + Dir.
Cubatura massima prevista: mq. 88 137 x 3,5 =	mc. 308 795.
Numero medio abitanti previsto: mc. 308 795/100 =	ab. 3 087.
Area attrezzata richiesta (art. 3 D.M. 2.4.68):	
3 087 x 18 =	mq. 55 566.
Area attrezzata prevista dal piano:	mq. 66 025.

90.137 + 66.025 = 156.162

Comparto "C2": Zona (A)

Indice massimo di edificabilità previsto dalle norme:	i max. = 2.0 mc/mq.
Indice medio di edificabilità previsto:	i med. = 2.0 mc/mq.
Area edificabile (escluse strade e rispetti):	mq. 226 787. V
Cubatura massima prevista: mq. 226 787 x 2.0 =	mc. 453 574.
Numero medio abitanti previsto: mc. 453 574/80 =	ab. 5 670.
Area attrezzata richiesta (art. 3 D.M. 2.4.68):	
5 670 x 18 =	mq. 102 060.
Area attrezzata prevista dal piano:	mq. 104 000.

Comparto "C3": Zona (B)

Indice massimo di edificabilità previsto dalle norme:	i max. = 2.0 mc/mq.
Indice medio di edificabilità reale previsto:	i med. = 1,5 mc/mq.
Area edificabile (escluse strade e rispetti):	mq. 19 475. V
Cubatura massima prevista: mq. 19 475 x 1.5 =	mc. 29 212.
Numero medio abitanti previsto: mc. 29 212/80 =	ab. 365.
Area attrezzata richiesta (art. 3 D.M. 2.4.68):	
365 x 18 =	mq. 6 570.
Area attrezzata prevista dal piano:	mq. 6 575.

Comparto "C4" Zona (A)

Indice massimo di edificabilità previsto dalle norme:	i max. = 1.5 mc/mq.
Indice medio di edificabilità reale:	i med. = 1.0 mc/mq.
Area edificabile (escluse strade e rispetti):	mq. 119 625.
Cubatura massima prevista: mq. 119 625 x 1.0 =	mc. 119 625.
Numero medio abitanti previsto: mc. 119 625/80 =	ab. 1 495.
Area attrezzata richiesta (art. 3 D.M. 2.4.68):	
1 495 x 18 =	mq. 26 910.
Area attrezzata prevista dal piano:	mq. 27 550.

Osservazioni: complessivamente per la zona omogenea "C" di nuovo insediamento residenziale si hanno, per un massimo di 10 617 abitanti previsti, mq. 204 150 di area attrezzata, corrispondenti a circa 19 mq/abitante.

Zona A:

Area edif.: 226.787
19.475
119.625
365.887

[illegible] Mq. 15 000 ~

Area attrezzata: 102.000 +
8.625 +
27.550
138.175

Σ = Mq. 365.887 +
138.175
15 000
Mq. 519.012.

ZONA "D" (Zona di nuovi insediamenti industriali, zona artigianale, zona commerciale, zone industriali esistenti)

La zona omogenea di tipo "D" è considerata nella sua totalità, sia per i nuovi insediamenti, che per i completamenti e per le zone industriali esistenti; si ha:

Area totale coperta dalla zona "D":	mq. 1 024 472.
Area attrezzata richiesta (art. 5 D.M. 2.4.68): 10%	mq. 102 447.
Area attrezzata prevista dal piano:	mq. 101 990.

ZONA "E" (Zona destinata ad usi agricoli)

Le norme di attuazione demandano i vari rapporti con eventuali spazi per attrezzature e servizi, allo stesso D.M. 2.4.68 e prevedono come area totale minima dei lotti edificabili mq. 10 000.

ZONA "F" (Zona destinata ad impianti di interesse generale)

Nel conteggio relativo alle attrezzature di carattere generale, la superfice utile è stata dedotta dalla somma delle seguenti aree disponibili in base alle indicazioni di piano:

- attrezzature per istruzione superiore all'obbligo:	mq. 37 450.
- attrezzature sanitarie ed ospedaliere:	mq. 95 525.
- parchi pubblici, urbani e territoriali, e zone attrezzate in genere comprese zone speciali di interesse generale:	mq. 458 285.
N.B. Quest'ultimo conteggio è stato fatto tenendo conto del 50% del verde attrezzato delle singole zone già destinato a parco ai sensi dell'art. 3 del D.M. 2.4.68.	
totale	mq. 589 260.

Essendo da tale conteggio escluse le frazioni, si può considerare, agli effetti della popolazione prevista dal piano in un massimo di 40 000 abitanti, un valore più contenuto e cioè di circa 30 000 abitanti.

Su tali basi risulta: mq. 589 260/30 000 = 19.6 mq/abitante che supera quanto richiesto per la zona "F" all'art. 4 del D.M. 2.4.68.

2. ZONIZZAZIONE

CENTRO STORICO

Il centro storico è strettamente vincolato, nelle sue possibili modificazioni, sia nell'andamento dei profili che nella conservazione dei volumi.

Difesa dei valori architettonici, artistici ed ambientali è uno dei più importanti obbiettivi tenuti presenti nella stesura delle norme di attuazione; ma non è da sottacere, nell'ambito di tali vincoli, un auspicabile, anche massiccio, intervento là dove immiserimento e devitalizzazione di certi settori sviliscono, anzichè completarli, gli aspetti più caratteristici di talune unità veramente pregevoli.

Difesa dunque di quanto costituisce essenziale manifestazione di valori da conservare, ma decisione pure negli interventi di risanamento e bonifica, di restauro e ricostruzione, mai fini a sè stessi, bensì sempre studiati nell'armonico inserimento e nella composizione di insieme.

La destinazione del centro storico sarà quindi sì residenziale e commerciale nell'ambito di un naturale incontro tra esigenze reali e possibilità di attuazione, ma anche e soprattutto, centro vitale dell'intero territorio nel senso che in esso dovranno principalmente insistere tutti i più importanti uffici amministrativi e, ancor più, i centri culturali, biblioteche, musei, circoli di varia natura etc.

Alle limitazioni dunque che in certo senso potrebbero favorire il disinteresse dei singoli e una lenta devitalizzazione, corrisponde quindi questo accentramento di attività culturali ed amministrative che consentirà certamente, insieme alla più oculata conservazione dei valori ambientali ed architettonici, il mantenimento, anzi ne favorirà l'incremento, del centro stesso che negli anni, diventerà l'espressione più alta ed il segno tangibile del passato della città e del rispetto di tutti i cittadini per la storia e la cultura.

La situazione attuale è quella a tutti nota.

Da esempi meravigliosi di armonia quali lo scorcio del Castello, inquadrato tra la loggetta del Monte di Pietà e la Chiesa di S. Paolo, ora in via di restauro, il Duomo Vecchio, Villa Balbi, allo stupendo quadro di eccezionale e garbata composizione di Via Carboni, dalla passeggiata alla Rocca al Santuario delle Sette Chiese, si passa a situazioni ampiamente compromesse e ormai quasi del tutto prive di ogni valore in corrispondenza di Via Cadorna e Piazza della Vittoria.

Piani particolareggiati o consensuali saranno indispensabili dunque per operare, se necessario, in tali settori.

Ampi risanamenti saranno da prevedere nelle strade interne ove gravi, anche recenti interventi od incuria e insensibilità, hanno creato vuoti ambientali paurosi o cadenti esempi di assoluto abbandono.

Le norme sono severe ma offrono comunque indirizzi abbastanza concreti per quanto consentito nell'ambito di un Piano Regolatore Generale; è indubbio tuttavia, si ripete, che ogni trasformazione venga subordinata a piani studiati e vagliati con geloso rispetto dei valori da conservare ed in particolare per tutto ciò che, destinato ad abbattimento e ricostruzione, verrà ad inserirsi, dovendole maggiormente valorizzare, tra le zone totalmente vincolate.

ZONE DI COMPLETAMENTO E DI NUOVO SVILUPPO

In questi ultimi anni, l'espansione edilizia del territorio ed in particolare quella del capoluogo, ha subito un notevolissimo incremento.

A tale pressione, è ovvio, doveva corrispondere una viva preoccupazione, nell'elaborazione del piano, per dare indirizzi precisi e norme chiaramente definite.

Si è così suddiviso l'intero tessuto urbano, destinato alla edificazione, in zone di completamento ed in zone di espansione del tutto nuove.

Per le prime il discorso è semplice.

Esse interessano soprattutto il settore sud, tra la circonvallazione ed il centro ed il settore est, al di là della stessa circonvallazione.

Qui l'edilizia dell'ultimo decennio è difforme e l'eterogeneità della tipologia, la mancanza di una preventiva strutturazione viaria, anche di massima, di ogni organizzazione urbanistica, anche embrionale, hanno creato il noto fenomeno del continuo dilagare, senza alcuna coerenza, di strade e fabbricati a mala pena contenuti, e non sempre, dai regolamenti vigenti.

Di fronte a tale situazione, peraltro non totalmente compromessa, almeno nella volumetria in genere piuttosto contenuta, operare drasticamente è sconsigliabile; un tale sistema, lontano dall'essere facilmente adottabile per l'ingentissimo frapporsi di interessi svariati e di situazioni difficili da risolvere, rischierebbe per l'Amministrazione, di rappresentare un problema così vasto, da far temere per la sua applicabilità.

Rimane così una formula intermedia; poco gradita forse, ma in molti casi sufficiente ad arrestare l'aggravamento dei danni ed a cristallizzare una situazione che, con dovuti interventi come l'inserimento di zone a verde attrezzato, il miglioramento in taluni settori della viabilità, vincoli nel caso di ampliamenti o ristrutturazioni, può diventare di minor peso e comunque accettabile.

Non va dimenticato a questo proposito che, d'altra parte, la realizzazione e la funzionalità delle zone di nuovo sviluppo di cui si parlerà più avanti, cioè di quei nuovi ambienti creati e organizzati tenendo conto delle più fondamentali necessità dei singoli nuclei serviti, porteranno inevitabilmente, nel tempo, ad un nuovo orientamento nelle scelte facendo via via sempre più scadere i settori trascurati qualora gli stessi proprietari non provvedano da soli, o in società, o a mezzo della stessa Amministrazione, ad una graduale e più attenta distribuzione dei servizi essenziali.

Rimane così aperta, attraverso le norme di attuazione per le zone di com

pletamento, la possibilità di nuove costruzioni che dovranno attenersi ai limiti fissati, limiti che, comunque, consentiranno di saturare i settori ormai compromessi, senza ulteriore appesantimento della situazione attuale e con possibilità piuttosto, di talune migliorie generali anche a vantaggio di zone già totalmente edificate.

Per le zone di futura espansione, ancora non edificate, la cosa è diversa.

Seguendo le spontanee direttrici di sviluppo che corrispondono effettivamente alla più naturale localizzazione di nuovi insediamenti, sono state previste tre nuove zone con caratteristiche comuni di nuclei indipendenti, attrezzati ed autonomi.

Tali zone a nord-est, a sud-est e a ovest, hanno tutte dunque una comune impostazione che a grandi linee consiste nel prevedere, al centro delle stesse, l'area destinata a verde attrezzato che comprenderà chiesa, scuola, asilo, negozi ed una ampia zona a parco vero e proprio, con campi gioco per bambini, chioschi etc.

Attorno a tali nuclei centrali, serviti pressochè totalmente da passaggi pedonali, gravita l'edilizia opportunamente dimensionata a seconda dei casi e suddivisa, talvolta, in settori a caratteristiche volumetriche ben definite e suggerite sia da valutazioni di carattere panoramico e di orientamento, che da criteri di densità, variabili in funzione dell'ubicazione.

Valutazioni di carattere panoramico hanno così condizionato la volumetria di tutta la zona sud-est al fine di consentire dalla nuova tangenziale, la completa percezione del centro storico della città, della Rocca, e dei campanili che rappresenta effettivamente uno dei più affascinanti punti di vista di Monselice.

Per il quartiere nord-est, configurato anch'esso, come detto, con concetti planimetrici simili ai precedenti, non esistendo problemi di visuale, si è ammessa una volumetria diversa. Ma si è imposto qui un severo rapporto tra area scoperta e coperta che consentirà, ad ogni singolo accentramento di abitazioni che fruisca dei massimi consentiti dalle norme, un largo respiro con distanze tra i vari corpi di fabbrica, di notevole entità e col vincolo, in ogni caso, di destinare a verde, giardino o parco, tutta l'area scoperta.

LE FRAZIONI

Sotto ogni aspetto sono nuclei satelliti del centro, con questo prevalentemente affini e legati sia nelle attività che nei modelli di impiego del tempo libero.

Ed è con tale criterio che si sono imposte, nella ristrutturazione e previsione di sviluppo dei singoli nuclei, le stesse esigenze delle zone di nuovo sviluppo del capoluogo per cui, pur ammettendosi ampie possibilità di espansione residenziale, d'altra parte previste dalle nuove e sempre maggiori prospettive di lavoro nel territorio, si è voluto contenere tale sviluppo entro determinate proporzioni pur non trascurando, soprattutto, un indirizzo preciso per quanto riguarda i rapporti col verde attrezzato.

Va ricordato che nello studio delle frazioni e nel prevederne la futura espansione, si è cercato, per quanto possibile, di non snaturarne la fisionomia più caratteristica di piccoli centri cui tante tradizioni e consuetudini legano gli stessi abitanti.

Ma si è voluto anche per questo facilitarne e renderne più appetibile la residenza che, fonti lontane od altri interessi ed attività legati strettamente al centro del capoluogo, potrebbero certamente limitare nel tempo.

E' da segnalare comunque il lodevole e più volte dimostrato attaccamento dei singoli a questi centri ove vincoli affettivi e tradizionali, si ripete, operano in favore del continuo progredire nella gelosa custodia dei valori ambientali.

E a tal fine la volumetria concessa è contenuta, appunto per inserirla, per quanto possibile, nel vecchio nucleo nato spontaneamente e mantenutosi, nel tempo, con caratteristiche sempre così piacevoli e prettamente nostrane.

Anche le nuove esigenze dei singoli, anche le nuove attività svolte da molti, non dovranno comunque cancellare quei legami di origine strettamente agricola che, da un incrocio di strade o da una particolare ubicazione, hanno fatto sorgere il primo nucleo abitato, la piccola borgata.

Ma il progredire delle scelte e preferenze, di nuovi interessi e possibilità materiali, portano inevitabilmente ad un sempre più stretto collegamento col centro maggiore.

Di qui, l'importanza data ai collegamenti, per rendere sempre più partecipi e parte integrante ed indispensabile della vita del territorio, tutte le frazioni.

Un particolare accenno meritano S. Bortolo e Ca' Oddo che, immediatamente ad est e ad ovest della nuova area attrezzata industriale, maggiormente ri

sentiranno di tale presenza massiccia, dei nuovi indirizzi, della prevalenza di interessi a questa collegati e comunque tendenti a modificarne radicalmente l'assetto tradizionale.

Per questi nuclei si è dunque previsto un maggiore incremento ma anche una dotazione di aree verdi più cospicua, tale cioè da compensare anche ulteriori spinte che, al di là delle previsioni, dovesse subire lo sviluppo residenziale.

Z O N E S P E C I A L I

Sono diverse e tutte con destinazione ben precisata.

Vincoli particolari le caratterizzano e, di norma, è esclusa qui ogni possibilità di edificazione ad uso residenziale.

ZONA CENTRO*STUDI

Il comodo accesso dal centro e dagli altri settori della città, la vicinanza della stupenda cornice della Rocca, la tranquillità stessa della zona, assicurata da una previsione di rete viaria solo pedonale e tutta, per quanto possibile, mantenuta a verde, hanno indirizzato e consigliato qui, il nuovo centro degli studi.

Nei programmi di sviluppo del nostro Paese, è nota l'importanza che il problema della scuola riveste. La scuola, come fatto culturale e di educazione, non può essere oggi considerato un privilegio, ma un dovere per tutti ed anche un diritto.

Nelle programmazioni l'insegnamento soprattutto a livello superiore dovrà essere facilitato appunto attraverso la creazione di nuovi centri di cultura.

Ovvio quindi che nei programmi di sviluppo di Monselice, quando si pensa e prevede la possibile espansione di tutti i settori nei prossimi decenni, quando si assegnano aree residenziali, industriali e di servizio idonee a tale sviluppo, è chiaro si debba anche e soprattutto dare notevolissima importanza al centro della cultura.

Indispensabile è sembrato quindi, tenuto conto delle finalità e dell'ubicazione, sottoporre la zona e subordinare ogni sua utilizzazione, allo studio di un piano particolareggiato.

L'area stessa, la cui scelta è stata determianta dalla convergenza di quelle caratteristiche di cui in precedenza, è un'area da difendere soprattutto in funzione dello stupendo scenario rappresentato a monte dalla Rocca e dalle propaggini del centro storico alle pendici di questa ove, potremmo dire, si condensa e si fonde in un'armonia ambientale inattaccabile, l'essenza dei valori storici, architettonici e paesaggistici di tutta Monselice.

Difendere tali valori è dunque d'obbligo. E il piano particolareggiato assolverà a tale obbligo in un'attenta e contenuta volumetria, in una misurata distribuzione dei singoli nuclei, pur nell'integrale rispondenza a funzionalità e necessità, prevedendo i nuovi insediamenti nel pieno rispetto di visuali e prospettive di insieme.

L'area così destinata copre circa mq. 40 000.

Potranno qui svilupparsi tutti i nuovi istituti di ordine superiore che,

nel tempo, diventeranno indispensabili alla città.

Con essi, i relativi servizi, le biblioteche, le palestre, i laboratori; il tutto ampiamente distribuito nel verde ma comunque accentrato, per motivi economici, (palestre comuni, biblioteche e laboratori particolarmente attrezzati comuni, servizi comuni etc.) e per motivi psicologici perchè scienza e cultura non hanno limiti di specializzazione o di indirizzi ma, in ogni settore, anzi nella pluralità delle discipline, esse si completano.

ZONA SPORTIVA

Estesa complessivamente su circa mq. 231 000., essa è destinata ad accogliere, in futuro, tutti i più importanti impianti sportivi, dallo stadio comunale alle piscine, ai campi minori per le varie specialità.

Rispetto al capoluogo, l'intera zona è stata frazionata in tre settori in modo da favorire una migliore distribuzione degli impianti diminuendo, per determinate attività, percorsi e spostamenti.

Delle tre zone, quella a nord è prevista come zona attrezzata di interesse generale, le zone a sud e sud-ovest, sono già state inserite nella dotazione di aree attrezzate delle singole zone residenziali.

E' ovvio pensare che tali impianti, la cui realizzazione sarà pure distribuita nel tempo ed in stretta dipendenza dallo sviluppo della città, richiederanno notevole parte dell'area per vie di accesso e deflusso, parcheggi, servizi accessori; è dunque indispensabile, anche qui, subordinarne l'assetto definitivo, allo studio di un piano particolareggiato.

Per la zona nord, estesa su circa mq. 102 000., le ampie penetrazioni da nord, da est e da sud, la stessa prossimità al centro studi e delle zone di nuovo sviluppo ad est e a sud, hanno influito particolarmente sull'ubicazione.

E questa è stata scelta anche in funzione della nuova tangenziale dalla quale, attraverso l'ampio spiraglio appunto della zona sportiva, sarà sempre e largamente consentita la visuale verso Monte Ricco con un cuneo verde che, evidente schermo alla zona artigianale, compensa e ripara contemporaneamente la nuova zona residenziale est.

La zona sud, estesa su circa mq. 42 000., praticamente, ed è confortante, già acquisita totalmente dall'Amministrazione Comunale, sarà per questa ragione la prima ad essere realizzata.

Essa viene opportunamente ad inserirsi nel cuore di una delle zone già dimostratesi più ricettive ed ambite per i nuovi insediamenti. In zona di completamento, per altro molto vasta, eserciterà non soltanto la funzione indispensabi-

le di polmone, ma sarà elemento riequilibratore di una massa notevole, per quanto volumetricamente contenuta, di insediamenti residenziali.

La zona sud-ovest, estesa su circa mq. 86 000., ubicata nei pressi della ferrovia ed a cavallo del nuovo asse di alleggerimento che collega la nuova tangenziale con i settori nord-ovest del territorio, completa la dotazione, e, con una notevole destinazione a verde, servirà anche a risanare un settore oggi piuttosto squallido e quasi abbandonato, attenuando inoltre la visuale poco felice offerta appunto dal rilevato ferroviario.

ZONA OSPEDALIERA

La zona ospedaliera, che si estende su circa mq. 95 000., accoglie l'attuale centro ospedaliero tuttora in fase di ampliamento.

L'intero complesso, già nelle sue dimensioni attuali, può considerarsi per volume, modernità di attrezzature e ricettività, specie con gli ampliamenti recentemente decisi e in parte in corso di attuazione, largamente adeguato non solo ai programmi di sviluppo del territorio comunale, ma anche alle necessità di tutto il mandamento.

All'ampliamento in corso faranno seguito nuovi centri specialistici.

Tali completamenti e dotazioni consentiranno una disponibilità di circa 700 posti letto, raggiungendo così anche da un punto di vista ricettivo, una delle condizioni ottimali primarie richieste dai criteri più avanzati di tecnica ospedaliera.

L'area disponibile, per ubicazione peraltro non tra le più felici, in quanto totalmente inserita nella zona urbana della città, coi suoi 95 000 mq., può considerarsi pienamente sufficiente ai più larghi programmi di ampliamento.

Accessi comodi e spaziosi, tranquillità e salubrità dell'intera zona, sono assicurati grazie anche alla destinazione delle aree adiacenti ed al declassamento a strada urbana comunale, dell'attuale circonvallazione.

ZONA TERMALE

E' questo un settore del tutto particolare.

Alla sua espansione, alla sua effettiva utilizzazione, concorrono ragioni connesse col maturarsi di determinate iniziative sia in campo economico che sociale.

Alle une ed alle altre, il piano offre ampie possibilità ed alternative.

Ma ciò che più conta è che, anche nell'ambito intercomunale, l'insediamento di impianti di tal genere, sia attentamente seguito e indirizzato.

E piani particolareggiati e vincoli, che stabiliscano indici di edificabilità

e rispetti accettabili, sono espressi nelle stesse norme di attuazione.

Sono stati accuratamente tenuti in considerazione viabilità e zone attrezzate a verde pubblico come pure, va posto in evidenza, la distribuzione delle aree edificabili che è stata individuata soprattutto in funzione della tipologia ammessa per gli insediamenti a salvaguardia sempre dei valori panoramici e nel pieno rispetto dei riferimenti più importanti.

Qualche perplessità ha indubbiamente determinato la vastità della zona risultata idonea, sulla base di terebrazioni e sondaggi effettuati.

D'altra parte, la finalità stessa degli impianti, non può soggiacere ad indirizzi ed indicazioni di carattere urbanistico troppo contenuti o comunque restrittivi. Si è così previsto un criterio generale di attuazione che, nell'ampia zona di riserva ubicata in prevalenza a sud di Monticelli, garantisca un certo ordine e coordinamento degli insediamenti stessi, cui, soltanto i piani particolareggiati, potranno dare un senso.

Il nucleo abitato direttamente interessato è, come detto, Monticelli.

Si è già visto, nell'esame delle zone omogenee, che lo sviluppo di questa frazione è previsto piuttosto contenuto e ciò, va subito chiarito, proprio in funzione delle stesse caratteristiche offerte dal piano per la zona termale.

Questa, suddivisa in due categorie, presenterà nel suo attuarsi, insediamenti sia di ordine termale vero e proprio, alberghi, case di cura, ambulatori etc. che residenziale; all'una ed all'altra categoria le norme fanno riferimento con precisi indici e vincoli.

Ecco che allora, anche per il nucleo di frazione, insediamenti e sviluppo seguiranno, senza ricorrere ad indicazioni preventive di scarsa attendibilità, soltanto il reale progredire ed il conseguente crearsi di necessità di servizi con un criterio di attuazione più giustificato ed economicamente più sostenibile.

ZONA VERDE PUBBLICO

In aderenza ai criteri di piano, redatto in conformità al D. M. 2.4.68, le zone destinate a verde pubblico sono da intendersi come zone attrezzate.

In esse saranno realizzati parchi e giardini con campi gioco per bambini per almeno il 50% dell'estensione totale; il residuo 50% dovrà essere destinato all'istruzione primaria, asili nido e scuole materne, agli edifici di culto, ove previsti, ai pubblici servizi, ad insediamenti di carattere sociale ed assistenziale, a negozi, se prospicienti su strade carrabili, ad ampie zone di parcheggio pubblico.

Costruzioni di tipo residenziale restano in ogni caso escluse da tali aree, a qualunque titolo, salvo che per funzioni di manutenzione e custodia.

ZONA COMMERCIALE

Già in parte utilizzata da piccoli e medi insediamenti industriali e commerciali, in tale settore saranno previsti impianti e costruzioni aventi carattere esclusivamente commerciale e la cui ragione sia particolarmente legata ad interessi pubblicitari o connessi con i servizi stradali.

I fabbricati sorgeranno a notevole distanza dalle strade principali e saranno serviti esclusivamente dalla circolare interna, l'attuale circonvallazione, con divieto di creazione di accessi diretti sulla nuova tangenziale.

Aree attrezzate a verde e per servizi, dovranno essere realizzate in rispetto a quanto disposto dal D. M. 2.4.68, zona "D".

ZONA ARTIGIANALE

Progettata come centro per tali attività, essa dovrebbe realizzarsi attraverso uno studio particolareggiato ed unitario, appunto come centro articolato e dotato di servizi indispensabili.

Non va trascurato che nelle intenzioni del progettista, riunire od accentrare più attività artigiane in un unico settore, ha rappresentato il desiderio di agevolare e potenziare queste attività che, nel crescendo dell'industria e del benessere, rappresenteranno sempre più un settore produttivo di élite da potenziare e gelosamente conservare nella continuità delle tradizioni.

Tale centro dovrà consentire anche realizzazioni con destinazione residenziale per proprietari e dipendenti e comunque, anche sotto questo aspetto, dovrà essere particolarmente studiata l'intera zona, facilitando gli insediamenti e al fine di renderla maggiormente appetibile.

Va anche precisato che eventuali costruzioni a carattere residenziale, dovranno, per quanto possibile, essere di volume limitato, meglio se uni o bifamiliari, strettamente legate ai singoli centri di lavoro, nè dovrà trascurarsi, nella distribuzione dei vari settori produttivi, il problema del verde.

ZONA ANNONARIA

Con particolare riferimento alla sua antica tradizione agricola ed alle prospettive che il piano tende a favorire, per un maggiore rafforzamento dell'attività nelle campagne, era ovvio che, nella dotazione di tutti i servizi di carattere generale, venisse inserita anche la zona annonaria.

Con tale denominazione si distinguono le aree destinate ad impianti connessi con il commercio di prodotti di vario genere e coi consumi di carattere alimentare.

Mercati del bestiame, mostre-mercato, fiere etc. troveranno qui, con una completa dotazione di impianti, l'ambiente attrezzato più idoneo.

Su tale settore le norme prevedono possibilità di edificazione sia a scopo commerciale che residenziale col solo vincolo tuttavia, imposto dalle dimensioni di eventuali impianti vicini, e per ogni costruzione, di avere un esercizio od una destinazione che sia di particolare utilità o attinenza con la zona stessa; a titolo esemplificativo, si potranno richiedere ristoranti, esercizi pubblici, negozi di vendita di accessori di vario genere etc.

Ubicata tutta a nord e compresa nella fascia tra la Statale per Padova e la ferrovia, la zona annonaria copre complessivamente circa mq. 45 000.

Particolare comodità di accessi, eventuale possibilità di raccordi ferroviari e la lontananza dal centro urbano più denso, ne giustificano l'ubicazione.

ZONA INDUSTRIALE

Già nella premessa si è ampiamente parlato della nuova area destinata ad un polo attrezzato. Se ne fa cenno nella viabilità ed ogni qualvolta si parla dei maggiori problemi connessi con l'assetto del territorio.

Le finalità, gli obbiettivi, la lunga e minuziosa serie di indagini e di studi che hanno condotto a tale scelta ubicazionale, sono ben note e la loro sola elencazione richiederebbe ben altra sede per essere degnamente riportata.

Sta di fatto che tale area attrezzata è ormai entrata, almeno a livello decisionale, nella prima fase di attuazione e tra breve avranno inizio le prime opere di attrezzatura.

Ubicata a sud del capoluogo, sufficientemente discosta dal centro in modo da eliminare ogni possibilità di inquinamento dell'atmosfera, la zona industriale è comunque separata dalla massa residenziale, da un naturale polmone rappresentato a nord da un'ampia fascia con destinazione agricola.

Si estende su circa 70 ettari; di questi, circa 59 destinati all'industria, circa 10, ai servizi.

Per quanto indicativa, dovendo tutta la zona essere interessata da piano particolareggiato, la rete stradale prevista, è ampia e si sviluppa in prevalenza al perimetro. Lungo tali arterie di servizio, tutte alberate e con larghi marciapiedi, si svolgerà il traffico industriale le cui penetrazioni, assicurate dalla Statale n°10 attraverso una nuova strada in collegamento diretto con la direttrice sud-ovest e dalla Statale n°16 con due innesti tra loro collegati con una parallela alla Statale stessa, offriranno un facile smaltimento sia ad automezzi e merci, che al traffico pendolare.

Sono ammesse con larghezza le più varie possibilità di sfruttamento dei lotti e ciò, per facilitare gli insediamenti e rendere meno precarie determinate realizzazioni, connesse soprattutto con l'eterogeneità dei futuri impianti; ma si è imposto un vincolo su tutte le zone prospicienti i fronti strada, al fine di garantire su tali fronti, zone a verde, recinzioni a giorno opportunamente studiate nel loro insieme e tutto ciò, per evitare quell'aspetto squallido che è purtroppo frutto così ricorrente nei centri industriali.

Il verde stesso allora, previsto su tutte le strade di servizio, contribuirà ulteriormente, collegandosi coi vari fronti, al miglioramento in tal senso, del risultato generale.

Due zone di servizio, ubicate rispettivamente a nord e ad est in corrispondenza delle principali penetrazioni dalle Statali, completano la dotazione.

ZONA RURALE

Essa rappresenta tutto il territorio circostante il capoluogo e le frazioni.

Nella auspicata ripresa e potenziamento dell'agricoltura, più volte ricordati in questa sede e strettamente connessi con lo sviluppo del territorio, è utile qui essere chiari per quanto concerne vincoli e intenzioni forse non esaurientemente espressi dalle norme.

Ma è indubbio che l'agricoltura, il formarsi su nuove basi, di aziende sia cooperativistiche che private, di nuove organizzazioni comunque, per un più razionale sfruttamento delle risorse, è indubbio, si ripete, che tali programmi, tali forme di rinnovamento, debbano svilupparsi senza equivoci così spesso determinati da richieste disparate e speranze celate di valorizzazione delle aree ad altri fini, sia residenziali che di diversa destinazione.

L'area indicata come zona rurale è, e deve rimanere, adibita all'agricoltura.

Possibilità dunque di edificazione esistono, ma sono chiaramente soggette all'esistenza di un fondo.

E qui, tenendo presente almeno l'attuale frammentarietà delle proprietà, la limitata entità delle stesse, non si è voluto calcare la mano. I fabbricati avranno caratteristiche idonee all'attrezzatura per la conduzione del fondo e saranno proporzionati alle singole esigenze.

Nello stendere norme al riguardo, sorgono inevitabili difficoltà nelle dimensioni e appunto nelle proporzioni.

Si è demandato quindi il criterio di utilizzazione in termini di residenza, a quanto disposto dal D.M. 2.4.68.

Sotto questi aspetti, gli stessi agricoltori possono guardare con tranquillità ai valori imposti per il minimo dei lotti, fissato in mq. 10 000.

E questo, sia detto chiaramente, per evitare speculazioni sui terreni, acquistati a bassissimo prezzo e poi abbandonati o non curati, una volta ottenuta l'autorizzazione alla edificazione; questo per evitare fughe da vincoli indispensabili alla ordinata convivenza civile e imposti, come è noto, nelle zone residenziali vere e proprie, ben delimitate; questo per evitare vuoti nelle stesse verso le quali tanti sforzi, per l'Amministrazione, rappresenteranno le opere di urbanizzazione.

3. V I A B I L I T A '

Lo stato della viabilità è, attualmente, pesante.

Su Monselice confluiscono da sud e da ovest le S. S. n°16 e n°10 che scaricano tutto il traffico sull'attuale circonvallazione est, ormai insufficiente.

Tale carenza è determinata non soltanto dalla esiguità della sede stradale, ma dalla situazione urbanistica venutasi a creare in questi ultimi anni, per cui buona parte dei nuovi insediamenti residenziali, indirizzatasi in espansione verso est, ha scavalcato detta circonvallazione operando una ormai insostenibile pressione sull'arteria stessa soprattutto agli incroci, tutti a livello, che determina un costante stato di pericolosità lungo tutto il suo asse.

Se si tien conto inoltre del notevole e continuo traffico determinato dalle cave di trachite e dai cementifici posti a nord e ad ovest del capoluogo, tale grado di insostenibilità appare maggiormente evidente.

Con la sua ubicazione, Monselice, praticamente sbarrata ad ovest dalla rete ferroviaria e dal canale, oltre all'attuale circonvallazione, ha un unico attraversamento nord-sud per il centro, peraltro angusto e non passibile di ampliamenti in quanto interessa tutto il centro storico per cui la soluzione dei problemi viari, ha richiesto una serie di interventi di notevole entità.

Va precisato che, nelle previsioni, ha avuto di per sè evidente importanza la prossima apertura al traffico dell'ultimo tronco dell'autostrada Bologna-Padova col conseguente, immediato, alleggerimento.

Ma un Piano Regolatore, è ovvio, come strumento di prospettiva, deve in ogni caso proiettare ogni problema nel tempo, tenendo conto delle previsioni di sviluppo, degli incrementi di popolazione, della motorizzazione etc., elementi tutti che concorrono, come dati fondamentali, ad un assetto sufficientemente esauriente nell'ambito delle esigenze e necessità del domani.

Nè è stata trascurata la visione più vasta, nell'ambito comprensoriale, dei collegamenti e delle utilizzazioni dei Comuni limitrofi.

Con tali premesse si è imposta dunque la creazione di un asse tangenziale, opportunamente attrezzato con manufatti e svincoli a livello tra le varie direttrici, in modo da consentire, oltre al regolare flusso del traffico di transito, facilità di collegamenti da e verso il centro e con le altre arterie principali.

Tale soluzione è emersa come unica alla luce di varie considerazioni: dalla situazione, già esaminata, della viabilità attuale, alla necessità di un rapido e comodo collegamento con Este, oggi reso particolarmente angusto dalle molteplici dif

ficoltà rappresentate dal sottopassaggio alla ferrovia e dal passaggio a livello immediatamente più a ovest; dall'indispensabilità di prevedere una arteria di scorrimento veloce, non tormentata da continue immissioni ed incroci, all'opportunità di includere, verso il centro, tutti quei settori che, già compromessi da insediamenti a sud dell'attuale circonvallazione, consentiranno di usare tale ultima arteria, come asse di servizio, senza intralciare minimamente il traffico di transito; dalla necessità di consentire rapidi collegamenti con la nuova zona industriale, anche dall'esterno del territorio, all'opportunità di eliminare, in modo altrettanto rapido, i possibili inconvenienti ed ingorghi determinati così spesso dai moti pendolari.

Tutti questi motivi, congiunti a un attento studio in funzione paesaggistica, hanno suggerito il tracciato proposto.

Verso nord, l'inserimento della nuova tangenziale sulla Statale per Padova, notevolmente allontanato dal centro, eliminerà pressochè totalmente, la pressione oggi esercitata alle porte della città, consentendo un contemporaneo ed apprezzabile smistamento del transito attuale proveniente dalle cave e cementerie.

La nuova tangenziale dunque, prevista con sede di una larghezza complessiva di 24 ml., con quattro corsie di marcia e spartitraffico, staccandosi, come detto, a nord di Monselice, si dirige verso est lambendo l'autostrada Bologna-Padova all'altezza del casello e scavalcando lo stesso con un manufatto servito da opportune deviazioni di servizio al centro e all'autostrada.

Sorpassato il cimitero, essa si dirige verso ovest e, con due incroci a livello, attrezzati, consentirà sia l'innesto sulla Statale n°16 per Rovigo, che il servizio della nuova zona industriale.

Altro manufatto è previsto, come sottopassaggio alla ferrovia; con modifica già concordata in sede intercomunale e provinciale, la nuova arteria, abbandonando l'attuale tracciato della S.S. n°10 per Este, raggiunge tale centro restando tutta a sud.

La seconda arteria indicata, parte dall'incrocio a livello sulla nuova tangenziale, in corrispondenza della zona industriale, e, risalendo a nord-ovest, servirà ad assicurare il collegamento con tale settore del territorio convogliando inoltre tutto il transito di autocarri proveniente dall'Italcementi e dalle cave più ad ovest.

Prevista con una sede di ml. 18, tale nuova strada di servizio, rappresenterà anche una più rapida ulteriore possibilità di inserimento per il traffico proveniente da sud, nella nuova panoramica dei colli, già prevista dal piano intercomuna

le, e con la nuova panoramica di Monte Ricco.

La regolamentazione dello sfruttamento delle cave, il prevedibile esaurirsi, nel tempo, di queste, ed il vincolo imposto su tutto Monte Ricco, fanno rientrare, nel quadro delle previsioni di piano, la opportunità di tale nuova strada, alla luce degli insediamenti previsti e della possibile utilizzazione delle zone di riserva localizzate appunto più o meno in corrispondenza delle più profonde lacerazioni.

Ciò consentirà una minore difficoltà all'eventuale ripristino ed una più rapida bonifica delle stesse.

Staccandosi dalla panoramica dei colli, ad ovest di Monte Ricco, detta nuova strada, prevista con sede di ml. 12.50, percorrerà a mezza costa, sfruttando in parte tracciati esistenti, tutte le pendici del monte e, dirigendosi verso nord, si reinnesterà sulla panoramica dei colli, rappresentando così una utilissima ed apprezzabile variante che offrirà una visuale di eccezione su tutto il centro di Monselice.

Ma non va omesso, nell'elencazione delle varie arterie previste, anche un accenno alla temporalità degli interventi che, di per sè, si identifica con uno dei fattori essenziali della stessa realizzabilità delle opere.

Sarà quindi fondamentale la attuazione pressochè immediata della tangenziale nord-sud. La sua esistenza è fondamentale per il risanamento di tutto il traffico interno e per lo scorrimento di quello di transito. E' fondamentale per il servizio del polo industriale; è fondamentale per il già ricordato rapido e immediato collegamento con Este e Montagnana.

Questi ultimi Comuni, così serviti, godranno praticamente delle stesse condizioni di Monselice, nei confronti dell'area attrezzata industriale che, con le sue stesse caratteristiche e finalità comprensoriali, rende indispensabile il collegamento stesso.

Ma ancora, tale prima realizzazione, è urgente per il centro stesso di Monselice.

L'attuale circonvallazione, destinata a diventare strada comunale, sarà l'anulare vera e propria di servizio e di scarico del maggiore e più rapido traffico locale; consentirà la possibilità di servizi di trasporto pubblico costituendo, all'interno dell'abitato, un idoneo percorso che, collegato col centro, potrà servire tutti i punti del capoluogo.

Altri interventi sono previsti dal Piano per le strade interne.

Si tratta di rettifiche, ampliamenti, miglioramenti di incroci ed innesti.

Questi, come tutte le altre previsioni di piano, sono chiaramente rappresentati nella planimetria generale sulla viabilità e facilmente riscontrabili.

E se, nella temporalità delle attuazioni, è stata indicata la priorità della tangenziale nord-sud, a questa, come indispensabile completamento, dovrà seguire la nuova arteria sud-ovest ed ultima, se pure demandata a tempi più maturi, la panoramica di Monte Ricco.

Anche le zone di nuovo sviluppo sono state largamente dotate; le previsioni sono sempre per strade molto ampie, tutte alberate, con marciapiedi e passeggiate.

Particolare menzione va, al riguardo, alle previsioni per i settori nord-est e sud-est.

Queste le maggiori indicazioni e modifiche proposte, altre, meno importanti, sono comunque immediatamente recepibili a chi legga il Piano.

Ma in ultima analisi il piano, le norme, questa stessa relazione, non avranno alcun valore se nella nuova coscienza, che anche in termini urbanistici deve formarsi, sia pure gradatamente, in tutti i cittadini, non vi sarà da parte dei singoli, un sincero senso di comprensione e di volonterosa collaborazione con la Amministrazione.

E tale partecipazione dovrebbe venire anche dai territori circostanti.

Oggi è infatti più che mai inderogabile la necessità di cooperazione nell'ambito intercomunale e comprensoriale ed è auspicabile che l'Amministrazione di Monselice continui il colloquio, pure arduo e impegnativo, iniziato con i Comuni limitrofi, per giungere, in accordo con questi, ad una politica di piena collaborazione urbanistica che preceda, nell'onesto e aperto impegno delle Amministrazioni, leggi obbligatorie di piani intercomunali e comprensoriali.

Raggiungere un tale traguardo per Monselice e per i Comuni vicini, sarà così la palese dimostrazione del più alto senso di civile, reciproco rispetto.

All'Amministrazione dunque, l'onere della guida nelle iniziative e la responsabilità delle realizzazioni; ai cittadini, il compito di secondare, con profondo spirito di collaborazione, tali iniziative.

novembre 1968

Il Progettista