

Provincia di Padova

**CITTA' DI SELVAZZANO DENTRO**



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

**VARIANTE N. 1**

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO: U.M.I. 01 - U.M.I. 02**

Richiedente (U.M.I. 01):

Tessaro Remo s.r.l. ....

Richiedenti (U.M.I. 02):

Barbiero Giulia .....

Barbiero Maria .....

Barbiero Maurizio .....

Barbiero Roberto .....

Barbiero Valter .....

Macedonio Luigia .....

**STATO DI PROGETTO**

Elaborato:

Relazione tecnico - illustrativa con Q.T.E. riepilogativo di spesa

E.T. 01:

Data:

Scala:

Richiedente (U.M.I. 01):

Tessaro Remo s.r.l.  
Via Avogadro, 23  
35030 - Rubano (PD)

Richiedenti (U.M.I. 02):

Barbiero Giulia  
Barbiero Maria  
Barbiero Maurizio  
Barbiero Roberto  
Barbiero Valter  
Macedonio Luigia

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: studio.giotto@perv.it



# **CITTA' DI SELVAZZANO DENTRO**

Provincia di Padova

## Piano per l'Edilizia Economica e Popolare "Nucleo 6" Via Forno

### Variante n.1

Area sita in località Tencarola – Via Forno

## ***PIANO URBANISTICO ATTUATIVO*** *(U.M.I. 01 – U.M.I. 02)*

**RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA**  
**con Q.T.E. riepilogativo di spesa**



## **RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA**

### **1. Ambito d'intervento – Inquadramento morfologico**

L'area d'intervento misura complessivamente mq. 8.331 circa (rilievo reale – v. Tav. 03). Posta in fregio alla comunale Via Forno, presenta una forma abbastanza regolare (lati nord, sud, ovest, mentre assume contorni lievemente irregolari lungo il confine sud-est in quanto risente dell'andamento inclinato del confine stesso) ed è delimitata da insediamenti di tipo residenziale che si sono sviluppati negli anni '60-'70, in particolare lungo Via Postumia e, di più antico impianto, lungo Via Padova. Ad est è delimitata da due edifici condominiali di recente costruzione (primi anni 2000).

La principale arteria stradale è rappresentata da Via Forno (a nord) nella quale si immetterà la nuova viabilità di Piano.

All'interno dell'area d'intervento esiste uno scolo (parte a cielo aperto e parte tombinato) che attraversa in direzione sud-est / nord-ovest l'intera area consentendo anche lo smaltimento delle acque piovane.

La copertura vegetale presente sull'area, che in tempi passati era probabilmente coltivata a seminativo, è attualmente quella tipica del verde incolto.

La Tav. 01 degli elaborati grafici ripropone l'estratto di mappa catastale con l'elenco delle proprietà; l'estratto della C.T.R.N. e del P.R.G. vigente, nonché il rilievo topografico dell'area d'intervento con indicazione dei punti battuti e delle quote altimetriche riferite al caposaldo ETRA n. 922.

### **2. Inquadramento catastale**

Dal punto di vista catastale l'area risulta censita in Comune di Selvazzano Dentro al foglio XIII rispettivamente con i mappali:

- 2022 (parte) – 2025 – 2029 – 2503 – 112 in capo alla proprietà Tessaro Remo S.r.l. (Ditta 01);
- 150 (parte) in capo alla proprietà signori Barbiero Giulia, Barbiero Maria, Barbiero Maurizio, Barbiero Roberto, Barbiero Valter, Macedonio Luigia, ossia Soc. Coop. per Azioni "La Traccia" di Padova (Ditta 02).

In base a tale suddivisione delle proprietà catastali sono state progettualmente individuate due unità minime d'intervento identificate nelle relative tavole grafiche come UMI 01 (Ditta 01) e UMI 02 (Ditta 02).

### **3. Inquadramento topografico**

Dal rilievo topografico dell'area (Tav. 01 elaborati grafici allegati) è stato possibile desumere le coordinate dei punti di contorno ed il calcolo analitico delle aree (v. Tav. 03 elaborati grafici) che, nella loro totalità e per la parte interessata dal P.U.A. residenziale, ammontano a mq. 8.331 (valore arrotondato), come sopra già indicato.

Negli elaborati grafici e dalla documentazione fotografica allegata (Tav. 04) sono immediatamente desumibili tutte le informazioni inerenti le caratteristiche del luogo di cui trattasi.

#### **4. Inquadramento urbanistico**

All'interno della disciplina urbanistica generale vigente l'area è individuata graficamente come z.t.o. C2/32 ed è regolamentata dall'Art. 24 delle N.T.A. (il "repertorio normativo", pur indicando l'indice di densità territoriale minimo e massimo, riporta il riferimento al P.U.A. vigente, ossia P.E.E.P. Nucleo 6 approvato con D.C.C. n. 39 del 18.04.1995).

In merito al P.E.E.P. Nucleo 6 la Tav. 2.7 ripropone le "schede P.U.A. aggiornamento" sulla base delle schede di P.R.G. allora vigente, ossia "Allegato B/1.2", suddividendo l'originaria z.t.o. PL 25 (C2.2/1) in tre aree (A, B, C) di cui l'area "A" è afferente al P.E.E.P. di cui trattasi.

L'aggiornamento della scheda riporta i seguenti dati (salienti):

a) superficie territoriale complessiva (St): mq. 7.922

(corrispondente alla z.t.o. C2/32 var. gen. P.R.G.)

b) potenzialità edificatoria prevista:

indice di utilizzazione territoriale:  $Ut = 0,45 \text{ mq/mq}$

altezza massima di zona: 12,50 m (4 piani)

quindi:

superficie utile residenziale:  $\text{mq. } 7.922 \times 0,45 \text{ mq/mq} = \text{mq } 3.565$

volume massimo insediabile:  $\text{mq } 3.565 \times 4,5 \text{ h} = \text{mc } 16.042$

Considerato che l'articolo 4 delle N.T.A. del P.E.E.P. approvato prevede come siano prescrittive:

- la superficie utile residenziale nei limiti stabiliti dai singoli nuclei;
- la configurazione delle unità minime d'intervento;
- l'altezza massima e il numero massimo dei piani edificabili;
- i distacchi minimi rappresentati nelle planimetrie di progetto;
- le destinazioni e le superfici minime degli spazi pubblici;

ai fini di dare corso alla richiesta presentata dalla Ditta lottizzante (v. domanda parere preventivo pratica edilizia n. 2010PE/0544 del 31.12.2010 – parere preventivo prot. n.

28656 del 17.07.2012), che prevede la modifica dei parametri sopra elencati secondo il presente progetto, si rende necessario approvare una specifica variante al Nucleo 6 P.E.E.P. da adottarsi \*e approvarsi in Giunta Comunale, così come previsto dalla normativa vigente in materia.

La Tav. 05 dello stato di progetto riporta gli “elementi progettuali” quindi tutti i dati urbanistici attinenti la potenzialità edificatoria (come sopra calcolata) ripartita tra i due ambiti fondiari corrispondenti alle rispettive unità minime d’intervento (U.M.I.). La tabella riepilogativa risulta essere la seguente:

U.M.I.	superficie (da rilievo)	% sul totale superficie	quota parte volume
01	6.624,62	79,52	12.756,60
02	1.706,54	20,48	3.285,40
totale	8.331,16	100,00	16.042

La Tav. 2.4 A “Organizzazione urbanistica – nucleo P.E.E.P.” individua, come spazi pubblici, sia il verde primario, sia quello secondario. Per la dotazione degli standards dell’intero piano P.E.E.P. su alcuni Nuclei, per la conformazione e la posizione degli stessi, sono state individuate quote maggiori rispetto ai minimi di legge. Per il Nucleo in esame la dotazione maggiore è prevista per lo standard primario (verde 8 mq/ab anziché 5 mq/ab previsti dal P.R.G.) mentre lo standard secondario risulta inferiore (17 mq/ab anziché 22 mq/ab previsti dal P.R.G.).

Sempre la Tav. 05 “elementi progettuali” evidenzia le dotazioni di aree a servizi sia per l’U.M.I. 01, sia per l’U.M.I. 02 (si evidenzia la richiesta di monetizzazione degli spazi attrezzati per il gioco e il parco – ex art. 26 della L.R. n. 61/1985 – in quanto sempre inferiori a mq 1.000).

## **5. Descrizione della proprietà**

Dai certificati catastali allegati sono state desunte tutte le Ditte iscritte agli Atti con le relative situazioni partitarie (v. elaborato tecnico ET 02 che riporta anche il titolo di proprietà afferente alle aree di cui all’U.M.I. 01 e all’U.M.I. 02), come da elenco riportato anche in Tav. 01 degli elaborati grafici.

Per quanto altro si rimanda agli elaborati citati.

## **6. Ruolo ed obiettivi del Piano**

Il *Sito*, all’interno del quale è individuabile l’area d’intervento; il *Programma* urbanistico comunale; la *Struttura* edilizia che caratterizza il contesto urbano più immediato, costituiscono i primi sistemi (fisici e percettivi) dai quali possono nascere nuovi concetti per

la realizzazione di un Piano Urbanistico in attuazione del vigente P.R.G..

Il contesto urbano più immediato è caratterizzato, dal punto di vista della struttura edilizia, prevalentemente dalla presenza di insediamenti residenziali con edifici prevalentemente plurifamiliari (condominiali) tipici della morfologia edilizia abitativa semi-intensiva che è riscontrabile su gran parte del Territorio comunale relativo ai centri di frazione.

Alla luce di quanto sopra esposto e dall'analisi degli elementi tematici che hanno regolato lo spazio costruito all'interno dei programmi antecedenti a quello vigente, si è cercato di cogliere una serie di regole tali da caratterizzare il modello di tessuto che potrebbero compiere il completamento della struttura urbana.

Il mantenimento dello stato di fatto per quella parte del sito ormai proprio della realtà edilizia già insediata e consolidata ed il completamento delle urbanizzazioni con gli spazi di sosta per autoveicoli a corredo della nuova viabilità prevista dal Piano, costituiscono gli elementi principali per la definizione dell'assetto urbanistico ed edilizio.

A tale scopo il P.E.E.P. cerca di migliorare le indicazioni stesse dello strumento urbanistico generale vigente seguendo delle linee di orientamento che perseguono l'esigenza compositiva prevalentemente di tipo unitario.

Infatti è subito apparso evidente che il complesso si doveva basare su una pianificazione unitaria all'interno della quale fosse poi possibile regolare la dislocazione degli edifici aspirando ad un linguaggio formale unico: questo criterio compositivo presuppone l'unità del complesso come base di partenza.

Seguendo questo filo logico è stato possibile organizzare gli elementi urbani all'interno dell'area dando corpo ai modelli lineari di edifici che, attraverso la loro posizione, generano lo spazio tematico non costruito, ossia il sistema viabilistico interno con gli spazi di servizio, il verde pubblico, i camminamenti protetti, ecc..

Da questo procedimento è risultato un modello di base di "*ambiente integrato*" ove le singole strutture sono in reciproco rapporto e si integrano a vicenda sul piano della complementarità (v. elementi progettuali di Tav. 05).

Per attuare gli obiettivi di cui sopra il P.E.E.P. prevede di realizzare il completamento delle opere di urbanizzazione (sistema viabilistico di collegamento – marciapiedi – spazi a verde e parcheggio – infrastrutture e servizi a rete) al fine di rendere possibile la determinazione della superficie fondiaria di pertinenza all'ambiente integrato.

Una volta realizzate le urbanizzazioni saranno leggibili le regole che governano la pianificazione edilizia attraverso la creazione di uno spazio centrale di pubblico utilizzo (parco) che contribuisce a dare il carattere di unitarietà alla composizione complessiva.

La presente variante al P.E.E.P. rispetta i parametri edificatori e la dotazione di aree a



servizio prescritti dal progetto originario (come descritto al precedente punto 4 in merito all'inquadramento urbanistico).

In sintesi, dalla tabella del dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi di progetto, sono desumibili i seguenti dati:

a)	superficie territoriale complessiva:	mq. 8.331,16
così suddivisa:		
b)	U.M.I. 01:	mq. 6.624,62
c)	U.M.I. 02:	mq. 1.706,54
d)	Quantità di aree a servizi (U.M.I. 01):	
• Per urbanizzazione primaria:		
	- strade e marciapiedi:	mq. 645,40
	- spazi a parcheggio:	mq. 426,25
	- spazi a verde:	mq. 734,20
• Per urbanizzazione secondaria:		
	- spazi a verde pubblico:	mq. 1.544,83
e)	Quantità di aree a servizi (U.M.I. 02):	
• Per urbanizzazione primaria:		
	- marciapiedi:	mq. 9,90
	- spazi a parcheggio:	mq. 110,59
	- spazi a verde:	mq. 206,50
• Per urbanizzazione secondaria:		
	- spazi a verde pubblico:	mq. 374,95.

Come facilmente desumibile dall'elaborato grafico di progetto (Tav. 05 e Tav. 11) gli spazi pubblici principali sono stati localizzati nella parte centrale del P.E.E.P., quindi facilmente fruibili dai futuri residenti.

## **7. Caratteri generali del progetto urbanistico**

Il P.E.E.P. definisce le ipotesi progettuali di massima in ordine a fattori di unitarietà dell'intervento edilizio, che dovrà essere realizzato nel rispetto dei parametri urbanistici fissati dal Piano e potrà essere realizzato anche singolarmente per ciascuna U.M.I. derivante dall'urbanizzazione dell'intero ambito territoriale.

All'interno dell'U.M.I. l'edificazione potrà avvenire per parti, o stralci funzionali corrispondenti ai singoli ambiti fondiari, nel rispetto dei criteri informativi del Piano.

Qualora richiesto, sarà possibile dare corso all'attività edilizia, nel rispetto della vigente

normativa urbanistica e di quanto previsto dal presente Piano, contemporaneamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Prima di procedere al rilascio del certificato di agibilità per le singole costruzioni dovrà essere approvato il certificato di collaudo, anche provvisorio e/o parziale, relativo all'esecuzione delle opere di urbanizzazione e degli allacciamenti ai pubblici servizi necessari per l'uso degli edifici stessi.

La visione assonometrica dell'insediamento edilizio di cui alla Tav. 06 è da intendersi puramente indicativa e quindi non vincolante. Sono vincolanti le conformazioni morfologiche, distributive e le dotazioni delle aree a servizi, così come riportate in Tav. 05.

## **8. Caratteri generali del progetto edilizio**

Al fine di accedere ai programmi regionali per l'edilizia residenziale sia gli alloggi, sia i richiedenti dovranno avere determinati requisiti.

L'art. 21 della L.R. n. 13/2012 (finanziaria regionale per l'esercizio 2012) regola l'attribuzione di contributi a fondo perduto in conto abbattimento del capitale mutuato, per la realizzazione di alloggi da cedere in proprietà a prezzo convenzionato.

Conseguentemente, la D.G.R.V. n. 798 del 07.05.2012 stabiliva che il contributo regionale massimo per alloggio potrà essere utilizzato esclusivamente per la riduzione della quota di capitale mutuato in ammortamento, accollato all'acquirente / assegnatario dell'alloggio medesimo con la stipula del relativo atto di trasferimento della proprietà.

Per le nuove costruzioni i requisiti di ammissibilità contemplano, chiaramente oltre la conformità alla normativa urbanistica, il rispetto delle superfici e dei limiti del loro calcolo ai fini della ammissibilità ai finanziamenti, nell'ambito delle categorie tipologiche e costruttive degli edifici e degli alloggi, così come descritti ai punti 7.1 e 7.2 del Provvedimento del Consiglio Regionale 28 ottobre 2008, n. 72 – prot. n. 12953, ossia:

- superficie utile abitabile (Su);
- superficie non residenziale (Snr);
- superficie parcheggio (Sp);
- altezza virtuale (K).

Per l'U.M.I. 01, alla luce di quanto sopra descritto, gli elaborati grafici di progetto comprendono le tavole 12, 12A e 12B esemplificative delle condizioni dettate dalla normativa regionale in merito alle tipologie costruttive ammissibili, quindi rappresentative di una possibile soluzione distributiva. Nella sostanza per detta U.M.I. ciascun ambito fondiario potrà essere interessato dall'insediamento un edificio di tipo in linea caratterizzato dalla presenza di n. 14 unità abitative (alloggi) i cui parametri metrico-dimensionali

risultano in linea con le definizioni introdotte dalla specifica norma di riferimento come sopra richiamata.

Per l'U.M.I. 02, data l'esiguità dell'intervento edificatorio, i requisiti sopra illustrati verranno assunti quali criteri informativi del progetto edilizio, quindi espletati direttamente in sede di domanda del titolo abilitativo all'esecuzione dell'intervento edilizio, comunque nel rispetto degli "elementi progettuali" di cui alla Tav. 05.

## **9. Elaborati progettuali**

La presente variante al P.E.E.P. è composta dai seguenti elaborati:

### **1) ELABORATI GRAFICI**

#### **a) stato di Diritto**

Tav. 01: Estratto della CTRN – Estratto della disciplina Urbanistica Vigente – Estratto della mappa catastale – Rilievo topografico dell'area di intervento con indicazione dei punti battuti e delle quote altimetriche riferite al caposaldo ETRA n. 922;

#### **b) stato di Fatto**

Tav. 02: Libretto delle misure;

Tav. 03: Calcolo analitico delle aree – Planimetria con indicazione dei manufatti esistenti – Copertura vegetale con essenze legnose – Sistema idrografico di superficie – Viabilità e toponomastica – Tracciato delle reti tecnologiche esistenti;

Tav. 04: Documentazione fotografica;

#### **c) stato di Progetto**

Tav. 05: Elementi progettuali;

Tav. 06: Visione assonometrica dell'insediamento edilizio - Sezioni stradali tipo;

Tav. 07: Planimetria con indicazione dello schema rete di smaltimento acque bianche e nere - Particolari acque bianche e nere;

Tav. 08: Planimetria con indicazione dello schema dell'impianto di illuminazione Pubblica – Particolari;

Tav. 08A: Quadri elettrici;

Tav. 09: Planimetrie con indicazione schematica della rete elettrica, telefonica, di adduzione gas metano ed acquedotto;

Tav. 10: Planimetrie con indicazione della segnaletica e delle essenze arboree;

Tav. 11: Planimetria generale con individuazione delle aree oggetto di intervento e di quelle da cedere al Comune;

Tav. 12: U.M.I. 01 – Definizione dei parametri edilizi - Edificio 01;

Tav. 12A: U.M.I. 01 – Definizione dei parametri edilizi - Edificio 02;

Tav. 12B: U.M.I. 01 – Definizione dei parametri edilizi - Edificio 03;

## 2) ELABORATI TECNICI

E.T. 01: Relazione tecnico – illustrativa con Q.T.E. riepilogativo di spesa;

E.T. 02: Estratto di Mappa catastale N.C.T.R. con visure catastali – Titolo di proprietà  
Soggetto richiedente U.M.I. 01 e U.M.I. 02;

E.T. 03: Rapporti con gli Enti erogatori dei servizi pubblici;

E.T. 04: Verifica di compatibilità geologica, geomorfologia ed idrogeologica  
dell'intervento;

E.T. 05: Prontuario per la mitigazione ambientale;

E.T. 06: Relazione impianto illuminazione pubblica con verifica illuminotecnica;

E.T. 07: Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione;

E.T. 08: Norme di Attuazione;

E.T. 09: Schema di convenzione: attuatore Impresa di Costruzioni;

E.T. 09A: Schema di convenzione: attuatore Società Cooperativa.

## 10. Q.T.E. riepilogativo di spesa

Con l'elaborazione della progettazione urbanistica sono stati individuati compiutamente i lavori di urbanizzazione da realizzare comprese le loro principali caratteristiche anche in termini metrico-dimensionali.

Successivamente, con la progettazione delle opere di urbanizzazione verranno sviluppate le ulteriori indagini occorrenti, con riguardo alla particolare natura dell'opera, che consentiranno di definire un disciplinare descrittivo degli elementi prestazionali, tecnici ed economici, necessari per lo sviluppo esecutivo dell'opera.

In via preliminare l'importo complessivo di tutti i lavori previsti dal presente P.U.A. è stato stimato tenuto conto di quanto segue:

- le categorie di lavoro occorrenti s'intendono eseguite, compresi tutti gli oneri derivanti e specifici e comunque, anche se non indicati, dalla piena applicazione e dalla perfetta osservanza di tutte le norme tipiche dello specifico Capitolato Speciale d'Appalto e di quelle che fossero emanate dalla Direzione dei Lavori in corso d'opera e di quant'altro possa occorrere per dare le opere compiute a regola d'arte affinché ogni singola struttura risulti perfetta e completa in ogni suo particolare e di piena soddisfazione della Direzione dei Lavori;
- nelle valutazioni economiche sono compresi: tutte le spese per la fornitura, carico, trasporto presso il cantiere, scarico manipolazione e posa in opera, secondo

indicazioni della DD. LL., dei vari materiali; tutti i mezzi e la manodopera necessari; tutto quanto occorre per dare il funzionamento dei mezzi stessi; le imposte di ogni genere, nessuna esclusa; le indennità di cava; l'apertura di passaggi provvisori; le occupazioni dei terreni con i relativi oneri per l'impianto dei cantieri; per il deposito dei materiali di rifiuto; i costi che dovranno essere sostenuti per l'applicazione delle direttive contenute nel piano di sicurezza e di coordinamento così come stabilito dal D. Lgs. n. 81/2008 riguardante il miglioramento della sicurezza e della salute dei lavoratori sul luogo di lavoro e le prescrizioni minime di sicurezza e di salute da attuarsi nei cantieri temporanei e mobili, nonché le prescrizioni minime per la segnaletica di sicurezza e/o di salute sul luogo di lavoro; tutti gli oneri relativi alla manodopera occorrente e per i noli, trasporti e materiali, le opere provvisionali di ogni genere ed entità; le spese generali; l'utile dell'Impresa e quant'altro possa occorrere.

Segue la tabella riportante il Quadro Tecnico Economico (Q.T.E.) riepilogativo di spesa (con riferimento specifico all'elaborato tecnico E.T. 07 "computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione"):

a) opere a base di appalto:

<i>Descrizione</i>	<i>importo in Euro</i>
Economie	7.151,60
Demolizioni e scarifiche	15.453,39
Scavi	5.167,49
Opere provvisionali	56.247,79
Calcestruzzi – ferri d'armatura – casseri – opere di contenimento	10.271,48
Rilevati e massicciate	33.109,85
Pavimentazioni	33.403,23
Fognatura bianca	173.935,40
Fognatura nera	18.584,09
Lavori di completamento	10.145,49
Segnaletica	3.278,45
Illuminazione pubblica - cavidotti	45.411,78
Enel	12.502,50
Telecom	5.055,81
Assistenza Gas, Acquedotto	5.525,00
Opere di verde	45.864,83
Opere di arredo urbano	50.935,36
<b>Totale lavorazioni</b>	<b>531.863,54</b>
Costi sicurezza (diretti – indiretti)	18.136,46
<b>Totale a) opere a base di appalto</b>	<b>550.000,00</b>