

Provincia di Padova

CITTA' DI SELVAZZANO DENTRO



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

VARIANTE N. 1

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

ATTUAZIONE DEL P.E.E.P.

(Rif. permesso di costruire n. 7/2016 del 15.02.2016)

ASSESTAMENTO ESECUTIVO PERIMETRO DEL P.E.E.P. E DELLE DOTAZIONI DI SERVIZI
(STANDARD) CON PARTICOLARE RIFERIMENTO AL VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

Elaborato:

Relazione illustrativa

E.T. 01

Data:

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)

ATTUAZIONE DEL P.E.E.P.

(Rif.: P.d.C. n. 7/2016 del 15.02.2016)

ASSESTAMENTO ESECUTIVO PERIMETRO DEL P.E.E.P. E DELLE DOTAZIONI DI SERVIZI (STANDARD) CON PARTICOLARE RIFERIMENTO AL VERDE PUBBLICO ATTREZZATO

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), con particolare riferimento alla “fase attuativa” del P.E.E.P. (v. P.d.C. n. 7/2016 del 15.02.2016) – attualmente in corso (v. documentazione fotografica dello stato attuale dei luoghi riportata in Tav. 04) – vi è ora la necessità di compiere un ASSESTAMENTO ESECUTIVO interessante il PERIMETRO DEL P.E.E.P., quindi parte delle DOTAZIONI DI SERVIZI (STANDARD), con particolare riferimento al VERDE PUBBLICO ATTREZZATO.

Per meglio chiarire i termini delle questioni, viene premesso quanto segue:

- 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 (lavori € 70.117,25 che hanno determinato un quadro economico di € 100.000,00 da realizzarsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria) ed esterne all’ambito di intervento (lavori € 148.832,33 che hanno determinato un quadro economico 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.);
- detta Convenzione, all’art. 3, in merito alle “opere di urbanizzazione primaria e secondaria – cessione delle aree e delle opere” riporta l’impegno della Ditta (Impresa Tessaro Remo s.r.l.) di cedere al Comune di Selvazzano Dentro le seguenti aree (con riferimento all’U.M.I. 01 di propria competenza):
 - a) opere di urbanizzazione primaria
 - per strade e marciapiedi: mq (79,38 + 566,02^(*)) = mq 645,40
 - per parcheggi pubblici: mq 426,25
 - per verde primario: mq 734,20

(*) il cui costo a carico dell’U.M.I. 01 è pari al 79,52% (ossia pro-quota proporzionata alla caratura urbanistica di mc 12.756,60 attribuita alla medesima U.M.I. su un totale di mc 16.042 ammissibili)

 - b) opere di urbanizzazione secondaria
 - aree a verde pubblico: mq 1.544,83

per un “totale complessivo” di mq (645,40 + 426,25 + 734,20 + 1.544,83) = mq 3.350,68 di cui “verde primario e secondario” mq (734,20 + 1.544,83) = mq 2.279,03;
- 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”.

2. Assestamento esecutivo

Considerata la particolare natura e consistenza delle opere idrauliche connesse al P.E.E.P. Nucleo 6, da realizzare internamente all’ambito secondo quanto previsto dal progetto esecutivo approvato con D.G.C. n. 106 del 29.06.2015, soprattutto per le parti che si estendono da nord a sud in corrispondenza delle aree destinate a verde (primario e secondario), quindi in relazione di prossimità con un edificio esistente (angolo sud-est) posto a confine con il P.E.E.P. (proprietà Dalla Costa).

Valutata la concreta possibilità di meglio salvaguardare l’edificato esistente anche tramite l’assunzione di una nuova linea di confine tra le reciproche proprietà, le Ditte proprietarie hanno, dapprima, sottoscritto una scrittura privata preliminare in data 24.11.2017, quindi definito i contenuti della permuta delle aree ritenute utili al fine di addivenire

all'assestamento finale, così come graficamente visibile nell'elaborato comparativo Tav. 03 qui allegata (confine angolo sud-est del P.E.E.P.), impegnandosi a regolarizzare il tutto tramite atto notarile nel più breve tempo possibile, così come di fatto avvenuto in data 19.12.2017 (v. E.T. 02 – attestazione di avvenuta stipula – in merito alla consistenza catastale finale v. estratto di mappa catastale con tabella aggiornata foglio / mappali, in Tav. 01).

Conseguentemente, dal punto di vista progettuale, è stato previsto l'assestamento esecutivo del perimetro del P.E.E.P. e delle dotazioni di servizi (standard), con particolare riferimento alla quota complessiva di "verde pubblico attrezzato" (verde primario e secondario), come meglio descritti negli elaborati grafici di riferimento, a corredo della presente Relazione, così come di seguito elencati, comunque tenendo conto che:

- la natura e la consistenza dell'assestamento è tale da non costituire alterazione / modificazione dei criteri informativi complessivi dettati dal nuovo assetto urbanistico fissato per l'ambito a seguito dell'approvazione della "variante n. 1" al Nucleo P.E.E.P. n. 6 di Via Forno;
- le quantità afferenti alle aree relative alle opere di urbanizzazione, così come puntualmente indicate nell'art. 3 della Convenzione attuativa del Nucleo P.E.E.P. n. 6 stipulata in data 03.12.2015, rimangono complessivamente inalterate (nello specifico: mq 3.350,68 totali di cui mq 2.279,03 per verde primario e secondario) – v. Tav. 02;
- la modificazione del perimetro, quantificata analiticamente, comportando una riduzione di m 4,99 (m 422,62 sviluppo perimetro originario come da P.E.E.P. approvato – m 417,63 sviluppo perimetro assestato – v. Tav. 03); assumendo come criterio guida quanto dettato dall'art. 11, comma 2, dell'ex L.R. n. 61/1985 (ossia, rispetto al P.R.G. *"gli strumenti urbanistici attuativi, possono prevedere modificazione del proprio perimetro con il limite massimo del 10 per cento"*), l'entità della modifica rispetto al caso specifico di cui trattasi risulta essere dell'ordine del 1,18% circa;
- l'interesse pubblico prevalente, derivante – in particolare – dalla desiderabilità sociale intrinseca nell'attuazione del Piano, viene sempre e comunque 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).

3. Elenco elaborati

La previsione di assestamento esecutivo interessante il perimetro del P.E.E.P., quindi parte delle dotazioni di servizi (standard), con particolare riferimento al verde pubblico attrezzato, è suffragata dai seguenti elaborati grafici e tecnici:

a) elaborati grafici

- Tav. 01: Estratto della C.T.R.N. – Estratto della disciplina urbanistica vigente – Estratto della mappa catastale – riproduzione della tavola 05 "elementi progettuali" del P.U.A. – Variante n. 1 (scala 1:2000 – 1:500);
- Tav. 02: Estratto del planivolumetrico di progetto (opere di urbanizzazione concessionate con P.d.C. n. 7/2016 del 15.02.2016) – proposta di assestamento esecutivo delle dotazioni di servizi (standard) con particolare riferimento al verde pubblico attrezzato (scala 1:500);
- Tav. 02: Estratto del planivolumetrico di progetto (opere di urbanizzazione concessionate con P.d.C. n. 7/2016 del 15.02.2016) – assestamento esecutivo del perimetro – comparativa (scala 1:500);
- Tav. 04: Documentazione fotografica dello stato dei luoghi;

b) elaborati tecnici

E.T. 01: Relazione illustrativa;

E.T. 02: Attestazione di avvenuta stipula.

4. Provvedimento abilitativo

Tenuto conto di tutto quanto sopra narrato, appare essere necessario assumere la previsione di assestamento per tramite specifico provvedimento tecnico-amministrativo, rispetto al quale verrà conformata l'attività di cantiere inerente l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, chiaramente previa ottenimento di idonea variante, in particolare, al P.d.C. n. 7/2016 relativo al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione (parti entro ambito P.E.E.P. Nucleo n. 6).

Rubano-PD, li 23.01.2018

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

.....

Il Tecnico incaricato
Studio Giotto (Arch. G. Ghinello)

.....