



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)
Adottata con D.G.C. n. 58 del 15.04.2019
Approvata con D.G.C. n. 84 del 19.06.2019

VARIANTE N. 4

*U.M.I. 02 - Assestamento urbanistico-edilizio esecutivo
contenente precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive
(art. 20 L.R. n. 11/2004 - art. 23, c. 1, lett. b), D.P.R. n. 380/2001 - art. 9, c. 3, D.M. n. 1444/1968)*

Elaborato:

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

E.T. 01

Data:
Aprile 2021

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

Sede Municipale

SETTORE URBANISTICA – LAVORI PUBBLICI – ESPROPRI

U.O. Urbanistica e Pianificazione

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)
Approvata con D.G.C. n. 84 del 19.06.2019

VARIANTE N. 4: U.M.I. 02 – Assestamento urbanistico-edilizio esecutivo contenente precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive (art. 20 L.R. n. 11/2004 – art. 23, c. 1, lett. b), D.P.R. n. 380/2001 – art. 9, c. 3, D.M. n. 1444/1968.

Soc. richiedente: TESSARO REMO S.R.L.
Via Avogadro n. 23 – Rubano (PD)

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

1. Premesse

Il Comune di Selvazzano Dentro è dotato di Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato con Decreto provinciale n. 105 del 29.08.2016 e di Piano degli Interventi (essendo divenute tali la Variante Generale al P.R.G. – approvata dalla Giunta Regionale del Veneto con Deliberazione n. 2851 del 07.10.2008 – e le successive varianti approvate ai sensi delle leggi vigenti in materia, a seguito dell'approvazione del P.A.T., ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 48, c. 5 bis, della L.R. n. 11/2004).

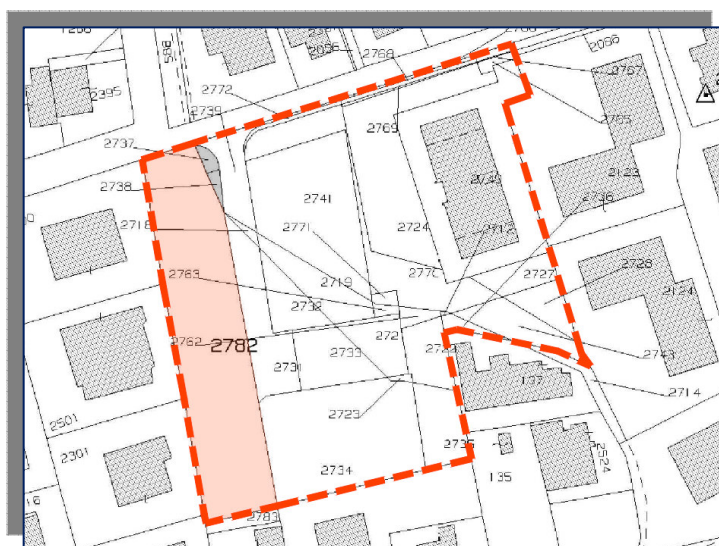
In osservanza dell'articolo 2 del "Regolamento per l'assegnazione delle aree destinate ad edilizia economica e popolare (P.E.E.P.)" il Comune di Selvazzano Dentro, con D.G.C. n. 4 del 21.1.2015 ha individuato nelle Imprese di Costruzioni il soggetto attuatore, nonché il regime di assegnazione in "diritto di proprietà" delle aree.

La Giunta Comunale con Delibera n. 4 del 21.01.2015, in sede di adozione della Variante n. 1 al Nucleo P.E.E.P. n. 6 di Via Forno ha precisato che l'U.M.I. 02 "potrà essere attuata

solo da soggetti aventi i requisiti previsti". A questo proposito sempre la Giunta Comunale con propria Delibera n. 193 del 07.10.2015 ha approvato la Variante n. 1 demandando alla Soc. Tessaro Remo s.r.l. l'attuazione del Nucleo P.E.E.P. di cui trattasi.

Con Atto Rep n. 23021 del 03.12.2015 del Notaio Francesco Saverio Diliberto di Padova è stata sottoscritta la Convenzione relativa all'U.M.I. 01 del Nucleo P.E.E.P. n. 6 di Via Forno, in quanto la Soc. richiedente allora era proprietaria della sola U.M.I. 01.

A seguito di Compravendita Rep. n. 29247 del 18.12.2020, in Atti del Notaio Francesco Saverio Diliberto di Padova, la Soc. richiedente è diventata proprietaria dell'area censita al N.C.T.R. del Comune di Selvazzano Dentro sul Foglio 13 con la particella 2782, costituente l'U.M.I. 02 del Nucleo PEEP n. 6 di Via Forno (v. estratto di seguito riportato).



Comune di Selvazzano Dentro – Foglio 13 particella 2782
PEEP Nucleo n. 6 – Via Forno

La Soc. richiedente presenta ora specifica domanda per l'approvazione della Variante n. 4 al Nucleo PEEP n. 6 di Via Forno, limitatamente all'U.M.I. 02 relativamente alla quale la Variante n. 1 al P.E.E.P. sopra citata, approvata con delibera di G.C. n. 193 del 07.10.2015, ha previsto una potenzialità edificatoria pari a mc. 3.285,40 (v. Tavola 01 – estratto di mappa catastale – planivolumetrico di progetto – dimensionamento – comparativa rispetto alla variante n. 1 – modello insediativo ambito fondiario).

2. Stato di attuazione del P.E.E.P. – cronologia documentale – Variante n. 4

Allo stato attuale per l'U.M.I. 01 risulta conclusa la fase esecutiva di tutte le opere di urbanizzazione. E' stata pure realizzata l'armatura viabilistica principale, nonché completata la predisposizione di tutti i sottoservizi a rete e concretizzati gli allacciamenti ai pubblici servizi afferenti all'intero Nucleo P.E.E.P..

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 “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 2 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;
- 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;
- con D.G.C. n. 58 del 15.04.2019 è stata adottata la "Variante n. 3" al Nucleo P.E.E.P. n. 6 di Via Forno;
- con D.G.C. n. 84 del 19.06.2019 è stata approvata la "Variante n. 3" al Nucleo P.E.E.P. n. 6 di Via Forno;
- in data 07.02.2020 veniva assunta al protocollo del Comune di Selvazzano Dentro la comunicazione relativa all'ultimazione dei lavori, avvenuta in pari data, relativa alle opere autorizzate con P.d.C. n. 7/2016 del 15.02.2016 (per la sola U.M.I. 01);
- per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione afferenti all'U.M.I. 02 è stato predisposto specifico progetto esecutivo allegato alla Segnalazione Certificata di inizio Attività in alternativa al permesso di costruire (ai sensi dell'articolo 23 del D.P.R. 06.06.2001, n. 380) presentata al Comune di Selvazzano Dentro a cura della Soc. richiedente (pratica urbanistica n. 2020PE/0451 del 24.12.2020) in riferimento alla quale il Responsabile dell'U.O. Urbanistica e Pianificazione – tramite propria richiesta / p.e.c. prot. n. 2292 in data 20.01.2021 – ha invitato la Soc. a conformare (ai sensi dell'art. 19, c. 3, della L. n. 241/1990) il progetto (presentando, in particolare, la bozza della Convenzione per l'attuazione dell'U.M.I. 02 da sottoporre preventivamente all'approvazione della Giunta Comunale) che, una volta conformato, acquisirà efficacia e costituirà idoneo titolo per la materiale esecuzione delle opere.

Vi è ora la necessità di completare l'intervento nel suo complesso dando attuazione anche all'U.M.I. 02 (quindi all'ambito fondiario E04) previa assestamento urbanistico-edilizio esecutivo da operare tramite la specifica Variante n. 4 di cui trattasi, da approvare a cura della Giunta Comunale (ai sensi dell'art. 20, c. 4, della L.R. n. 11/2004, n. 11 –comma così modificato dall'art. 16, c. 3, della L.R. n. 15/2018) che all'uopo dichiarerà esplicitamente la sussistenza nel progetto di Variante presentato di precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive (anche ai fini dell'applicazione di quanto dettato dall'art. 23, c. 1, lett. b), del D.P.R. n. 380/2001 in merito alla possibilità di presentare una S.C.I.A. in alternativa al P.d.C.).

3. Ruolo e carattere del progetto complessivo unitario

Il *Sito* compreso tra Via Postumia e Via Forno, all'interno del quale è territorialmente individuato l'ambito d'intervento relativo al Nucleo P.E.E.P. n. 6, il *Programma* urbanistico comunale, la *Struttura* edilizia in corso di formazione, che caratterizza il contesto urbano più immediato, costituiscono i primi sistemi (fisici e percettivi) dai quali hanno tratto spunto i criteri informativi assunti come base di riferimento per la definizione del nuovo progetto urbanistico-edilizio afferente all'U.M.I. 02.

Alla luce di quanto sinora esposto e dall'analisi degli elementi tematici che hanno regolato lo spazio costruito all'interno del programma generale vigente, si è cercato di cogliere una serie di regole tali da caratterizzare il modello di tessuto chiamato a compiere il completamento della struttura urbana, tenuto conto della specifica vocazione funzionale (P.E.E.P.) impressa per tramite dello strumento urbanistico generale vigente, quindi in coerenza al medesimo.

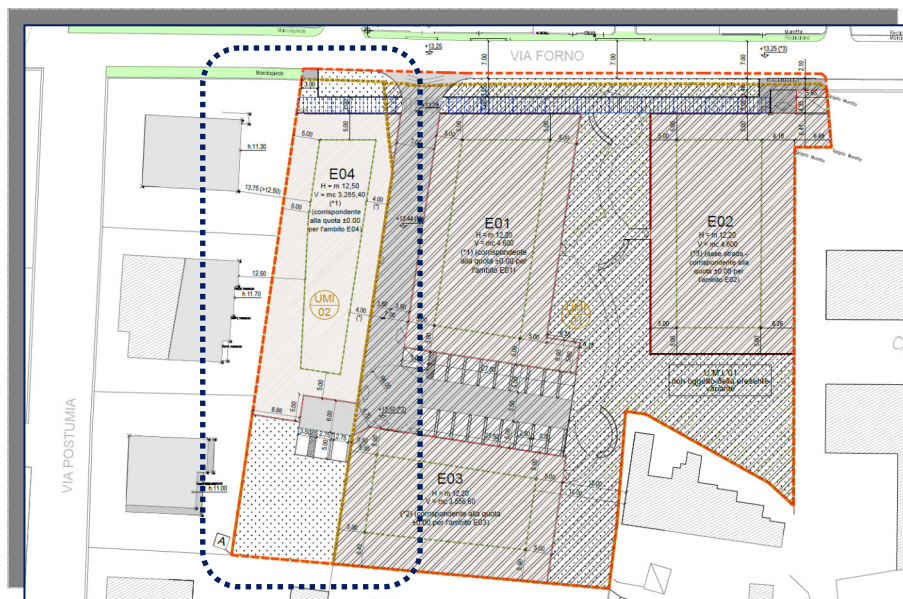
Il rapporto con lo stato di fatto (urbanizzazione già consolidata derivante dalla conclusione della fase esecutiva di tutte le opere di urbanizzazione afferenti, in particolare, all'U.M.I. 01) e la concretizzazione delle modeste opere relative alle esigenze urbanizzative dell'U.M.I. 02 (in particolare relative agli spazi a verde e parcheggio primari), hanno costituito gli elementi principali per la definizione dell'adattamento dell'assetto urbanistico-edilizio operato, in particolare, per l'ambito fondiario E04.

Infatti è subito apparso evidente come il nuovo complesso insediativo si doveva basare su una pianificazione unitaria all'interno della quale fosse poi possibile regolare la dislocazione dell'unico plesso edilizio previsto aspirando ad un linguaggio formale unico: questo criterio compositivo ha presupposto l'unità del complesso come base di partenza.

Seguendo questa strada è stato possibile organizzare l'elemento urbano all'interno dell'area dando corpo al modello lineare di edificio che, attraverso la sua posizione, genera lo spazio tematico non costruito, ossia il sistema viabilistico interno con gli spazi di servizio (parcheggi privati), il verde privato, ecc., risultando – da questo procedimento – un modello di base di “ambiente integrato” ove le singole strutture edilizie a carattere residenziale (U.M.I. 01 e U.M.I. 02) sono poste in reciproco rapporto tra loro e si integrano a vicenda sul piano della complementarietà (vedi: planivolumetrico di progetto e modello insediativo ambito fondiario, riportati in Tavola 01; progetto edilizio contenente precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, riportato in Tavola 02).

Considerato che l'organizzazione urbanistico-edilizia impressa all'ambito interessato è stata basata su criteri di omogeneità ed il progetto è stato definito in ordine a fattori di

unitarietà dell'intervento complessivo (v. estratto Tavola 01 di seguito riportato), tecnicamente risulta essere ragionevole proporre che la Soc. richiedente possa presentare specifica Segnalazione Certificata di Inizio di Attività in alternativa al Permesso di Costruire per realizzare l'intervento edilizio previsto. In tal senso si formula sin d'ora specifica richiesta, affinché il competente Organo comunale in sede di adozione / approvazione dichiari espressamente la sussistenza nel progetto di Variante di cui trattasi di precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive.

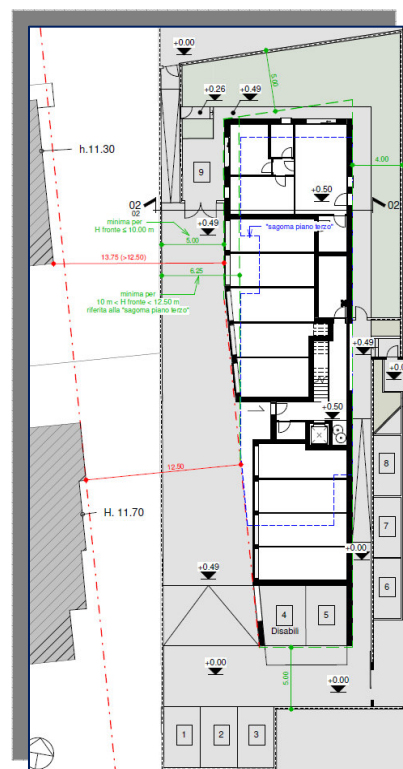


estratto Tavola 01 – planivolumetrico di progetto

4. Assestamento urbanistico-edilizio esecutivo relativo all'U.M.I. 02

L'assestamento urbanistico-edilizio esecutivo interessante l'U.M.I. 02 oggetto della Variante n. 4 consiste in lievi modifiche del relativo ambito fondiario E04 per il quale viene previsto un ampliamento di parte del lato sud per ricavare tre posti auto privati al suo interno e viene introdotto un collegamento pedonale interno, posto a ridosso dell'angolo nord-ovest del lotto fondiario, finalizzato ad un diretto collegamento con il marciapiede pubblico ricavato in fregio a Via Forno.

Le nuove quantificazioni di progetto delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, derivanti dalla presente Variante n. 4, comunque, sono tutte superiori ai relativi standard minimi di legge così come meglio indicato, in particolare, nella Tavola 01 già citata.



Nell'ambito della presente Variante n. 4 sono previste, per le finalità già indicate, le indicazioni di precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive relative al plesso di futura realizzazione nell'ambito fondiario E04, così come esplicitate negli elaborati grafici Tavola 02 e Tavola 03 nei quali vengono riportati tutti gli elementi planimetrici (specifici sia dell'edificio stesso, sia del rispetto delle distanze dai confini di proprietà e dagli edifici antistanti) e dimensionali (calcolo del volume, rappresentazioni prospettiche, sezioni e dettaglio costruttivo) al fine di ottemperare a quanto previsto dall'art. 23, c. 1, lett. b), del D.P.R. n. 380/2001, quindi per le finalità ivi indicate.

Tenuto conto di quanto sopra descritto, l'assestamento esecutivo finale delle urbanizzazioni del P.E.E.P., limitatamente all'U.M.I. 02, risulta essere compiutamente rappresentato nella Tavola 01 degli elaborati grafici.

Si precisa comunque che:

- la natura e la consistenza dell'assestamento previsto è tale da non costituire alterazione / modificazione dei criteri informativi complessivi del nuovo assetto urbanistico derivante dall'approvazione delle Variante n. 1, n. 2 e n. 3 al P.E.E.P. Nucleo n. 6 di Via Forno;
- l'interesse pubblico prevalente viene fatto salvo;
- non è previsto alcun onere aggiuntivo, 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);
- i nulla osta definitivi da parte degli Enti erogatori dei pubblici servizi sono già stati ottenuti in sede di progettazione esecutiva dell'U.M.I. 01;
- tramite propria nota prot. n. 2020-0109738/U del 11.12.2020 ARPAV – Dipartimento Provinciale di Padova – Unità Operativa Fisica, con riferimento alla richiesta pervenuta, comunicava di prendere atto della modifica non sostanziale consistente nell'aggiunta di un punto luce per l'illuminazione del parcheggio afferente all'U.M.I. 02 considerando valido il parere precedente espresso (per l'U.M.I. 01) NIR/15/55 del 01.06.2015.

Il volume (V) attribuito all'ambito fondiario E04 pari a mc. 3.285,40 è vincolante.

L'altezza massima di zona è stabilita in m. 12,50.

L'altezza urbanistica (H) indicata negli elaborati grafici è stata determinata in applicazione di quanto disposto dalla L.R. n. 21/1996 (considerato che l'art. 13 del recente D. Lgs. n. 73/14.07.2020 – attuazione della direttiva (UE) 2018/2002 che modifica la direttiva 2012/27/UE sull'efficienza energetica – entrato in vigore il 29.07.2020, avendo abrogato il comma 6 dell'art. 14 del D. Lgs n. 102/2014, permane quanto previsto a livello regionale dalla L.R. n. 21/1996).

5. Elenco elaborati

L'assestamento urbanistico-edilizio esecutivo finale proposto per le urbanizzazioni (viabilità, percorsi, dotazioni) e per l'ambito fondiario E04 inerente la sola U.M.I. 02, è supportato dai seguenti elaborati documentali (grafici e tecnici):

a) elaborati grafici

Tavola 01: Estratto di mappa catastale – Planivolumetrico di progetto – dimensionamento – comparativa rispetto alla Variante n. 1 – modello insediativo ambito fondiario;

Tavola 02: Progetto edilizio (contenente precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive): Planimetria con indicazione delle distanze – Piante – Determinazione e verifica del volume urbanistico;

Tavola 03: Progetto edilizio (contenente precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive): Prospetti – Sezioni – Dettaglio costruttivo;

b) elaborati tecnici

E.T. 01: Relazione tecnico-illustrativa;

E.T. 02: Documentazione fotografica;

E.T. 03: Schema di Convenzione.

Rubano-PD, li 19.04.2021¹

Tessaro Remo S.r.L.

(Nora Tessaro)

.....

Il Tecnico incaricato

DD. LL. op. di urb.

(Arch. F. Calgaro – Studio Giotto)

.....