

A

Relazione tecnica illustrativa
e Quadro economico

Elaborato

Castelfranco Veneto

Comune

P.U.A. Area C1 25b

Oggetto

20.06.2023

Data

659 D 25.05.2023

File

659

Cod.Comm.

12/12/2023

Revisione

12/04/2024

Corno Pierluca

Committente

Corno Lamberto

Committente

Studio P&R Engineering
Piazza della Serenissima 20
31033 Castelfranco Veneto Tv
t. 0423 494955
e-mail: sinergoprogetti@sinergoprogetti.it

Architetto
Antonio Rossi

Via D. Scolari 56/D
31033 Castelfranco Veneto Tv
t. 0423 472210 f. 0423 482156
e-mail: cinelstudio@tiscali.it
dennis.cinel@archiworldpec.it

Architetto
Dennis Cinel

L'area oggetto del PUA è situata in via dei Carpani in corrispondenza della rotonda dell'ospedale, tra via dei Carpani a sud, via delle Querce a ovest e la strada soggetta a servitù di passaggio a est, catastalmente definita al Fg. 39, m.n. 472-192-470, per una superficie catastale complessiva di 11.189 mq., di proprietà della ditta 'Corno Pierluca e Corno Lamberto'. La superficie effettiva da rilievo è di 11.354 mq.

Originariamente con destinazione d'uso F4, è stata oggetto di variante al P.I. (variante n° 13), a seguito della quale è stata assegnata una volumetria complessiva di 3.600 mc. da collocare mediante Piano Attuativo.

La perimetrazione dell'area soggetta a P.U.A., così come rappresentata nella cartografia relativa alla Variante al P.I., non coincide con il perimetro delle proprietà richiedenti la Variante (a nord si comprende parte di area di proprietà del Comune e ad est si esclude parte della proprietà interessate), probabilmente per una non precisa interpretazione delle mappe.

Posto che la modifica del perimetro e dell'area interessata al P.U.A., rispetto alla rappresentazione indicata negli elaborati della variante al P.I., non supera i limiti fissati dall'art. 20, comma 8 bis, dalla L.R. 11/2004, si propone di far coincidere il perimetro del P.U.A. con quello delle aree in proprietà della ditta lottizzante, secondo le modifiche previste all'art. 10, comma 2 del P.I.

Per l'area in questione il Repertorio Normativo del P.I., alla riga C1-25b, riporta la seguente prescrizione: "*La realizzazione dell'intervento prevede l'individuazione di una viabilità di accesso alle scuole al fine di migliorare la viabilità esistente e di un'area a parcheggio da cedere al comune ad uso pubblico in prossimità dell'Istituto Scolastico*".

Per ottemperare quanto richiesto, si prevede una strada di lottizzazione, pubblica, che da via delle Querce si sviluppa verso est fino al terreno che verrà ceduto al Comune e, dove potenzialmente, potrà proseguire fino alla scuola.

La soluzione progettuale prevede la creazione di un macrolotto di 6.719 mq (superficie catastale e reale), tra la strada di lottizzazione, a nord, e via dei Carpani, a sud, via delle Querce a ovest.

A est, l'area della stradina soggetta a servitù di passaggio, sarà ceduta al Comune di Castelfranco V. per una larghezza di ml 4.00, misurati dalle recinzioni esistenti, e per una lunghezza corrispondente al macrolotto. L'area di strada ceduta sarà di 330 mq. (superficie catastale e reale).

All'area che resterà in proprietà (macrolotto), vanno aggiunti 69 mq. di superficie reale e catastale (sempre in proprietà) per il terreno necessario alla costruzione di una cabina Enel.

Il macrolotto sarà suddiviso in ambiti (indicativamente n° 6).

Gli ambiti potranno essere oggetto di accorpamenti e di variazioni dimensionali secondo quanto previsto nelle Norme di Attuazione.

Nel macrolotto, si prevede l'edificazione di fabbricati a destinazione residenziale, o destinazioni compatibili, per la cubatura complessiva di 3.600 mc., serviti da una viabilità interna di distribuzione disposta nord/sud, dotata di rotatoria di inversione, di parcheggi, marciapiedi e illuminazione privati.

I criteri per l'esecuzione degli spazi condominiali privati e per particolari modalità di costruzione dei fabbricati sono esposti nelle Norme di Attuazione.

I parcheggi primari, pari a 120 mq. (art. 10 comma 15, n.t.o. =n° 6 posti auto x 20 mq.), saranno ricavati lungo la strada di lottizzazione, mentre il verde primario sarà realizzato nel lato sud lungo il confine con via dei Carpani.

Per parte del lato sud, tra il terreno in proprietà e la sede stradale di via dei Carpani, si riscontra una fascia di terreno di proprietà pubblica. Si propone di conglobare tale area con il verde primario in modo da determinare una fascia omogenea, di larghezza significativa a costituire una valida barriera acustica e visiva tra via dei Carpani e lotto edificabile. Analogamente, la fascia di terreno sovrastante il tombotto lungo via delle Querce, sarà sistemata 'a verde' con essenze arbustive adeguate (il manufatto in cls del 'tombotto' ha un ricoprimento di circa un metro di terreno, sufficiente alla collocazione un filare di arbusti).

Le opere 'fuori ambito' saranno eseguite dalla ditta lottizzante.

L'area da cedere al comune, per una superficie reale di 3.385 mq e catastale di mq. 3.270, secondo le prescrizioni della variante n. 13, sarà la parte di proprietà adiacente alla scuola nella parte nord della zona interessata al P.U.A. oltre alla stradina 'ex servitù di passaggio', per una ulteriore area di 330 mq.(superficie reale e catastale).

Le opere di urbanizzazione da cedere (urb. 1°) sono le seguenti:

- Strada di derivazione da via delle Querce, relativi parcheggi e marciapiedi;
- Area a verde primario nel lato sud della proprietà;
- Allacciamento alla fognatura nera.
- Fognatura acque bianche;
- Rete di distribuzione Enel, Telecom,
- Allacciamento all'acquedotto;
- Illuminazione pubblica.

La contabilizzazione dei lavori è relativa alle opere di urbanizzazione da cedere.

Per la parte privata, negli elaborati di progetto, è data indicazione della soluzione di allacciamento tra i servizi pubblici di urbanizzazione e quelli di pertinenza del macrolotto.

Data la particolare situazione dello scarico su via delle Querce è stata posta particolare attenzione al progetto dello smaltimento delle acque bianche. Vedasi documentazione specifica.

Descrizione delle opere di urbanizzazione previste da cedere

Strada, parcheggi, marciapiedi:

Il nastro stradale di larghezza 6,50 ml, sarà realizzato in asfalto a doppio strato su sottofondo in ghiaione. I marciapiedi e i posti auto in elementi di calcestruzzo autobloccanti drenanti con cordone in cls.

Verde primario e verde fuori ambito:

Le aree a verde saranno sistemate 'a prato' con semina di erba e con piantumazione di piante.

In particolare, lungo via dei Carpani, nella fascia omogenea a standard e fuori ambito saranno posizionate n° 11 piante di Tiglio, (n° 7 in area fuori ambito e n° 4 nel verde primario). Nel lato di via delle Querce sono previste n° 15 piante arbustive di 'Corniolo da fiore'. Tutte le sistemazioni del verde saranno realizzate secondo quanto previsto dal Prontuario della Mitigazione Ambientale.

Fognatura nera:

Su indicazione degli enti competenti, le acque nere provenienti dai fabbricati saranno convogliate verso sud con rete privata di tubazioni, pozzetti di allaccio e tipo 'Firenze' e consegnate in via dei Carpani su pozzetto esistente

Acquedotto:

La rete di allacciamento all'acquedotto sarà realizzata dall'ente competente fino al confine tra proprietà

pubblica e macrolotto dove sarà posizionato pozzetto per i contatori per le utenze private

Rete di distribuzione Enel:

Da contatti con l'Enel si è rilevata la necessità della previsione di una cabina di trasformazione.

E' stata posizionata alla fine della strada di lottizzazione in posizione idonea a servire, eventualmente, anche la scuola adiacente e in posizione tale di consentire il prolungamento della strada per gli usi futuri. I cavidotti sono stati previsti nel numero e con le caratteristiche indicate dall'ente competente.

Telecom e cablaggio strutturato (fibra)

La rete, allacciata a quella esistente di via delle Querce, correrà sotto il marciapiede di lottizzazione fino ad una colonnina Telecom posta in prossimità dell'ingresso al macrolotto; tubazioni in pvc 125/65.

- Illuminazione pubblica:

L'impianto di illuminazione pubblica è previsto con due tipi di palo e corpi illuminanti: n° 2 elementi, palo da 5 mt, ottica asimmetrica per gli attraversamenti stradali di via delle Querce; n° 2 pali h 8 mt con ottica asimmetrica per illuminazione strada di lottizzazione. In tav. 9 è data indicazione anche del sistema di illuminazione della strada privata.

Fognatura bianca:

Data la situazione dello smaltimento delle acque bianche della zona, si è fatta particolare attenzione al progetto di questo sottoservizio. Si è tenuto conto dell'intera area urbanizzata (parti pubbliche e parti private) predisponendo tubazioni di dimensioni tali da costituire un efficiente sistema di laminazione. Le acque raccolte saranno conferite nel tombato di via delle Querce. Modalità e criteri adottati nella progettazione di questo sottoservizio sono meglio esposti negli allegati specialistici.

Calcolo degli standard

Superficie in proprietà (catastale)	mq	11.189
Superficie in proprietà (reale rilevata)	mq	11.354
 Volumetria come da variante 13	mc	3.600
 Abitanti equivalenti 3600 mc/150 mc.ab	n°	24

Urbanizzazione primaria

Parcheggi a standard 1° richiesti ab. 24 x 5 mq/ab	mq	120
---	----	-----

Parcheggi 1° previsti (art. 10 comma 15, n.t.o. = 6 p.m. x 20 mq.)	mq	120
--	-----------	------------

Verde a standard 1° richiesto 24x 6,5 mq	mq	156
---	----	-----

Verde 1° previsto (art. 10, comma 11/a, n.t.o.) Superficie Catastale mq. 211 e Superficie Reale	mq	235
--	-----------	------------

Opere di urbanizzazione secondaria

Verde 2° richiesto 24 ab x 20 mq/ab	mq	480
--	-----------	------------

Le opere di urbanizzazione secondaria saranno monetizzate

Calcolo del Beneficio Pubblico

Il valore attuale dell'area, in base alla cubatura edificabile è stabilito in 100 €/mc. (come da tab. "valore aree edificabili 2021")

Il valore della stessa area con destinazione F4, prima della modifica del P.I., è stato fissato in 19 €/mq. con perizia di valutazione predisposta dal Comune.

Il confronto tra i due valori definisce l'ammontare del beneficio pubblico.

Detraendo il valore dell'area ceduta al Comune si ottiene l'ammontare del beneficio pubblico:

- 1) valore dell'area per effetto della variante:		
3.600 mc. X 100 €/mc. =		360.000 €
- 2) valore dell'area prima della variante:		
valore della superficie a servizi come da perizia del Comune (19 €/mq.)		
sup. 11.354 mq. X 19 €/mq =		215.726 €
- 3) Ammontare del beneficio pubblico 1) – 2) x 50% =		72.137 €
4 – Area da cedere al comune (superfici Reali) = mq 3.385 + 330 = 3.715 mq		
5 - valore dell'area da cedere al Comune:		
sup. 3.715 mq. X 19 €/mq =		70.585 €
- 5) conguaglio		1.552 €

Il conguaglio per il beneficio pubblico sarà corrisposto con la realizzazione di opere pubbliche consistenti nella sistemazione 'a verde' dell'area fuori ambito di proprietà comunale.

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO – PUA C1 25B
QUADRO ECONOMICO DELL'OPERA

Oggetto: **Piano Urbanistico Attuativo - P.U.A. Via Dei Carpani di iniziativa privata nel Comune di Castelfranco V.to**

A - Importo dei lavori	
1 - Opere stradali	€. 81.941,33
2 - Opere idrauliche	€. 52.680,18
3 - Opere di fognatura	€. 3.797,89
4 - Rete illuminazione pubblica	€. 23.651,48
5 - Rete "ENEL", "TELECOM"	€. 19.894,68
6 - Segnaletica	€. 1.766,63
7 - Opere a verde	€. 2.835,10
8 - Opere in economia	€. 2.189,16
9 - Importo totale opere di urbanizzazione	€ 188.756,45
10 - Opere fuori ambito	€ 6.000,00
Importo complessivo dei lavori	€. 194.756,45
Oneri relativi alla sicurezza	€. 11.000,00
A - IMPORTO COMPLESSIVO DEI LAVORI	€. 205.756,45
B – Somme a Disposizione	
1 – Spese Tecniche Direzione Lavori, Sicurezza coordinamento in fase di esecuzione e Collaudo Tecnico Amministrativo	€. 21.766,00
2 - IVA 10% su A (Importo Complessivo Lavori)	€. 20.575,64
3 - IVA 22% e CNPAIA 4% su B1	€. 5.851,00
B - IMPORTO TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	€. 48.192,64
TOTALE QUADRO ECONOMICO A + B	€.253.949,00
C- CABINA ENEL	€. 31.143,55
1 - IVA 10% su C	€. 3.114,36
C- IMPORTO TOTALE CABINA	€. 34.257,91

Castelfranco Veneto lì 15/05/2024

C_C111 - C_C111 - 1 - 2024-05-20 - 0022396

I TECNICI

Architetto Dennis Cinel
Architetto Antonio Rossi

C_C111 - C_C111 - 1 - 2024-05-20 - 0022396

Documento firmato da: cinel dennis In data: 20/05/2024
ANTONIO ROSSI In data: 20/05/2024