



PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE NUCLEO N. 6 VIA FORNO

VARIANTE N. 1

Adottata con D.G.C. n. 4 del 21.01.2015
Approvata con D.G.C. n. 193 del 07.10.2015
Convenzione attuativa stipulata in data 03.12.2015

VARIANTE N. 2

Adottata con D.G.C. n. 43 del 23.04.2018
Approvata con D.G.C. n. 70 del 18.07.2018

ATTUAZIONE DEL P.E.E.P.

VARIANTE N. 3

Urbanizzazione - U.M.I. 01
Assestamento esecutivo finale
(viabilità - percorsi - dotazioni - ambiti fondiari)

ELABORATO SOSTITUTIVO
a quanto presentato in data 14.03.2019 (prot. n. 11299)
Pratica Edilizia n. 2019 PE/0145 del 14.03.2019
determinazione sulla domanda - comunicazione PEC, prot. n. 13489 del 29.03.2019

Elaborato:

RELAZIONE

E.T. 01

Data:

Aprile 2019

Scala:

Richiedente



IMPRESA TESSARO REMO S.r.l.
Uffici: Via Avogadro, 23 - 35030 Rubano (PD)
Telefax: 049.631031 - Email: info@impresatessaro.com

Progettista



STUDIO GIOTTO architettura & urbanistica
Arch. F. Calgaro - Arch. G. Ghinello
P.zza Martin Luther King 26 - 35030 RUBANO (PD)
Tel: 049.635498 fax: 049.8979603
E-mail: info@studiogiottoassociato.com



COMUNE DI SELVAZZANO DENTRO

Provincia di Padova
Piazza Guido Puchetti, 1
Sede Municipale
Settore URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA – LAVORI PUBBLICI

OGGETTO: **PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE
NUCLEO N. 6 DI VIA FORNO**

VARIANTE N. 1 approvata con D.G.C. n. 193 del 07.10.2015

CONVENZIONE ATTUATIVA stipulata in data 03.12.2015

VARIANTE N. 2 approvata con D.G.C. n. 70 del 18.07.2018

ATTUAZIONE DEL P.E.E.P.

esecuzione delle opere di urbanizzazione

(rif.: P.d.C. n. 7/2016 rilasciato in data 15.02.2016 – pratica edilizia 2016PE/0013 – prot. n. 5289 del 15.02.2016)

VARIANTE N. 3: URBANIZZAZIONE U.M.I. 01

ASSESTAMENTO ESECUTIVO FINALE

(viabilità – percorsi – dotazioni – ambiti fondiari)

RELAZIONE

1. Premesse

In merito al PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE – NUCLEO N. 6 DI VIA FORNO (VARIANTE N. 1 approvata con D.G.C. n. 193 del 07.10.2015 – Convenzione attuativa stipulata in data 03.12.2015 – VARIANTE N. 2 approvata con D.G.C. n. 70 del 18.07.2018) – con particolare riferimento alla “fase attuativa” del P.E.E.P. (esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui al P.d.C. n. 7/2016 del 15.02.2016 rilasciato in pari data), attualmente in corso – vi è ora la necessità di compiere un ASSESTAMENTO ESECUTIVO FINALE delle urbanizzazioni (viabilità – percorsi – dotazioni – ambiti fondiari) per la sola U.M.I. 01, anche al fine di concretizzare quanto evidenziato (in occasione di specifico sopralluogo) dal Responsabile del Settore Urbanistica – Edilizia Privata – Lavori Pubblici del Comune, così come condiviso con la DD. LL., circa l'effettiva possibilità di migliorare le condizioni viabilistiche locali tramite l'allargamento della sede stradale (carreggiata) di Via Forno, per il tratto interessato dall'ambito d'intervento afferente al P.E.E.P. e sino al raggiungimento della larghezza m. 7, la cui piattaforma si sviluppa in adiacenza all'ampio spazio sistemato a verde attrezzato, comprendente il previsto percorso pedonale (dotato di struttura ombreggiante) adeguatamente distanziato (protetto) rispetto al nastro stradale, annoverato tra le opere di urbanizzazione primaria.

Dal punto di vista documentale, la sequenza cronologica degli Atti / provvedimenti risulta essere la seguente:

- con D.G.C. n. 4 del 21.01.2015 è stata adottata la proposta di “Variante n. 1” al Nucleo P.E.E.P. n. 6 di Via Forno;
- con D.G.C. n. 193 del 07.10.2015 è stata approvata la “Variante n. 1” al Nucleo P.E.E.P. n. 6 di Via Forno;
- con D.G.C. n. 249 del 26.11.2014 è stato approvato lo “*Studio per la soluzione delle problematiche idrauliche di Via Carnaro e di Via Forno*”;
- con D.G.C. n. 106 del 29.06.2015 è stato approvato il progetto esecutivo relativo alle “*Opere idrauliche connesse al P.E.E.P. Nucleo 6 di Via Forno*”, quindi la previsione di realizzare opere interne all’ambito di intervento (importo lavori €. 70.117,25 che hanno determinato un Q.T.E. di €. 100.000,00 da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria) ed esterne all’ambito di intervento (importo lavori €. 148.832,33 che hanno determinato un Q.T.E. di €. 200.000,00 da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria fino alla concorrenza dell’importo massimo tabellare pari ad €. 114.044,00);
- in data 03.12.2015 è stata stipulata la “*Convenzione per l’attuazione del Nucleo P.E.E.P. n. 6 – Via Forno*” (Atto del Notaio Diliberto di PD, Rep. n. 23021 – Racc. n. 12005, registrato a Padova il 16.12.2015 n. 18895 S. 1T, trascritto a Padova il 16.12.2015 n. 39441 R.G. e n. 26169 R.P.);
- in data 15.02.2016 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 7/2016 (pratica edilizia 2016PE/0013 – prot. n. 5289 del 15.02.2016) relativo al “Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione – P.E.E.P. Nucleo n. 6 e delle opere idrauliche extra ambito”;
- in merito alle “opere idrauliche connesse al P.E.E.P. Nucleo 6 di Via Forno” con Processo Verbale in data 11.04.2016 sono stati consegnati i relativi lavori;
- con nota in data 03.02.2017 al Settore comunale competente è stato comunicato l’inizio dei lavori relativi al P.d.C. n. 7/2016, ossia quelli specificatamente attinenti all’ambito del P.E.E.P. Nucleo 6;
- con nota in data 10.04.2017 (trasmessa via pec in pari data al Settore comunale competente) è stato comunicato che le opere idrauliche connesse al P.E.E.P. Nucleo 6 di Via Forno sono state ultimate;
- in data 16.01.2017 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 2/2017 (pratica edilizia 2016PE/0368 – prot. n. 1455 del 13.01.2017) relativo ai lavori di “Costruzione di un edificio condominiale per complessivi n. 12 alloggi” (U.M.I. 01 – edificio E02 denominato “Brenta 31”);
- con D.G.C. n. 131 del 23.08.2017 è stata approvata la bozza del “Bando per la formazione della graduatoria per l’assegnazione degli alloggi”, quindi di accesso all’edilizia economico popolare (P.E.E.P.) Nucleo 6 di Via Forno, relativo all’edificio E02 “Brenta 31”.
- con D.G.C. n. 43 del 23.04.2018 è stata adottata la “Variante n. 2” al Nucleo P.E.E.P. n. 6 di Via Forno;
- con D.G.C. n. 70 del 18.07.2018 è stata approvata la “Variante n. 2” al Nucleo P.E.E.P. n. 6 di Via Forno;
- con comunicazione comunale Prot. n. 471 del 04.01.2019, a firma del Responsabile del Settore Urbanistica – Edilizia Privata – Lavori Pubblici, in relazione alla richiesta depositata al protocollo n. 43933 del 19.11.2018, visto l’art. 10 della Convenzione per l’attuazione del P.E.E.P. nucleo n. 6 sopra citata e lo stato di avanzamento dei lavori a firma del Direttore dei Lavori Arch. Francesco Calgaro, veniva autorizzata la riduzione dell’importo della polizza fideiussoria, rilasciata da Unipolsai Assicurazioni S.p.A. n. 124787751 in data 06.11.2015, per l’importo di €. 301.455,00.

2. Assestamento esecutivo

Considerate le caratteristiche geometriche della carreggiata stradale di Via Forno – che attualmente presenta larghezza pari a m. 6,10 circa in corrispondenza dell'intersezione con Via Carnaro (limite ovest dell'ambito interessato dall'attuazione del P.E.E.P.), allargandosi progressivamente sino a raggiungere la misura di m. 7,00 circa in corrispondenza dell'accesso pedonale al civico 20 (in prossimità del limite est dell'area di intervento) è stata valutata la possibilità di aumentare la sicurezza stradale nel tratto di Via Forno antistante al P.E.E.P.. A Tal fine è stato previsto l'adeguamento della sede stradale di Via Forno, nel lato sud, sino al raggiungimento della larghezza di m. 7 a partire dall'intersezione con la nuova viabilità di accesso al P.E.E.P (posta in prossimità dell'innesto nord con Via Carnaro), proseguendolo sino al limite est del P.U.A..

Per consentire di assumere operativamente tale soluzione la superficie che verrà occupata dall'allargamento stradale è stata reperita da quella delle opere di urbanizzazione, specificatamente "spazi a verde", con conseguente riduzione di pari superficie.

Inoltre il progetto di variante prevede lievi modifiche agli ambiti fondiari E01 ed E02. In particolare: per l'ambito E01 viene previsto un allargamento, che interessa porzione del verde pubblico, per il ricavo di un posto auto privato per portatori di handicap; mentre, per l'ambito E02, vengono previste modifiche interessanti la posizione dei cancelli carraio e pedonale, nonché il posizionamento e dimensionamento della piazzola ecologica.

Le nuove quantificazioni di progetto delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, derivanti dalla presente Variante n. 3, comunque sono tutte superiori ai relativi standard minimi di legge.

Tenuto conto di quanto sopra descritto, l'assestamento esecutivo finale delle urbanizzazioni del P.E.E.P., limitatamente all'U.M.I. 01, risulta essere compiutamente rappresentato nell'elaborato grafico denominato "*Planivolumetrico di progetto – dimensionamento – comparativa*".

Si precisa comunque che:

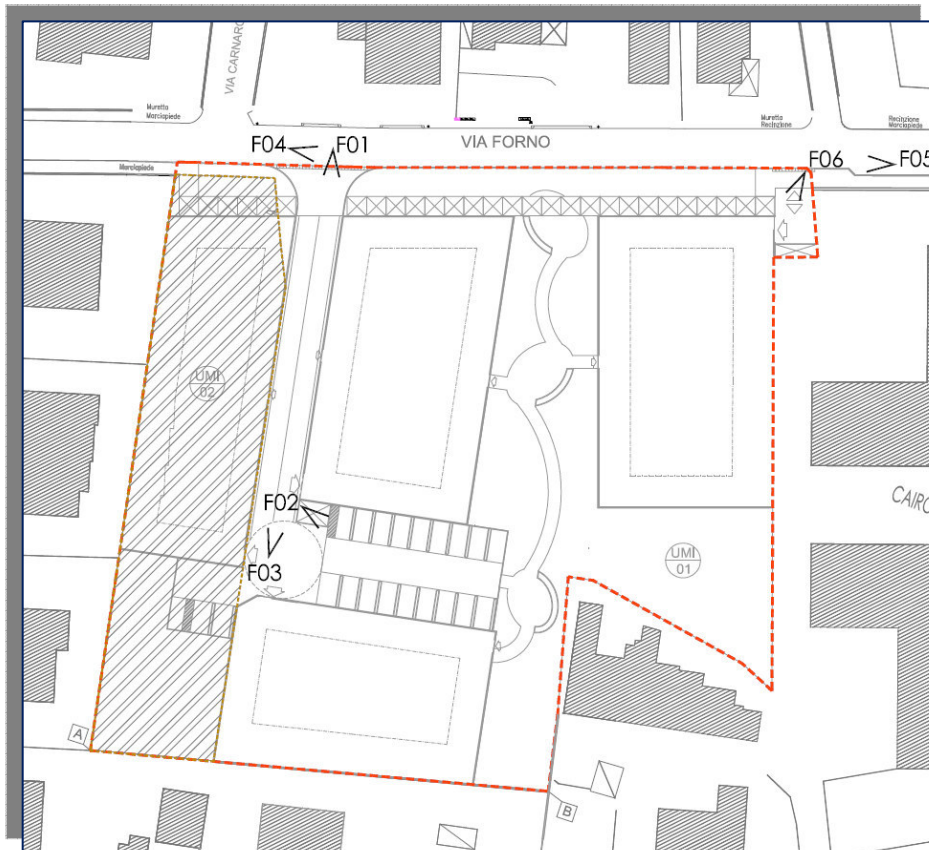
- la natura e la consistenza dell'assestamento è tale da non costituire alterazione / modificazione dei criteri informativi complessivi del nuovo assetto urbanistico derivante dall'approvazione delle Variante n. 1 e n. 2 al P.E.E.P. Nucleo n. 6 di Via Forno;
- l'interesse pubblico prevalente viene fatto salvo;
- non è previsto alcun onere aggiuntivo rispetto a quanto convenzionato, nel rispetto delle finalità proprie del P.E.E.P. (contenimento dei costi, così come indicato nella D.G.C. n. 4 del 21.01.2015);
- le modifiche apportate alle quantità di aree relative alle opere di urbanizzazione conseguenti all'assestamento esecutivo finale non costituiscono una variazione essenziale tale da comportare una conseguente modifica della Convenzione attuativa in atto (stipulata, come richiamato nelle premesse, in data 03.12.2015, con particolare riferimento all'articolo 3).

Il volume (V) attribuito a ciascun ambito fondiario è vincolante. Eventuali spostamenti di volumi dovranno essere autorizzati con apposita variante al P.U.A..

L'altezza edilizia (H), indicata in corrispondenza di ciascun ambito fondiario, è stata determinata in applicazione quanto disposto dall'art. 14, c. 6, del D. Lgs. n. 102/2014 (efficienza energetica).

3. Documentazione fotografica dello stato attuale dei luoghi

A migliore chiarimento dello stato attuale di esecuzione delle opere di urbanizzazione del P.E.E.P., si riportano di seguito alcune immagini dello stato dei luoghi oggetto d'intervento.



*Planimetria stato attuale (Variante n. 2)
con indicazione dei coni di ripresa fotografica*



*Foto 01
nuova viabilità di accesso vista dall'intersezione con Via Forno
verso l'ambito afferente al P.E.E.P.*



*Foto 02
vista dall'angolo nord-ovest del nuovo parcheggio interno al P.E.E.P.*



*Foto 03
vista dal nuovo parcheggio interno al P.E.E.P. verso Via Forno (nuova viabilità interna al P.E.E.P.)*



Foto 04

*vista collegamento (lato ovest) della nuova viabilità di accesso al P.E.E.P.
con Via Forno (punto di inizio dell'allargamento carreggiata)*



Foto 05

*vista di Via Forno dal limite est del P.E.E.P.
(punto di raccordo dell'allargamento con la viabilità esistente)*



*Foto 06
vista dell'accesso all'ambito fondiario E02 (oggetto di modifica)*

4. Elenco elaborati

L'assestamento esecutivo finale proposto per le urbanizzazioni (viabilità, percorsi, dotazioni, ambiti fondiari) relative alla sola U.M.I. 01, è supportato dai seguenti elaborati documentali (grafici e tecnici):

a) elaborati grafici

Tav. Unica: Planivolumetrico di progetto – dimensionamento – comparativa;

b) elaborati tecnici

E.T. 01: Relazione illustrativa.

5. Provvedimento abilitativo

Tenuto conto di tutto quanto sopra narrato, appare essere necessario assumere l'assestamento esecutivo finale proposto per tramite specifici provvedimenti tecnico-amministrativi, ossia adozione / approvazione della Variante n. 3 alla quale dovrà seguire idoneo titolo abilitativo (SCIA) per il completamento delle opere di urbanizzazione.

Rubano-PD, li 04.03.2019

Tessaro Remo S.r.L.
(Nicola Tessaro)

Il Tecnico incaricato
DD. LL. op. di urb.
(Arch. F. Calgaro – Studio Giotto)