

COMUNE DI SELVAZZANO DENTRO (PD)

Ditta: ALI' s.p.a. - Via Olanda, 2 - 35127 PADOVA

**VARIANTE N°1 AL P.U.A. DENOMINATO "Aree C1/138 e C1/127"
LIMITATA AL SECONDO STRALCIO (Area C1/127)**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

**Progetto e D.L.: Arch. Lorenzo Franceschini
Via Olanda, 2 – 35127 PADOVA**

Padova, 15-07-2021

**VARIANTE N°1 AL P.U.A. DENOMINATO “Aree C1/138 e C1/127”
LIMITATA AL SECONDO STRALCIO (Area C1/127).
AREA SITA A CASELLE DI SELVAZZANO DENTRO (PD) TRA
LA VIA PELOSA, DON BOSCO E GIROLAMO FACASTORO.**

PREMESSA

La variante oggetto della presente relazione riguarda lo stralcio 2 (area C1/127) individuato con il P.U.A. approvato con delibera di giunta comunale n°122 del 14.11.2018.

L'area di proprietà dei sigg. Rigotti – Dicati è stata esclusa in quanto oggetto di richiesta di classificazione variante verde al P.I. (comunicazione prot. n° 4441 del 03.02.2021); richiesta avallata con nulla-osta da parte della ditta Ali s.p.a. in data 12.02.2021.

La presente relazione tecnica contiene:

- 1 Proprietà delle aree
- 2 Descrizione catastale
- 3 Previsioni di P.R.G. – Normativa specifica
- 4 Stato dei luoghi
- 5 Situazioni delle aree contermini
- 6 Progetto del P.U.A. in variante al progetto approvato con DGC n°122 del 14/11/2018
- 7 Norme di attuazione del P.U.A. in relazione al P.R.G. vigente
- 8 Previsione di spesa per opere di urbanizzazione primaria da cedere e opere di urbanizzazione secondarie relativamente alla sola area distinta con la sigla C1/127.

Si prevede che l'area in oggetto venga ulteriormente suddivisa in due sottostralci riferiti alle distinte proprietà, Ali s.p.a. (stralcio 2.a) e Sommaggio – De Paoli (stralcio 2.b), fermo restando che la variante, ovviamente, riguarda l'intero ambito di lottizzazione così come originariamente approvato dalla Onorevole Amministrazione.

1 – INDIVIDUAZIONE DELLE AREE

- ALI' SPA
Fg. 8 part. 397 (rep. N. 187591 del 21/01/2014, notaio Nicola Cassano)
- DE PAOLI ANNALISA – SOMMAGGIO ELENA
Fg. 8 part. 401

2 – DESCRIZIONE CATASTALE

Ali s.p.a., come si può desumere dalle visure catastali allegate, è proprietaria del comparto immobiliare così contraddistinto catastalmente:

Sez. U, Foglio 8, Mappali:

- 397 di mq. 6.229 catastali – reali mq. 6.329

Le Signore De Paoli Annalisa e Sommaggio Elena, come si può desumere dalle visure catastali allegate, sono proprietarie del comparto immobiliare così contraddistinto catastalmente:

Sez. U Fg. 8

- Mapp. 401 di mq. 3.742 catastali e reali 3.520

Il piano è stato redatto tenendo conto delle misure reali rilevate in sito strumentalmente. La superficie totale dello stralcio C1/127 è di mq. 9.849.

3 – PREVISIONI DI P.R.G. – NORMATIVA SPECIFICA

Il P.R.G. vigente destina l'area come Z.T.O. C1/127

Il PUA è normato dall'art. 21 delle N.T.A. del P.R.G. che prevede i seguenti parametri edificatori:

Per la zona C1/127

- Indice di edificabilità territoriale: 0,40 m³/m²
 - Tipologia edilizia: case isolate fino a quattro alloggi e a schiera, a blocco ed in linea.
 - Altezze. Max ml. 9,50
 - Distanza delle strade: minimo ml. 7.50, con l'esclusione della strada a fondo cieco dove la distanza minima è di ml. 5 ca.
- Può essere consentito l'allineamento.

- Distanze dai confini: minimo ml. 5.00, a distanze diverse previo accordo tra le parti. Riferimento anche a lettera B dell'art. 12 delle N.T.A.
- Distanze dai fabbricati: minimo ml. 10.00 tra le pareti finestrate; in caso di pareti non finestrate ml. 5.00, derogabili secondo accordo tra le parti per distanza diverse e nei limiti di quanto previsto dal Codice Civile; si veda anche la lettera A dell'art. 12 delle NTA del P.I./P.R.G.
- Superficie scoperta: deve essere sistemata a giardino con alberature e/o altri elementi di arredo.

4 – STATO DEI LUOGHI

L'area oggetto del P.U.A. è sita a Caselle di Selvazzano ed è compresa tra via Don Bosco e via Girolamo Fracastoro.

Il terreno indicato come zona C1/127 è completamente piano e confina ad est con la via Don Bosco, a sud con via Girolamo Fracastoro, ad ovest con altra proprietà ed a nord con terreno di proprietà Ali spa (C1/138).

Lungo il confine tra la proprietà Ali Spa e quella delle Signore De Paoli Annalisa e Sommaggio Elena esiste una linea aerea dell'Enel che dovrà essere interrata per eliminare i quattro pali esistenti.

Esiste un accesso alla proprietà De Paoli – Sommaggio, da via Fra Castoro; tale accesso viene utilizzato per la manutenzione del terreno ad oggi ineditato. Tale accesso verrà eliminato con la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui la proprietà De Paoli – Sommaggio dovrà farsi carico per la quota di sua spettanza (35,74%), calcolata in funzione dello stralcio oggetto della presente proposta di variante.

Non esistono altri vincoli di qualsivoglia natura gravanti sull'area.

5 – SITUAZIONE DELLE AREE CONTERMINI

L'area, come già precedentemente accennato, si trova a sud della via Pelosa lungo la via Don Bosco e via Girolamo Fracastoro.

L'aspetto conoscitivo è affrontato col rilievo topografico e da un'indagine geognostica che individua la natura del terreno che si presenta completamente libero da qualsiasi manufatto.

6 – PROGETTO DEL P.d.L.

L'ipotesi progettuale che ha tenuto conto inizialmente di due fasi distinte perché differite nella tempistica realizzativa si concretizzerà nella sistemazione della sola area C1/127, che a sua volta si dividerà in due sottostralci (2a-2b).

La prima fase che prevedeva l'immediata utilizzazione dell'area C1/138 ad uso commerciale accessibile da via Don Bosco è già stata realizzata con la costruzione di un nuovo edificio commerciale.

L'accesso-uscita dal lotto residenziale C1/127 avverrà da via Girolamo Fracastoro sempre in destra trovandosi in posizione baricentrica rispetto alle due rotatorie esistenti sulla medesima via, eliminando in tal modo eventuali pericoli di attraversamento stradale.

Gli standards di legge sono abbondantemente soddisfatti come definito nelle tabelle riportate nella TAV. 2/3.

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere ultimate entro i termini di cui alla convenzione, secondo le modalità esecutive previste nel computo metrico estimativo allegato al progetto e le direttive degli Enti erogatori di pubblici servizi.

La realizzazione degli edifici residenziali potrà avvenire in concomitanza con la realizzazione delle opere di urbanizzazione e comunque nei tempi previsti dalle norme vigenti di durata e validità del P.U.A.

A seguire tabella standard conformi alle N.T.A Art 7 Lett. A, area C1/127

ZONA C1/127					
DATI METRICI		P.R.G.		PROGETTO	
SUP. TERRITORIALE C1/127		MQ. 9.849,00		MQ. 9.713,00	
INDICE TERRITORIALE		0,4 mc/mq		0,4 mc/mq	
VOL MAX EDIFICABILE C7/127		MC. 3.939,50		MC. 3.939,50	
ALTEZZA MAX FABBRICATI		ML. 9,50		ML. 9,50	
N° ABITANTI PREVISTI (150 mc/ab.)		N° 26		N° 26	
SUP. PARCHEGGI PRIMARI 5 mq/ab. (n° 26 x 5 mq/ab.)		MQ. 130,00		MQ. 165,00	TOT AREE STANDARD MQ. 2.096,00
SUP. A VERDE PRIMARIO 5 mq/ab. (n° 26 x 5 mq/ab.)		MQ. 130,00	MQ. 780,00	MQ. 1.931,00	
VERDE PUBBL.URB. SECONDARIA 22 mq/ab. (n° 26 x 22 mq/ab.)		MQ. 572,00		(INCLUDE SUP. BACINO DI LAMINAZIONE MQ. 680)	
AREA SERVIZI E PARCO GIOCHI 3 mq/ab. (n° 26 x 3 mq/ab.)		MQ. 78,00		oggetto di monetizzazione	

* Il volume di progetto comprende anche quello derivante dalla porzione, di m³ 136,00 in z.t.o. C1/127, ricadente nello stralcio 1, per 54,40 m³

A seguire tabella standard conformi alle N.T.A Art 7 Lett. A, area C1/127 sottostralcio

ZONA C1/127 - Sottostralcio 2a					
DATI METRICI		P.R.G.		PROGETTO	
SUP. TERRITORIALE C1/127		MQ. 6.193,00		MQ. 6.193,00	
INDICE TERRITORIALE		0,4 mc/mq		0,4 mc/mq	
VOL MAX EDIFICABILE C7/127		MC. 2.531,60		MC. 2.531,60	
ALTEZZA MAX FABBRICATI		ML. 9,50		ML. 9,50	
N° ABITANTI PREVISTI (150 mc/ab.)		N° 17		N° 17	
SUP. PARCHEGGI PRIMARI 5 mq/ab. (n° 17 x 5 mq/ab.)		MQ. 85,00		MQ. 115,50	TOT AREE STANDARD MQ. 1.365,90
SUP. A VERDE PRIMARIO 5 mq/ab. (n° 17 x 5 mq/ab.)		MQ. 85,00	MQ. 459,00	MQ. 1.250,40	
VERDE PUBBL.URB. SECONDARIA 22 mq/ab. (n° 17 x 22 mq/ab.)		MQ. 374,00		(INCLUDE SUP. BACINO DI LAMINAZIONE MQ. 476)	
AREA SERVIZI E PARCO GIOCHI 3 mq/ab. (n° 17 x 3 mq/ab.)		MQ. 51,00		oggetto di monetizzazione	

* Il volume di progetto comprende anche quello derivante dalla porzione, di m² 136.00 in z.t.o. C1/127, ricadente nello stralcio 1, per 54.40 m³

2a

ZONA C1/127 - Sottostralcio 2b					
DATI METRICI		P.R.G.		PROGETTO	
SUP. TERRITORIALE C1/127		MQ. 3.520,00		MQ. 3.520,00	
INDICE TERRITORIALE		0,4 mc/mq		0,4 mc/mq	
VOL MAX EDIFICABILE C7/127		MC. 1.408,00		MC. 1.408,00	
ALTEZZA MAX FABBRICATI		ML. 9,50		ML. 9,50	
N° ABITANTI PREVISTI (150 mc/ab.)		N° 9		N° 9	
SUP. PARCHEGGI PRIMARI 5 mq/ab. (n° 9 x 5 mq/ab.)		MQ. 45,00		MQ. 49,50 (ricadenti nella sup. del sottostralcio 2a)	TOT AREE STANDARD MQ. 730,10
SUP. A VERDE PRIMARIO 5 mq/ab. (n° 9 x 5 mq/ab.)		MQ. 45,00	MQ. 243,00	MQ. 680,60 (INCLUDE SUP. BACINO DI LAMINAZIONE MQ. 204)	
VERDE PUBBL.URB. SECONDARIA 22 mq/ab. (n° 9 x 22 mq/ab.)		MQ. 198,00			
AREA SERVIZI E PARCO GIOCHI 3 mq/ab. (n° 9 x 3 mq/ab.)		MQ. 27,00		oggetto di monetizzazione	

A seguire tabella standard conformi alle N.T.A Art 7 Lett. A, area C1/127 sottostralcio 2b

Lo standard a parcheggio di pertinenza del sottostralcio 2b viene realizzato nel sottostralcio 2a.

Opere ed aree di urbanizzazione primaria da cedere al pubblico

- Area di proprietà privata Alì s.p.a. in zona C1/127, sottostralcio 2a, da cedere per realizzazione di strada, marciapiedi e parcheggi, verde primario e secondario

Vedi Tav. 4.	Strada	mq.	678,00
	Marciapiedi	mq.	289,50
	Parcheggi	mq.	165,00
	Superficie a verde e bacino di laminazione	mq.	1.250,40

- Area di proprietà privata, Sommaggio e De Paoli, in zona C1/127, sottostralcio 2b, da cedere per realizzazione di marciapiedi, verde primario e secondario

Vedi Tav. 4.	Marciapiedi	mq.	313,00
	Superficie a verde e bacino di laminazione	mq.	204,00

7 – NORME DI ATTUAZIONE DEL P.U.A. IN RELAZIONE AL P.R.G. VIGENTE.

Le norme di attuazione del piano contenute negli elaborati sono redatte sulla base della normativa generale del P.R.G. vigente e sono rispettate integralmente.

La disciplina urbanistico-edilizia è definita nella tav. 2/3.

La Z.T.O. C1/127 prevede i seguenti indici e destinazioni d'uso:

- Destinazione d'uso N.T.A. art. 18 lettera b1: residenziale
- Distanza dalle strade: minimo ml. 7.50 con l'esclusione della strada a fondo cieco dove la distanza minima è di m. 5.00
- Distanza tra i fabbricati: minimo ml. 10,00
- Distanza dai confini: minimo ml. 5,00
- Superficie scoperta: destinata a parcheggio e giardino con alberature.
- Tipologia edilizia: casa isolata fino a 4 alloggi e a schiera, a blocco ed in linea.
- Altezza edifici max ml. 9.50

La cubatura massima per ogni lotto, calcolato in base alla superficie territoriale di proprietà in rapporto di 0,40 mc./mq. è riassunta nella seguente tabella:

VOLUME MASSIMO E SUPERFICIE MASSIMA – LOTTI ZONA C1/127				
LOTTO IN PROGETTO	Superficie MQ.	Volume MC.	Altezza max. ML.	Proprietà
LOTTO 1	731	506,50	9,50	ALI' Spa
LOTTO 2	740	506,50	9,50	
LOTTO 3	754	506,50	9,50	
LOTTO 4	757	506,00	9,50	
LOTTO 5	825	506,00	9,50	
LOTTO 6	1.300	704,00	9,50	De Paoli–Sommaggio
LOTTO 7	1.230	704,00	9,50	
TOTALE	6.337	3.939,50		

8 – PREVISIONE DI SPESA PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA DA CEDERE AL PUBBLICO.

Nella previsione di spesa sono considerati i costi delle opere di urbanizzazione a prezzi correnti e che comprende pure i costi ed i contributi da versare agli Enti erogatori dei servizi.

I costi delle opere di urbanizzazione previsti sono:

-OPERE DI URBANIZZAZIONE – C1/127, sottostralcio 2a

1 – OPERE PREPARATORIE	€	3.500,00
2 – SCAVI E SBANCAMENTI	€	8.458,50
3 – OPERE STRADALI	€	36.829,00
4 – OPERE DI FOGNATURA	€	57.710,20
5 – ILLUMINAZIONE	€	9.187,74
6 – OPERE ELETTRICHE (ENEL)	€	4.530,70
7 – OPERE TELEFONICHE	€	7.916,90
8 – OPERE RETE GAS	€	18.400,00
9 – OPERE RETE ACQUEDOTTO	€	11.000,00
10 – SISTEMAZIONE DEL VERDE	€	6.420,00
11 – SEGNALETICA STRADALE	€	2.000,00

<u>TOTALE SOTTOSTRALCIO 2a</u>	€	<u>165.953,04</u>
---------------------------------------	----------	--------------------------

-OPERE DI URBANIZZAZIONE – C1/127, sottostralcio 2b

1 – OPERE PREPARATORIE	€	2.464,00
2 – SCAVI E SBANCAMENTI	€	2.604,50
3 – OPERE STRADALI	€	10.790,00
4 – OPERE DI FOGNATURA	€	2.050,00
5 – ILLUMINAZIONE	€	2.534,32
6 – OPERE ELETTRICHE (ENEL)	€	210,00
7 – OPERE TELEFONICHE	€	1.610,00
8 – OPERE RETE GAS	€	200,00
9 – OPERE RETE ACQUEDOTTO	€	200,00
10 – SISTEMAZIONE DEL VERDE	€	3.652,00

TOTALE SOTTOSTRALCIO 2b	€	26.314,82
--------------------------------	----------	------------------

TOTALE COMPLESSIVO SOTTOSTRALCI 2a + 2b	€	192.267,86
--	----------	-------------------

QUADRO ECONOMICO DI PROGETTO (sottostralcio 2a)**A – LAVORI**

- IMPORTO LAVORI A BASE D'ASTA	€	165.953,04
- ONERI PER SICUREZZA	€	7.000,00

TOTALE A	€	172.953,04
-----------------	----------	-------------------

B – SOMME IN DIRETTA AMMINISTRAZIONE

- IVA 10% SUI LAVORI (A)	€	17.295,30
- SPESE TECNICHE DI PROGETTAZIONE E COLLAUDO	€	31.000,00
- SPESE TECNICHE DI PROGETTAZIONE E COLLAUDO CNP-IVA	€	37.918,12
- IMPREVISTI	€	15.000,00

TOTALE B	€	101.213,42
-----------------	----------	-------------------

C – SOMMANO COMPLESSIVO A + B	€	274.166,46
--------------------------------------	----------	-------------------

TOTALE COMPLESSIVO SECONDO STRALCIO (Area C1/127)	€	300.481,28
--	----------	-------------------

Proprietà Alì S.p.a. sottostralcio 2a = 64,26%

Importo di competenza Alì S.p.a. = $(300.481,28 \times 64,26) = 193.289,27 \text{ €}$

Proprietà De Paoli – Sommaggio sottostralcio 2b = 35,74%

Importo di competenza De Paoli – Sommaggio =

$(300.481,28 \times 35,74\%) = 107.392 \text{ €}$

Alì S.p.a. si fa carico di 2a (comprendente A + B) = 274.166,46 €

In fede

(arch. Lorenzo Franceschini)