

COMUNE DI ALBIGNASEGO PADOVA



PIANO PARTICOLAREGGIATO "San Lorenzo"

Legge Regionale 23 Aprile 2004 n. 11 "Norme per il governo del territorio"

**AMPLIAMENTO AMBITO DI INTERVENTO MEDIANTE ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO
AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. 11/2004 IN VARIANTE AL P.A.T. ED AL P.I.**

A

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il Progettista
Arch. Giuseppe Cappochin

Albignasego, giugno 2019



PROVINCIA DI PADOVA

COMUNE DI ALBIGNASEGO

PIANO PARTICOLAREGGIATO

“S. LORENZO”

Ampliamento ambito di intervento mediante accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 in variante al P.A.T. ed al P.I.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il Comune di Albignasego è dotato di P.R.C. vigente costituito da:

- Piano di Assetto del Territorio approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 60 del 29-04-2019;
- Piano degli Interventi (P.I. variante n. 9) approvato con delibera di Consiglio Comunale in data 12 giugno 2019.

L'art. 59 delle N.T.O. del P.I., prevede, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e s.m.i., la possibilità di concludere accordi pubblico-privati, nei limiti delle competenze di cui alla suddetta L.R., per assumere nella pianificazione proposte di progetto ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

La società Ali Immobiliare srl è intestataria, unitamente alle ditte Costruzioni Forese srl e Barison Mario e Oscar & c. srl del Consorzio urbanistico “San Lorenzo” che in data 11 settembre 2016 ha sottoscritto la convenzione a lottizzare il P.P. San Lorenzo.

Recentemente la società Ali Immobiliare srl, al fine di non dovere avviare da parte del Consorzio San Lorenzo la procedura di esproprio nei confronti della proprietà dissenziente, ha acquistato la suddetta proprietà del signor GRIGIO Mario, che comprendeva, tra l'altro, porzione del mappale 227 sulla quale è prevista la realizzazione della viabilità di interesse comunale, in fregio al confine est del P.P..

La compravendita dell'area ha riguardato anche l'area della medesima proprietà esterna al P.P. con lo stesso confinante, per una superficie di m² 19.000 circa.

In data 16.05.2017, prot. n. 15211, la società Ali Immobiliare srl, ha presentato con il consenso delle altre ditte del Consorzio San Lorenzo, sulla rimanente area esterna all'ambito acquistata, una proposta di accordo pubblico-privato, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04, successivamente integrata in data 22.05.2017 prot. 15832, con i seguenti contenuti:

- estensione dell'ambito di intervento del Piano Particolareggiato “San Lorenzo” ricadente in Z.T.O. C2/21, a porzione dei mappali n. 227 del foglio 10 per una superficie di m² 13.000 circa, per la realizzazione di una media struttura commerciale, con superficie di vendita

inferiore a m² 1500 e superficie lorda di pavimento di m² 2.460 circa, su una superficie di pertinenza del fabbricato commerciale di m² 4.700 circa e con la rimanente superficie di m² 8.300 circa da destinare a parcheggio, relativa viabilità distributiva e area di pertinenza della cabina Enel;

- realizzazione sulla rimanente porzione del mappale 227 del foglio 10, di un bacino di laminazione a servizio dell'intero P.P. San Lorenzo.

Sotto il profilo urbanistico, la variante al P.P. che si accompagna, prevede una più funzionale localizzazione dell'edificio commerciale rispetto alla previsione convenzionata, liberando nel contempo la zona residenziale del Piano Particolareggiato dalla presenza al proprio interno della media struttura di vendita, alleggerendo la pressione sull'area del traffico generato dalla suddetta struttura, migliorando conseguentemente, il rapporto proporzionale tra insediamento, alleggerito di ben 9.425 m³, e le aree a standard, che conservano la precedente consistenza nonostante la rilevante riduzione del carico urbanistico.

La proposta che si accompagna prevede quindi:

- la realizzazione di un edificio commerciale su porzione del mappale 227 nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:
 - superficie territoriale oggetto di ampliamento del P.P. m² 13.000 circa
 - Volumetria commerciale m³ 9.100
 - Indice di edificabilità territoriale m³ 9.100/m² 13.000 m³/m² 0,70
 - Altezza massima m 8,00
 - Una più razionale organizzazione urbanistica dell'ambito del P.P. convenzionato, con l'eliminazione della media struttura commerciale della consistenza di m³ 7.000 e della volumetria residenziale afferente al lotto n. 11, della consistenza di m³ 2.425, comportante una riduzione volumetrica, complessiva di m³ 9.425, superiore di m³ 325 rispetto a quella della nuova struttura commerciale, prevista sul mappale n. 227.

La proposta di accordo, nonostante lo stesso non preveda alcun incremento volumetrico rispetto al P.P. convenzionato, ma addirittura una sua riduzione, comporta un rilevante interesse pubblico che si sostanzia nella realizzazione a cura e spese della società Ali Immobiliare srl, su area da acquisire a cure e spese della società medesima, della viabilità pubblica di raccordo con Via Torino, in prosecuzione del tratto di strada in fregio al confine est del P.P., per una lunghezza di m. 335 circa e relativa rotatoria, per un importo dei lavori stimato in € 790.00,00 circa, comprensivo delle spese di acquisizione delle aree per la progettazione urbanistica ed esecutiva, direzione e contabilità dei lavori, coordinamento alla sicurezza e certificato di regolare esecuzione dell'opera viaria.

In definitiva sostanza il Consorzio San Lorenzo si farà carico di eseguire, in proporzione alle rispettive quote di proprietà, le opere di urbanizzazione previste all'interno del P.P. convenzionato, mentre l'esecuzione delle opere afferenti all'area oggetto dell'ampliamento, saranno ad esclusivo carico della società Ali Immobiliare srl, come pure la realizzazione del tratto di collegamento con Via Torino, sopradescritto, relativa acquisizione e prestazioni professionali.

PRECISAZIONI IN MERITO ALLE SERVITÙ PRESENTI

All'interno dell'area interessata dal Piano particolareggiato già convenzionato in data 11 settembre 2016 ed all'area oggetto di estensione dell'ambito di intervento sono presenti delle servitù individuate sia nella Tav. 02 (planimetria catastale e mosaico delle proprietà) e nella Tav. 05 (rilevo stato di fatto), che vengono così riassunte indicando per ciascuna servitù la modalità di eliminazione:

- A)** *-Servitù di passaggio pedonale-carraio costituita con atto del Notaio Magliulo del 09-11/2/1996 e del 19/07/2000 a carico dei mappali n° 561-565, a favore del mappale n. 691.*

Verrà eliminata a seguito della realizzazione, collaudo e cessione delle opere di urbanizzazione previste in convenzione, in quanto il mappale 691 sarà raggiunto direttamente dalla pubblica via.

- B)** *Servitù di acquedotto costituita con atto dal Notaio Prospero rep. n. 9832 del 30/03/1979 a carico dei mappali n. 1011-1012-1144-227.*

Trattasi della rete idrica presente lungo la sede stradale di Via Milano, la stessa è stata realizzata successivamente alla costruzione della sede stradale ed i mappali sopra richiamati non sono interessati dalla presenza della tubazione perchè derivano dai mappali originari. I mappali 1144-227 sono interessati dall'urbanizzazione dell'area mediante la costruzione in corrispondenza del sedime della condotta della sede stradale.

- C)** *Servitù di passaggio pedonale-carraio costituita con atto del Notaio Cassano rep n. 174892 del 23/04/2007 a carico dei mappali n° 1011-1012 costituenti area di pertinenza della sede Municipale, a favore dei mappali n. 221-421.*

Verrà eliminata a seguito della realizzazione, collaudo e cessione delle opere di urbanizzazione previste in convenzione, in quanto i mappali 221-421 saranno raggiunti direttamente dalla pubblica via.

- D)** *Servitù di passaggio (pilone antenna) a carico dei mappali n° 1011, a favore dei mappali n° 855-982-983-984 come da nota prot. n. 39658 del 09/12/2014 rilasciata dal Comune di Albignasego alla Società GIEFFE srl di Noventa Padovana.*

L'accesso per la manutenzione dell'antenna, avviene attraverso la capezzagna esistente, esterna all'ambito d'intervento. Durante la realizzazione della nuova viabilità di progetto lungo il lato est dell'ambito, verrà realizzato un regolare accesso carraio che consentirà il collegamento alla pubblica via dell'area.

ELENCO ELABORATI

- A) Relazione illustrativa
 - B) Norme Particolari di Attuazione
 - C) Schema di Convenzione – Schema di accordo pubblico-privato
 - D) Computo metrico estimativo sommario
 - E) Documentazione catastale - dichiarazione
 - F) Documentazione fotografica
 - G) Computo metrico estimativo – stralcio (rotatoria via Milano)
 - H) Cartografia:
 - 01 - Individuazione ambito di intervento del Piano Particolareggiato e del comparto su Ortofotopiano sc. 1:5000
 - 02 - Planimetria catastale mosaico proprietà e servitù gravanti sull'area sc. 1:2000
 - 03 - Estratto P.A.T. sc. 1:5000
Estratto P.I. sc. 1:2000
 - 04 - Trasposizione previsioni del P.I. sullo stato di fatto e zonizzazione di progetto sc. 1:2000
 - 05 - Rilievo topografico sc. 1:500
Planimetria stato di fatto con vincoli gravanti sull'area con eventuale modifica e infrastrutture a rete esistenti sc. 1:500
 - 06 - Planivolumetrico di progetto sc. 1:500
 - 07 - Profili e sezioni regolatori dell'edilizia sc. 1:500
 - 08 - Ipotesi di distribuzione degli edifici sc. 1:500
 - 09 - Planimetria individuazione aree da cedere al Comune sc. 1:1000
 - 10 Piano Particellare di esproprio sc. 1:2000
 - 11a - Sezioni stradali sc. 1:20
 - 11b - Servizi tecnologici: schema rete telefonica ed elettrica sc. 1:500
 - 11c - Servizi tecnologici: schema rete fognatura ed illuminazione pubblica sc. 1:500
 - 11d - Servizi tecnologici: schema rete Acquedotto e Gas sc. 1:500
 - 11e - Segnaletica stradale e L. 13/89 sc. 1:500
 - 11f - Abaco delle alberature previste e particolari arredo urbano sc. 1:500
 - 12 - Render – prefigurazione architettonica non vincolante
 - 13 Planimetria comparativa sc. 1:2.000
- Prontuario per la mitigazione ambientale

**DATI TECNICI RIASSUNTIVI DELLA VARIANTE AL PIANO
PARTICOLAREGGIATO**

	A	B	C	D	E
	P.P. convenzionato	Ampliamento in variante al P.R.C.	Ambito complessivo P.P. variante	Variante ambito convenzionato	(D-A)
Superficie ambito P.P.	m ² 63.420	m ² 24.080	m ² 87.700	m ² 87.700	0 m ²
Superficie territoriale	m ² 47.170	m ² 13.000	m ² 60.170	m ² 47.170	0 m ²
Superficie territoriale di zona (C2A/21)	m ² 42.000	m ² 13.000	m ² 55.000	m ² 42.000	0 m ²
Volume complessivo	m ³ 42.000	m ³ 9.100	m ³ 41.675	m ³ 32.575	-9.425 m ³
Volume residenziale	m ³ 33.180	m ³ 0	m ³ 29.875	m ³ 29.875	- 3.935 m ³
Volume resid./direz./artigianale di servizio	m ³ 8.190	m ³ 9.100	m ³ 11.800	m ³ 2.700	- 5.490 m ³

	P.I.	P.P. convenzionato	P.I. var 9	Variante
Superficie fondiaria P.U.A. originario		m ² 12.950		m ² 13.147
Superficie fondiaria totale con nuovo lotto				m ² 17.812
Superficie a parcheggio pubblico	m ² 4.400	m ² 4.530	m ² 4.400	m ² 4.440
Superficie a parcheggio uso pubblico nuova area	m ² -	m ² -	m ² 1.968	m ² 6.280
Superficie area interesse comune	m ² 8.100	m ² 8.340	m ² 7.900	m ² 7.900
Superficie a verde pubblico	m ² 12.900	m ² 13.307	m ² 12.900	m ² 12.904
Traslaz. Sup. verde pubblica Nuova rotatoria	-	-	m ² 200	m ² 200
	m ² 25.400	m ² 26.177	m ² 27.368	m ² 31.684
Superficie cabina elettrica		m ² 40		m ² 95
Superficie a marciapiede e verde		m ² 110		m ² -
Superficie a viabilità P.U.A. originario		m ² 7.893		m ² 8.839
Superficie a viabilità collegamento Via Torino				m ² 5.520
Superficie a viabilità uso pubblico nuova area				m ² 1.740
				m ² 16.099
Superficie area laminazione extra ambito in cessione				m ² 6.000~

N° lotto	Superficie lotto	Superficie permeabile	H max	Volume residenziale	Volume comm. dir.	Volume totale
Lotto 1	m ² 1.294	m ² 390	m 12,00	m ³ 4.145	m ³ -	m ³ 4.145
Lotto 2	m ² 1.195	m ² 360	m 12,00	m ³ 3.800	m ³ -	m ³ 3.800
Lotto 3	m ² 2.903	m ² 875	m 12,00	m ³ 7.635	m ³ 2.700	m ³ 10.335
Lotto 4	m ² 1.144	m ² 345	m 12,00	m ³ 3.695	m ³ -	m ³ 3.695
Lotto 5	m ² 3.247	m ² 975	m 12,00	m ³ 5.300	m ³ -	m ³ 5.300
Lotto 6	m ² 3.364	m ² 1.010	m 12,00	m ³ 5.300	m ³ -	m ³ 5.300
Lotto 7	m ² 4.665	m ² 1.400	m 8,00	m ³ -	m ³ 9.100	m ³ 9.100
TOTALE	m ² 17.812	m ² 5.355 (2)		m ³ 29.875	m ³ 11.800 (1)	m ³ 41.675

(1) Destinazione commerciale / direzionale / artigianato di servizio \geq 28,30% del volume complessivo

(2) Superficie complessiva permeabile m² 5.355 \geq al 30% superf. fondiaria

STIMA SOMMARIA – COSTI OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il computo metrico estimativo sommario è stato redatto sulla scorta dei prezzi unitari aggiornati del prezzario regionale, depurato di un ribasso medio pari a quello risultante dalle gare d'appalto di lavori simili, riferito all'anno precedente stimabile nella percentuale del 10%, senza tener conto degli oneri fiscali, degli oneri relativi alla progettazione, alla direzione lavori, alla sicurezza del cantiere e al collaudo.

L'indicazione del costo presunto è stato effettuato anche al fine di determinare la soglia minima di spesa e poter operare la comparazione dei costi reali con le vigenti tabelle di calcolo degli oneri ai sensi e per gli effetti dell'art. 86 della L.R. 61/1985 e s.m.i..

A -OPERE DI URBANIZZAZIONE AFFERENTI ALL'AMBITO DEL P.P. GIÀ CONVENZIONATO, DA ESEGUIRSI A CURA E SPESE DEL CONSORZIO "SAN LORENZO"

L'importo stimato per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione afferenti all'ambito del PP già convenzionato, calcolato con l'attuale prezzario regionale è pari ad € 3.359.579,15 di cui € 2.963.485,64 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione interne al perimetro di comparto ed € 396.093,51, per le opere esterne al comparto ma interne al perimetro del P.P. che depurati del ribasso medio del 10% si riduce l'importo ad € 3.023.621,24 al quale va sommato il costo per la sicurezza nella misura del 3% pari ad € 90.708,64,

Importo complessivo opere urbanizzazione € 3.114.329,87

Le spese in diretta amministrazione ammontano complessivamente ad € 1.165.670,13 così disaggregati:

• I.V.A. 10% sui lavori	€	311.432,99	
• spese tecniche	€	241.890,00	
• I.V.A. e C.N.P.A.I.A. su spese tecniche	€	67.971,00	
• Oneri di urbanizzazione secondaria	€	541.670,62	
• imprevisti	€	2.605,52	
sommano			€ 1.165.670,13
TOTALE			€ 4.280.000,00

B -OPERE DI URBANIZZAZIONE AFFERENTI ALL'AMBITO DI PERTINENZA DELLA NUOVA STRUTTURA COMMERCIALE DA ESEGUIRSI A CURA E SPESE DI ALÌ IMMOBILIARE srl

L'importo stimato per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione private ad uso pubblico, afferenti alla media struttura oggetto della variante al P.P. calcolato sulla scorta dell'attuale prezziario regionale è pari ad € 884.159,25 che depurato del ribasso medio del 10% si riduce l'importo ad € 795.743,33 al quale va sommato il costo per la sicurezza nella misura del 3% pari ad € 23.872,30,

Importo complessivo opere urbanizzazione	€	819.615,62
--	---	------------

Le spese in diretta amministrazione ammontano complessivamente ad € 175.384,38 così disaggregati:

• I.V.A. 10% sui lavori	€	81.961,56	
• spese tecniche	€	70.000,00	
• I.V.A. e C.N.P.A.I.A. su spese tecniche	€	19.670,00	
• imprevisti	€	3.752,82	
sommano			€ 175.384,38
TOTALE			€ 995.000,00

All'importo sopra indicato va detratto il minor importo degli oneri secondari pari ad € 34.844,46 così ottenuto:

parte residenziale: $m^3 29.875 \times 1,25 \times \text{€/m}^3 11,83$	€	441.776,56
parte commerciale $m^2 900 + 2.460 = m^2 3.360 \times \text{€/m}^2 19,36$	€	65.049,60
Sommano	€	506.826,16
Detrarre importo oneri secondari come da convenzione	€	- 541.670,62
Totale minor importo oneri secondari	€	- 34.844,46

C -TRATTO DI STRADA DI COLLEGAMENTO CON VIA TORINO DA ESEGUIRSI A CURA E SPESE DI ALI IMMOBILIARE srl

L'importo stimato per l'esecuzione del tratto di strada extra ambito di collegamento con Via Torino, calcolato sulla scorta dell'attuale prezzario regionale è pari ad € 696.148,04 che depurato del ribasso medio del 10% si riduce l'importo ad € 626.533,24 al quale va sommato il costo per la sicurezza nella misura del 3% pari ad € 18.796,00,

Importo complessivo opere urbanizzazione € 645.329,24

Le spese in diretta amministrazione ammontano complessivamente ad € 229.670,76 così disaggregati:

• I.V.A. 10% sui lavori	€	64.532,92	
• spese tecniche	€	80.000,00	
• I.V.A. e C.N.P.A.I.A. su spese tecniche	€	22.480,00	
• Acquisizione del terreno per la nuova strada m ² 6.000 x € 10,00	€	60.000,00	
• imprevisti	€	2.657,84	
sommano			€ 229.670,76
TOTALE	€		875.000,00

Selvazzano Dentro, giugno 2019

Il Progettista
Giuseppe Cappochin architetto