



PIANO DEGLI INTERVENTI

(rif.: Variante n.1 approvata con D.C.C. n. 31 del 27.10.2017)

RICONVERSIONE FUNZIONALE DELL'AMBITO TERRITORIALE

originariamente identificato come "Z.T.O. D/B-1 Strutture ricettive"

(rif.: Variante Puntuale n. 6 al P.I. approvata con D.C.C. n. 02 del 18.02.2021)

(rif.: accordo p.p. sottoscritto in data 01.04.2021 - art. 6, L.R. n. 11/2004)

Z.T.O. ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Sistema Residenziale e dei Servizi

Z.T.O. "C2 - RESIDENZIALE DI ESPANSIONE"

da attuare tramite di P.U.A. (art. 19, L.R. n. 11/2004)

congiuntamente, in modalità coordinata, con l'attuazione proporzionale di parte della Z.T.O. "F4 - PARCHEGGI" di progetto, integrato con verde alberato, legata da nesso funzionale

P.U.A. "MONTECCHIA"

REALIZZAZIONE DI UNA NUOVA STRUTTURA RICETTIVA ALBERGHIERA
(VILLAGGIO-ALBERGO / RESIDENZE TURISTICO-ALBERGHIERE)

APPROVAZIONE

(D.G.C. n. 59 del 10.08.2018, ai sensi art.li 19, 20 della L.R. n. 11/2004)

CONVENZIONE ATTUATIVA

(sottoscritta in data 29.03.2019)

PERMESSO DI COSTRUIRE OPERE DI URBANIZZAZIONE

n. 773 del 09.12.2019 rilasciato in data 12.12.2019

INIZIO LAVORI IN DATA 07.12.2020

come da comunicazione SUAP 2357 del 03.12.2020

VARIANTE AL P.U.A. "MONTECCHIA"

contenente specifiche disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive

Elaborato: Relazione tecnico-illustrativa - Q.T.E. riepilogativo di spesa
(opere di urbanizzazione)

E.T. 01

Data: Aprile 2021

Scala:

Richiedente:

Ditta "Par 60 S.r.l."
Via Avogadro, 23 - 35030 Rubano (PD)
P. IVA 04947920288
Tel.: 049.631031 - fax 049.8988825

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: tecnico@studiogiottoassociato.com
PEC: studio.giotto@pec.it



COMUNE DI SACCOLONGO
Provincia di Padova

Piano degli Interventi

Variante n. 1

(approvata con D.C.C. n. 31 del 27.10.2017)

RICONVERSIONE FUNZIONALE DELL'AMBITO TERRITORIALE

originariamente identificato come "Z.T.O. D/B-1 Strutture ricettive"
(rif.: Variante Puntuale n. 6 al P.I. approvata con D.C.C. n. 02 del 18.02.2021)
(rif.: accordo p.p. sottoscritto in data 01.04.2021 – art. 6, L.R. n. 11/2004)

Z.T.O. ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Sistema Residenziale e dei Servizi

Z.T.O. "C2 – RESIDENZIALE DI ESPANSIONE"

da attuare tramite di P.U.A. (art. 19, L.R. n. 11/2004)

congiuntamente, in modalità coordinata, con l'attuazione proporzionale di parte della
Z.T.O. "F4 – PARCHEGGI" di progetto, integrato con verde alberato, legata da nesso
funzionale

P.U.A. "MONTECCHIA"

REALIZZAZIONE DI UNA NUOVA STRUTTURA RICETTIVA ALBERGHIERA
approvato con D.G.C. n. 59 del 10.08.2018

convenzione urbanistica attuativa sottoscritta in data 29.03.2019

P.d.C. opere di urbanizzazione n. 773 del 09.12.2019 rilasciato in data 12.12.2019
inizio lavori in data 07.12.2020 (comunicazione SUAP 2357 del 03.12.2020)

VARIANTE AL P.U.A. "MONTECCHIA"

contenente specifiche disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA

Q.T.E. RIEPILOGATIVO DI SPESA (OPERE DI URBANIZZAZIONE)

Soc. Richiedente:

PAR 60 S.R.L. – Via Avogadro, 23 – 35030 Rubano (PD)

STUDIO GIOTTO architettura & urbanistica (Arch. F. Calgaro – Arch. G. Ghinello)

Piazza Martin Luther King 26 – 35030 Rubano (PD) – Tel.: 049.635498 – Fax: 049.8979603

E-mail: tecnico@studiogiottoassociato.com – P.E.C.: studio.giotto@pec.it – www.studiogiottoassociato.com

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA – Q.T.E. RIEPILOGATIVO DI SPESA

1 – Ambito d'intervento

L'ambito d'intervento (z.t.o. C2/16), soggetta a Piano Urbanistico Attuativo di cui alla presente Variante, misura complessivamente mq. 12.300 circa.

Presenta una forma geometrica regolare ed occupa parte del quadrante territoriale comunale posto a sud-est in prossimità con il Comune di Selvazzano Dentro, ove è visibile il complesso monumentale della Montecchia (Castello del Mottolo, Villa Emo Capodilista) con le relative attrezzature golfistiche e sportive.

E' delimitata a nord da insediamenti prevalentemente di carattere sportivo-ricreativo, integrati con le residenze, mentre lungo i versanti est e sud trovano dislocazione le attrezzature sopra citate (servizi) derivanti dai precedenti programmi urbanistici attuati nel contiguo territorio comunale di Selvazzano Dentro.

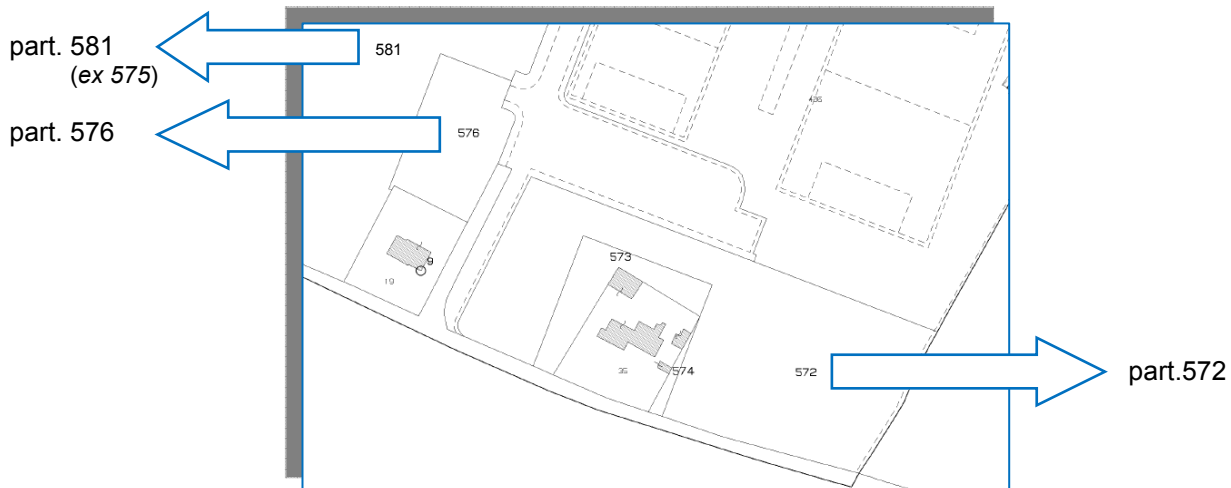
La zona ovest apre verso una parte del territorio scarsamente edificato, tipicamente rurale, interessato da nuclei residenziali sparsi ubicati in fregio alle viabilità esistenti.



Gli estremi catastali del compendio immobiliare goduto in proprietà dalla Soc. Richiedente PAR 60 S.R.L. sono i seguenti:

- N.C.T.R. Sezione unica – Foglio 16
 - particella 572
(z.t.o. C2/16: Residenziali di espansione)
 - particella 576
(z.t.o. F.4: parcheggio / progetto integrato con verde alberato)

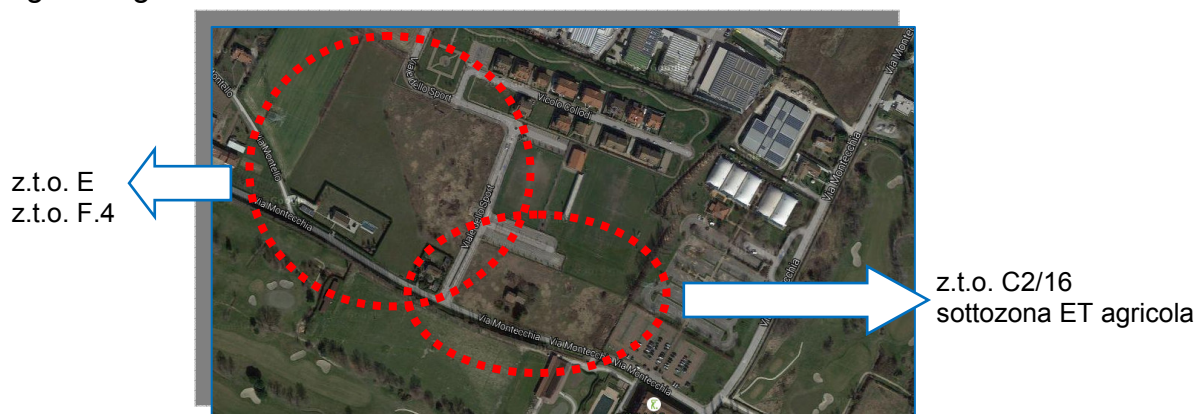
come evidenziato nell'estratto di seguito riportato con specificati anche i mappali di interesse.



La rete stradale principale è quella esistente lungo il perimetro sud dell'area, ossia la comunale Via Montecchia, in prossimità del confine con Selvazzano Dentro; ad ovest si innesta l'intersezione a raso con la nuova viabilità di lottizzazione generata dal Piano Urbanistico Attuativo denominato "*Green Residence Montecchia*", per tramite del quale è stata anticipata l'esecuzione di parte delle opere di urbanizzazione primaria (sovrastrutture e sottoservizi) afferenti anche all'ambito territoriale di cui trattasi.

La copertura vegetale prevalente per la zona è seminativo arborato (frumento e mais).

All'interno dell'area agricola non esiste alcun tipo di rete tecnologica (servitù), fatti salvi gli stacchi di allacciamento ai principali servizi a rete, realizzati lungo Viale dello Sport in occasione dell'intervento urbanizzativo generale relativo al P.U.A. "*Green Residence Montecchia*"; le reti esistenti sono dislocate lungo la comunale Via Montecchia (in parte aeree, in parte sottoservizi). In ogni caso le urbanizzazioni già realizzate comprendono, sostanzialmente, gran parte dei sottoservizi a rete necessari alla trasformazione del nuovo ambito, mentre le reti aeree esistenti lungo il perimetro sud, interessate dalle opere di adeguamento della carreggiata stradale (Via Montecchia) in ambito comunale, verranno opportunamente confinate su cavidotti all'uopo predisposti secondo specifiche fornite dagli Enti erogatori / gestori dei relativi servizi.





2 – Situazione urbanistica generale e specifica: sequenza

2.1 – *ex-ante*¹ riferita al P.R.G. previgente

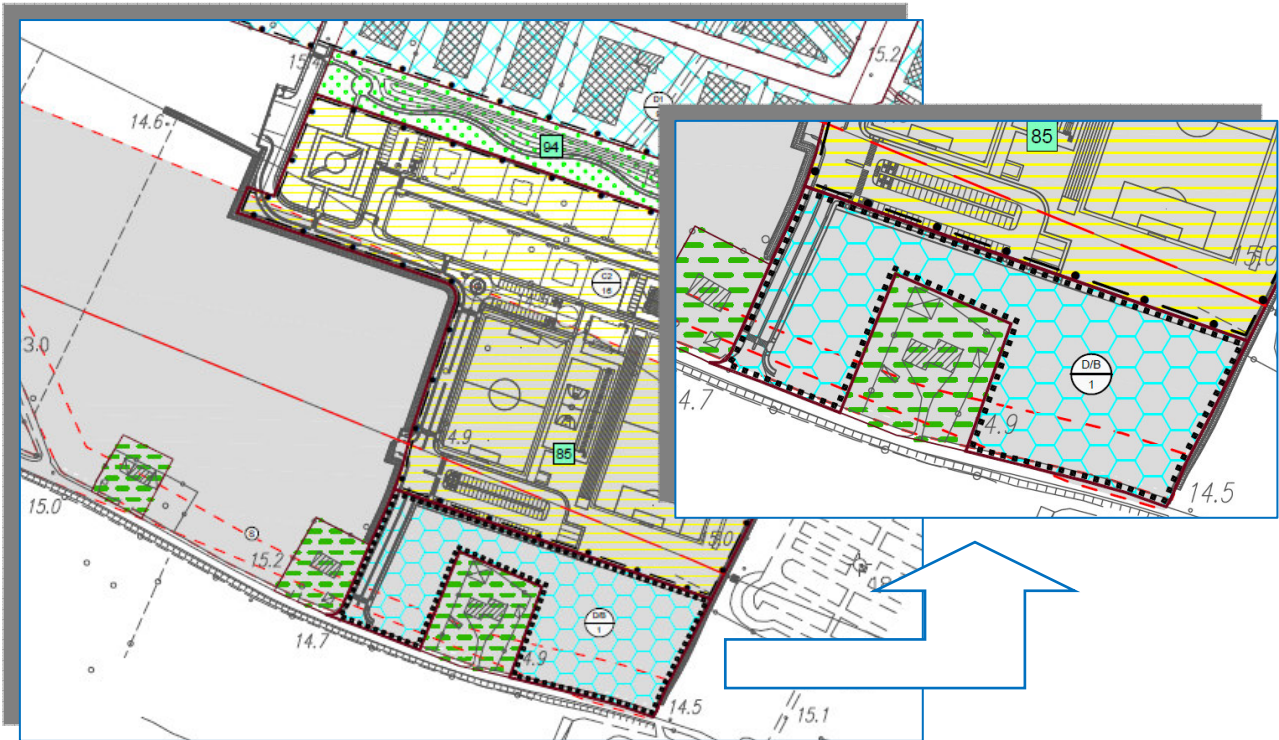
Il Comune di Saccolongo è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 2514 del 29.4.1988, successivamente modificato.

Sulla base del P.R.G. allora vigente, con D.C.C. n. 03 del 16.02.2001 è stato approvato il P.U.A. denominato “Green Residence Montecchia” di attuazione della z.t.o. C2/F/P (aree destinate a nuovi complessi insediativi di tipo residenziale opportunamente integrati con le zone per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport a livello urbano e sovracomunale), specificatamente regolamentata dall’art. 11 bis delle N.T.A. del P.R.G. di allora.

Le opere di urbanizzazione afferenti al P.U.A. sono state collaudate con relativo Certificato in data 31.01.2005 e successivo (integrazione) in data 14.04.2009 (per le opere

¹ Anno 2005, ossia al momento del Collaudo delle opere di urbanizzazione afferenti al P.U.A. “Green Residence Montecchia” (approvato con D.C.C. n. 03 del 16.02.2001 – Convenzione stipulata in data 09.05.2001 rep. n. 1197 in Atti Segretario comunale).

di finitura eseguite dopo l'esecuzione delle lavorazioni pesanti in corso per i cantieri edili).
 Dalla Tav. 13.3 C (zona significativa – zona industriale), in scala 1:2000, del P.R.G. previgente è desumibile la pianificazione urbanistica prevista per il compendio immobiliare allora goduto totalmente in proprietà da parte della “Soc. B.B.F. Costruzioni S.A.S.” (oggi parzialmente, con riferimento alla particella 581 (ex 575 – ex 541, evidenziata nella mappa catastale riportato alla precedente pag. 3), come dall'estratto di seguito riportato.



Nella sostanza il P.R.G. stabiliva quanto segue:

- zona D/B-1: Strutture Ricettive
(idem nella Variante n. 1 al P.I.)
 (ex particella 437 – ora particella 572)
 specificatamente regolamentata dall'art. 15 bis delle ex N.T. del P.R.G.
- zona E1.2.1: Area di conservazione tipologica della struttura insediativa rurale
(sottozona ET – Agricola di tutela dei beni culturali e ambientali, nella Variante n. 1 al P.I.)
 (particelle: 35, 573 e 574)
 specificatamente regolamentata dall'art. 18.2.1 delle ex N.T. del P.R.G.
- zona E3: Zona agricola normale
(z.t.o. E – Agricola, nella vigente Variante n. 1 al P.I.)
 (ex particella 575 – ex particella 541 (prima ancora mappale 438) – ora particella 581)
 specificatamente regolamentata dall'art. 19 delle ex N.T. del P.R.G..

Venivano, altresì, regolamentate le fasce di rispetto, ossia la:

- fascia di rispetto stradale specificatamente disciplinata dall'art. 22 / a) delle N.T. del P.R.G.
- fascia di rispetto dagli elettrodotti specificatamente disciplinata dall'art. 22 / f) delle N.T. del P.R.G..



Infatti a nord della zona di interesse si estende (est – ovest) una linea aerea ad alta tensione rispetto alla quale è stata effettuata una valutazione previsionale dell'impatto elettromagnetico prodotto dalla linea medesima (ai sensi e per gli effetti di cui alla L. n. 36/2001, D.P.C.M. 08.07.2003, D.M. 29.05.2008, C.E.I. 211-4, C.E.I. 106-11).

2.2 – P.A.T.I. – P.A.T.

A livello territoriale il Comune di Saccolongo ha aderito al Piano di Assetto del Territorio Intercomunale della Comunità Metropolitana di Padova (P.A.T.I. Co.Me.Pa.), approvato mediante Conferenza di Servizi in data 18.07.2011, ratificato con D.G.P. n. 50 del 22.02.2012, quindi entrato in vigore quindici giorni dopo la pubblicazione nel B.U.R. n. 21 del 16.03.2012.

A livello urbano il Comune si è dotato di Piano di Assetto del Territorio comunale (P.A.T.), coerente con il P.A.T.I., approvato nella Conferenza di Servizi del 17.06.2011, quindi ratificato dalla Giunta provinciale con propria deliberazione n. 193 del 29.11.2011 (B.U.R. n. 79 del 21.10.2011). Il P.A.T. comunale è efficace dal 05.11.2011.

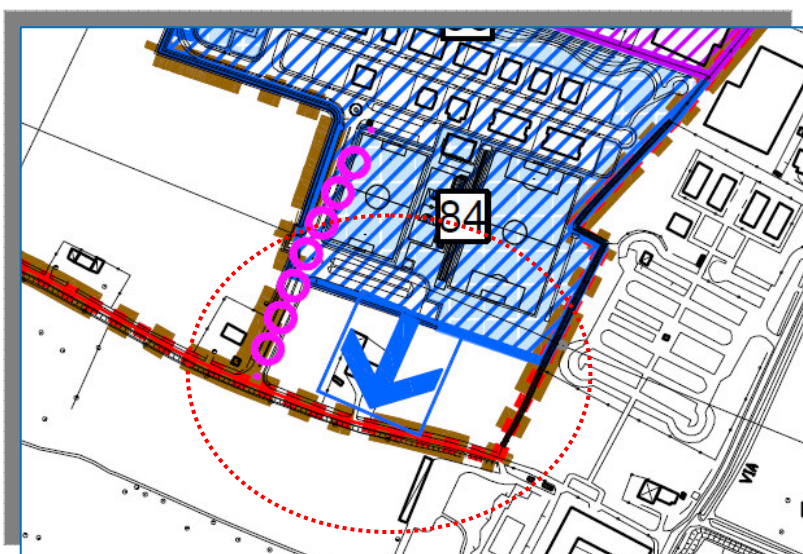
Ai sensi dell'art. 48, comma 5 bis, della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., a seguito dell'approvazione del primo P.A.T., il P.R.G. vigente, per le parti compatibili con il P.A.T., è diventato il Piano degli Interventi (P.I.).

Con riferimento al P.A.T. vigente, per l'ambito di cui trattasi, la “Carta delle Fragilità” riporta l'evidenziazione grafica seguente.



Nella sostanza, dal punto di vista della compatibilità geologica, non esiste “penalità” ai fini edificatori in quanto l’ambito rientra tra le “Aree idonee”, così come regolamentate dall’art. 15.1 delle N.T. del P.A.T. medesimo. Non vi è evidenza di “aree soggette a dissesto idrogeologico”, così come non vi è indicazione di particolari “zone di tutela” (dal punto di vista dell’interesse storico, ambientale ed artistico) fatta salva l’appartenenza alle c.d. “aree rappresentative dei paesaggi storici del Veneto”, con particolare riferimento a quelli di cui alla “Pianura tra Padova e Vicenza”.

Inoltre la “Carta della Trasformabilità” del P.A.T. classifica il contesto territoriale interessato, tra gli “ambiti di trasformazione – Linee preferenziali di sviluppo insediativo” (art. 20.4 delle N.T.), ossia come “Nuove Previsioni”.



2.3 – I° accordo p.p. (Soc. proponente: B.B.F. Costruzioni S.a.S.)

Nel rispetto dei valori di riferimento, delle scelte fondamentali, delle regole da osservare e dei limiti cui conformare l'esercizio dell'attività pianificatoria operativa, così come dettate dal P.R.G.-P.I. (a seguito approvazione P.A.T.I. / P.A.T.), allo scopo di garantire il razionale ed ordinato sviluppo del territorio, il Comune ha inteso raccogliere e valutare proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, oggetto di possibili concertazioni pubblico-privato da concludere secondo la forma degli accordi trovando applicazione quanto dettato dall'art. 6 della L.R. n. 11/2004.

In data 20.05.2015 (prot. n. 3390) la "Soc. B.B.F. Costruzioni S.a.S. (Parte proponente)" ha presentato, all'attenzione dell'Amministrazione comunale, manifestazione d'interesse – corredata da Studio di Prefattibilità (masterplan) – finalizzata sostanzialmente a dare corso alla realizzazione di una nuova struttura ricettiva alberghiera (villaggio-albergo / residenze turistico-alberghiere) – ai sensi e per gli effetti di cui alla L.R. 11/14.06.2013 (art. 24 – ex art. 22 L.R. 33/2002, art. 25), nonché alle D.G.R.V. n. 807/27.05.2014 (Allegati A, B, C) e D.G.R.V. n. 419/31.03.2015 (strutture ricettive complementari) – compresa nel tessuto insediativo omogeneo "D/B Strutture ricettive" identificativo del compendio immobiliare sito tra Via Montecchia e Viale dello Sport includente anche la z.t.o. E1.2.1 (aree di conservazione tipologica della struttura insediativa rurale).

In data 16.11.2015 (prot. n. 7634) la Parte proponente ha presentato presso il Comune di Saccolongo specifica domanda finalizzata alla conclusione di un Accordo pubblico-privato ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 6 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i..

Oggetto dell'Accordo è stata la determinazione di alcune previsioni dei contenuti discrezionali del P.R.G.-P.I. vigente, con particolare riferimento alla normativa tecnica operativa prevista per le zone:

- D/B "Strutture Ricettive";
- E1.2.1 "Aree di conservazione tipologica della struttura insediativa rurale".

In merito alla proposta preliminare presentata dalla Parte proponente, l'Amministrazione comunale – prendendone atto, come si evince dalla D.G.C. n. 13 del 02.03.2016 – ha evidenziato il carattere di rilevante interesse pubblico in quanto:

- la localizzazione e le condizioni degli immobili oggetto di Accordo, dal punto di vista urbanistico e ambientale, sono state considerate coerenti con gli indirizzi generali di sviluppo e di governo del territorio poste alla base del P.A.T.;
- dal punto di vista economico e sociale il programma proposto è stato considerato

rispondente ai bisogni ed agli interessi della comunità locale, nonché agli obiettivi di sviluppo, di miglioramento dei servizi;

- dal punto di vista patrimoniale la convenienza pubblica, stabilita nella misura del 50% del plusvalore economico derivante dall'incremento volumetrico conseguito tramite l'assunzione dell'Accordo, è stata considerata congrua, quindi erogabile al Comune dalla Parte proponente in versamento finanziario;
- ai sensi della normativa vigente tale corresponsione è stata dal Comune vincolata a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi, di primaria importanza per la collettività, in rapporto con il bilancio pluriennale comunale e con il programma triennale delle opere pubbliche.

La Parte proponente in data 11.03.2016 (prot. n. 1923) ha presentato, unitamente all'istanza, un atto unilaterale d'obbligo finalizzato allo sviluppo del programma oggetto della proposta di Accordo, successivamente registrato a Padova in data 15.09.2016 n. 10779 Atti Privati S 1T, a garanzia dei successivi adempimenti.

Il Comune, con deliberazione della Giunta Comunale n. 63 del 03.08.2016 ha preso atto e fatto propria la proposta di Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., presentata in data 16.11.2015 (prot. n. 7634) dalla Parte proponente.

La Parte proponente si è fatta carico di verificare l'effettiva fattibilità della proposta avanzata, operando tutte le verifiche del caso, ossia:

- valutazione previsionale dell'impatto elettromagnetico prodotto da una linea aerea ad alta tensione e valutazione delle distanze di sicurezza elettrica da una linea aerea ad alta tensione (richiesta di compatibilità presentata a Terna S.p.A. in data 16.11.2015, assunta agli Atti interni in data 17.11.2015 – comunicazione Terna Rete Italia / Area Operativa Trasmissione di Padova, in merito alla compatibilità dell'intervento, prot. n. TRISPANE/P2015/0005861 del 25.11.2015, indirizzata anche al Comune di Saccolongo, quindi assunta agli Atti);
- valutazione previsionale di clima acustico (assunto agli Atti del Comune in data 09.12.2015);
- verifica della compatibilità geologica, geomorfologica ed idrogeologica (assunta agli Atti del Comune in data 30.11.2015);
- Studio di Valutazione di Compatibilità Idraulica (V.C.I. di cui alla D.G.R.V. n. 1322/10.05.2006 e s.m.i.), assunto agli Atti del Comune in data 23.11.2015, rispetto al quale sono stati acquisiti – a cura del Comune – i relativi pareri da parte del Consorzio

di Bonifica Bacchiglione (prot. n. 5408 del 04.06.2016) e Dipartimento Difesa del Suolo e Foreste – Sezione Bacino Idrografico Brenta Bacchiglione – Sezione di Padova (prot. n. 256585 del 30.06.2016), assunti agli Atti del Comune in data 01.07.2016 (prot. n. 4963);

- ai sensi della D.G.R.V. n. 1717/2013, l'ambito territoriale relativo all'intervento oggetto dell'Accordo è stato sottoposto a Verifica di Assoggettabilità a V.A.S., per le finalità contenute nella deliberazione stessa; in data 25.03.2017 (prot. 2088) è stata presentata alla Regione del Veneto la richiesta di avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità, ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006; la Commissione Regionale V.A.S., riunita in data 14.06.2017, con proprio parere motivato n. 94 in pari data, si è espressa nel non assoggettare alla procedura V.A.S. la "Realizzazione di una nuova struttura ricettiva alberghiera in accordo pubblico privato", in quanto "non determina effetti significativi sull'ambiente", ponendo delle prescrizioni da ottemperare in sede di attuazione;
- in merito alla V.Inc.A. è stata prodotta specifica "Dichiarazione di non necessità di valutazione di incidenza" (da parte del Tecnico all'uopo incaricato, Dott. For. Andrea Allibardi) – in quanto la fattispecie è risultata essere riconducibile alla relativa ipotesi prevista dell'Allegato A, paragrafo 2.2 della D.G.R. n. 2299/9.12.2014, ossia: "*7) progetti o interventi espressamente individuati e valutati non significativamente incidenti da linee guida, che ne definiscono l'esecuzione e la realizzazione, sottoposte con esito favorevole a procedura di valutazione di incidenza, a seguito della decisione dell'autorità regionale per la valutazione di incidenza*" – con allegata "Relazione sintetica del Piano e delle caratteristiche territoriali – componenti ambientali (inquadramento ambientale)".

Il Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 31 del 27.10.2016 ad oggetto: "*Determinazione in ordine all'Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 11 c. 4 bis L. 241/90*" si è espresso specificatamente in ordine allo schema di Accordo di cui sopra, autorizzando il Sindaco alla relativa stipulazione.

Tenuto conto che l'Accordo viene recepito con il provvedimento di adozione della variante allo strumento urbanistico generale cui accede, quindi è condizionato alla conferma delle sue previsioni nella variante approvata, con D.C.C. n. 32 del 27.10.2016 è stata adottata la variante al P.R.G.-P.I. in assunzione dell'Accordo.

In data 09.02.2017 tra il Sindaco del Comune di Saccolongo ed il legale rappresentante

della Soc. B.B.F. Costruzioni S.A.S. è stato stipulato l'accordo pubblico-privato (Atti Notaio E. Zecchinato Gallo di Padova – debitamente registrato e trascritto a Padova in data 16.02.2017 ai numeri 6440 / 4181).

Con successiva D.C.C. n. 23 del 26.07.2017 la variante adottata è stata definitivamente approvata.

Con riferimento allo Studio di Valutazione di Compatibilità Idraulica prodotto, ossia ai relativi pareri espressi da parte del Consorzio di Bonifica Bacchiglione e Dipartimento Difesa del Suolo e Foreste – Sezione Bacino Idrografico Brenta Bacchiglione – Sezione di Padova, assunti agli Atti del Comune come sopra citato, viene evidenziato che a corredo della richiesta da parte della B.B.F. Costruzioni S.A.S. – di cui al P.d.C. n. 721 del 23.08.2018 (comunicazione inizio dei lavori in data 12.08.2019 – termine di fine lavori, di cui all'art. 15 del D.P.R. 380/01, rideterminato, ai sensi dell'art. 10, c. 4, D.L. n. 76/2020 convertito con modifiche dalla L. n. 120/2020, al 12.08.2025, come da proroga concessa con nota Responsabile del Servizio prot. n. 0009793/2017 in data 23.02.2021) – per un *“Intervento di rinnovamento del patrimonio edilizio esistente alla data 31.10.2013 mediante demolizione e ricostruzione (art. 3, comma 2, lettera a), L.R. 14/2009 e s.m.i. da eseguirsi in Via Montecchia”* è stata predisposta una specifica *“Relazione Idraulica”* – in riferimento a due tombinamenti necessari ai fini di garantire l'accesso ai relativi ambiti fondiari interessati dalla pratica edilizia, in ossequio alle prescrizioni della V.C.I. del P.A.T.I. della Comunità Metropolitana di Padova – trasmessa (con gli elaborati grafici utili al caso) al Consorzio di Bonifica Bacchiglione in data 07.02.2018.

Il Consorzio di Bonifica Bacchiglione, con propria nota prot. 2670 in data 23.02.2018, ha espresso parere idraulico favorevole.

Detto parere, e la relativa pratica tecnica di supporto, costituiscono parte integrante dello Studio V.C.I. e dei relativi pareri già rilasciati in sede di variante al P.R.G.-P.I. come sopra richiamati.

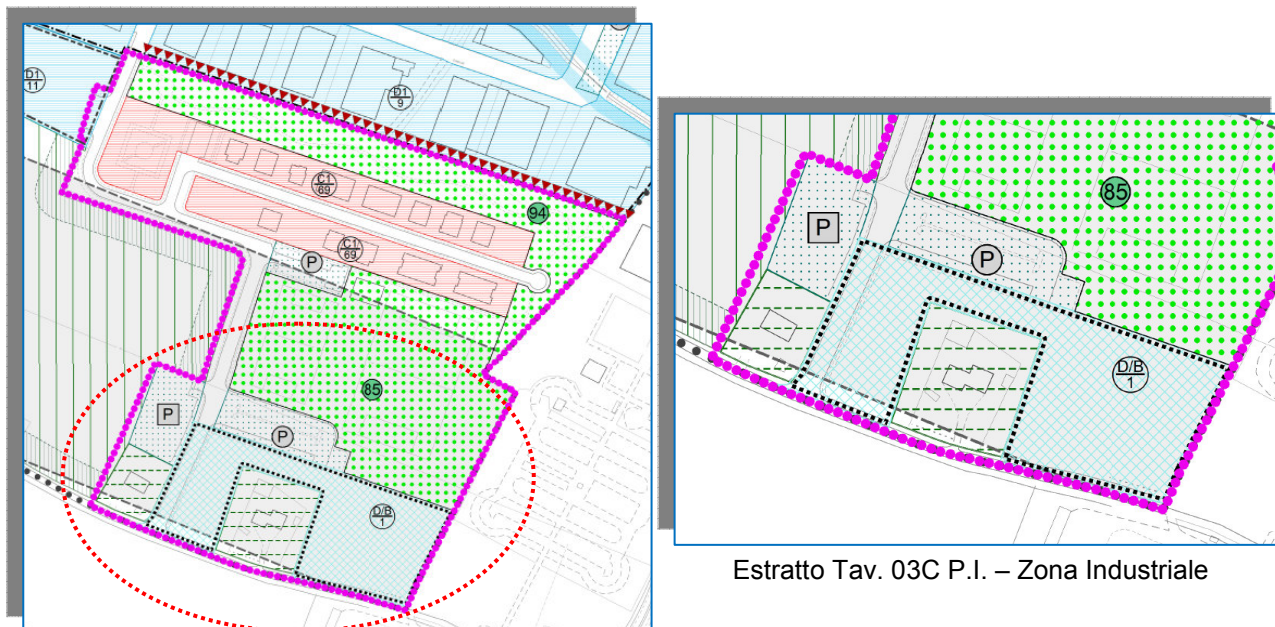
2.4 – Variante n. 1 al P.I.

L'Amministrazione comunale ha inteso redigere una prima Variante al Piano degli Interventi, in coerenza del P.A.T. approvato, al fine di individuare e disciplinare gli interventi di valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio, programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi e il loro completamento.

A tale proposito con D.C.C. n. 15 del 17.05.2017 è stata adottata la 1^A Variante al Piano

degli Interventi (ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004), successivamente controdedotta ed approvata dal Consiglio Comunale in data 27.10.2017 – Deliberazione n. 31.

Con riferimento alla “Disciplina del Suolo” la cartografica relativa di maggiore dettaglio, ossia “Zona significativa Zona Industriale” a scala 1:2000, rappresenta l'ambito di interesse come di seguito evidenziato (in generale e nel dettaglio):



E' chiaramente visibile il programma urbanistico operativo comprendente la Z.T.O. D/B (strutture ricettive – da attuare tramite la preventiva formazione di un P.U.A.) e la Z.T.O. F.4 (parcheggio di progetto).

Si evince, inoltre, come l'intero quadrante territoriale (comprendente le Z.T.O. C1 e le aree per attrezzature a parco, gioco e sport / parcheggio) sia stato ricompreso all'interno del “Centro Urbano”, secondo la perimetrazione operata in applicazione, a scala comunale, di quanto specificatamente dettato dalla L.R. n. 50/2012 e Regolamento Reg. n. 1/2013 in merito agli indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale del Veneto.

La Variante n. 1 al P.I. conferma nella sua interezza l'articolato normativo relativo alla Z.T.O. D/B (art. 15 bis delle N.T.A. allora vigenti – ora art. 31 delle N.T.O.), così come modificato / integrato per tramite della Variante al P.R.G.-P.I. che ha tradotto in norma l'Accordo stipulato in data 09.02.2017, approvata con D.C.C. n. 23 del 26.07.2017.

2.5 – Assestamento delle proprietà – attuazione del P.U.A. “Montecchia”

A seguito di compravendita avvenuta in data 02.08.2017 (in Atti Notaio Francesco Saverio Diliberto – Campodarsego PD, Rep. n. 25241 – Racc. n. 13492 – Registrato a Padova 2 il 03.08.2017 al n. 13755 S. 1T) la Soc. B.B.F. Costruzioni S.A.S. ha trasferito la proprietà

del compendio immobiliare interessato dal P.U.A. attuativo delle z.t.o. D/B-1 e F.4 (ossia particelle 572 e 576) alla Soc. "PAR 60 S.R.L."

Nel rispetto di quanto dettato dall'art. 8 dell'Accordo pubblico-privato stipulato in data 09.02.2017 (descritto al precedente capitolo 2.3), tutte le "Obbligazioni di carattere generale" specificatamente regolamentate da detto articolo, ossia gli impegni e relativi oneri, sono stati assunti dalla Soc. PAR 60 S.R.L., così come specificato all'art. 3 della compravendita sopra citata.

Sempre con il medesimo atto, è stata costituita una servitù di passaggio pedonale e carraio mediante ogni sorta di veicoli, a carico della particella 576 al fine di permettere l'accesso diretto da Viale dello Sport al compendio identificato con la particella 581 (ex 575) di proprietà della Soc. "B.B.F. Costruzioni S.A.S."

Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 59 del 10.08.2018 è stato approvato il P.U.A. "Montecchia" (ai sensi degli art.li 19 e 20 della L.R. n. 11/2004) relativo all'attuazione dell'area catastalmente censita al N.C.T.R. del Comune di Saccolongo – Sezione Unica – Foglio 16 particella 572 ("Z.T.O. D/B-1: "strutture Ricettive") e particella 576 ("Z.T.O. F.4 – parcheggio / progetto").

La convenzione urbanistica per l'attuazione del P.U.A. "Montecchia" è stata sottoscritta presso il Notaio Francesco Saverio Diliberto in data 29.03.2019 Rep. 27179 Racc. 14892 e Registrata a Padova in data 08.04.2019, quindi trascritta in data 08.04.2019 al n. 13941 R.G..

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione del P.U.A. "Montecchia" è stato rilasciato in data 12.12.2019 il Permesso di Costruire n. 773 del 09.12.2019.

L'inizio dei lavori è avvenuto in data 07.12.2020, come da comunicazione S.U.A.P. 2357 del 03.12.2020 (ricevuta pratica n. 04947920288-0312202-1046).

2.6 – II° accordo p.p. (Soc. proponente: PAR 60 S.R.L.) – riconversione funzionale

Tramite pec in data 10.03.2020 – assunta al prot. comunale con il n. 1983 in data 11.03.2020, successivamente integrata in data 17.06.2020, prot. 4242, la Soc. Proponente PAR 60 S.R.L. ha presentato al Comune di Saccolongo proposta di conclusione accordo pubblico-privato (ex art. 6 L.R. n. 11/2004) finalizzata alla "riconversione funzionale" dell'ambito territoriale di cui trattasi, da "Z.T.O. D/B-1 – Strutture Ricettive", a "C2 – Residenziali di Espansione", da concretizzarsi congiuntamente con l'attuazione proporzionale di parte della Z.T.O. "F.4 – parcheggio / progetto" integrato con verde alberato, prevista nell'area censita sul Foglio 16 con la

particella 576.

La Soc. Proponente, per quanto di propria specifica competenza, si è impegnata al conseguimento del “beneficio pubblico” mediante la realizzazione di una pista ciclabile lungo Via Cimitero, dal parcheggio della Chiesa di San Pietro Apostolo (cabina Enel) al Cimitero di Creola, lato sinistro, coerentemente con la programmazione Triennale dei LL.PP. 2021/2023 e relativo elenco annuale 2021, di cui alla D.G.C. n. 56 del 23.10.2020. Con D.G.C. n. 36 del 05.08.2020 è stato espresso preventivo assenso alla definizione dell’accordo pubblico privato promosso dalla Soc. PAR 60 S.R.L., in quanto la nuova destinazione proposta appare coerente dal punto di vista urbanistico e condivisa, pertanto, dall’Amministrazione.

Con D.C.C. n. 02 del 18.02.2021 è stata definitivamente approvata la Variante Puntuale n. 6 al P.I. relativa al recepimento dell’accordo pubblico privato per la riconversione funzionale di cui trattasi.

L’accordo pubblico-privato è stato sottoscritto in data 01.04.2021 (giusta dichiarazione del Notaio Dott. Francesco Saverio Diliberto rilasciata in pari data).

Tramite l’accordo le Parti (Comune e Soc. PAR 60 S.R.L.) hanno inteso individuare le modalità per attuare la riconversione funzionale dell’ambito territoriale Z.T.O. “D/B-1 – Strutture Ricettive” a Z.T.O. “C2 – Residenziali di Espansione” in un quadro di massima trasparenza amministrativa e partecipazione, trovando applicazione il principio generale di buona fede nella negoziazione (rif. art. 2.1 accordo).

In particolare è stato stabilito che l’attuazione della Z.T.O. “C2 Residenziali di espansione” avverrà tramite specifica Variante al P.U.A. vigente denominato “Montecchia” e revisione della relativa Convenzione Urbanistica (rif. art. 2.3 accordo).

A tale proposito la Soc. PAR 60 S.R.L. si è impegnata a presentare la Variante al P.U.A. “Montecchia” entro trenta giorni dalla sottoscrizione dell’accordo (rif.: art. 3.4 accordo).

La disciplina normativa specifica, attualmente vigente per l’ambito oggetto della presente Variante al P.U.A. “Montecchia”, è quella precisata nella “Scheda norma n. 04” (elab. SN04) allegata alla Variante Puntuale n. 6 al P.I. sopra citata, così come descritta nel capitolo successivo.

3 – Disciplina normativa specifica per il P.U.A. “Montecchia”

Tramite la Variante Puntuale n. 6 al P.I., inerente il recepimento dell’accordo pubblico privato, l’ambito territoriale afferente al P.U.A. di cui trattasi a seguito della riconversione funzionale è stato classificato come Z.T.O. C2/16 (di espansione residenziale),

complessivamente regolamentata dall'art. 25 delle N.T.O. relative alla Variante n. 1 al P.I.. Oltre alle destinazioni residenziali, fatte salve diverse disposizioni date per le singole zone, sono escluse, come indicato al c. 2 del citato art. 25:

- attività industriali e artigianali moleste, insalubri od inquinanti oltre i limiti di legge (D.M. 05.09.1994);
- attività diverse dall'artigianato di servizio;
- depositi all'aperto;
- nuove discoteche, sale da ballo, ecc..

Relativamente ai "parametri urbanistici" (ex post) la "Scheda norma n. 04", richiamata al capitolo precedente, indica quanto specificatamente previsto per l'ambito (z.t.o. C2/16) soggetto a P.U.A., nei termini di:

<p>SUPERFICIE TERRITORIALE (ST) (indicativa – definitiva come da rilievo reale)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Z.T.O. C2 (residenziali di espansione): mq 12.300 (*) • Z.T.O. F4 (spazio a parcheggio e manovra): mq 2.300 (*) <p>(*) indicativa – definitiva come da rilievo reale</p>
<p>VOLUME EDIFICABILE (VE) (Allegato C – adeguamento al R.E.T.) invarianza dimensionale di cui alla D.G.R. n. 1896 del 22.11.2017, punto 7 del deliberato</p>	<p>secondo quanto disposto dalla "PREFATTIBILITA' URBANISTICO-EDILIZIA / MASTERPLAN", di cui alla richiesta di conclusione accordo (ex art. 6, L.R. n. 11/2004) finalizzato alla riconversione funzionale, assunta al prot. comunale con il n. 1983 in data 11.03.2020 (successivamente integrata in data 17.06.2020, prot. 4242) con particolare riferimento a quanto indicato nella Tav. 02 (per il Plesso 01)* e nella Tav. 03 (per il Plesso 02 ed il Plesso 03)**, così come riepilogato nella "verifica dell'invarianza del volume urbanistico" riportata nella Tav. 01 (planivolumetrico), attribuito tramite trasposizione del parametro edificatorio "volume netto" (condizione ex ante pari a mc 10.000) in modo tale da assicurare l'assetto morfologico e layout distributivo relativo alla "prefattibilità urbanistico-edilizia / masterplan" allegata all'accordo (condizione ex post)</p> <p>* v. Tav. 06c di cui alla presente Variante ** v. Tav. 06d di cui alla presente Variante</p>
<p>ALTEZZA DELL'EDIFICIO</p>	<p>in rapporto al numero dei piani abitativi previsti (utile alla realizzazione di n. 3 piani abitativi)</p>
<p>NUMERO DEI PIANI ABITATIVI</p>	<p>3 (tre) fuori terra</p>
<p>TIPOLOGIA EDILIZIA</p>	<p>in linea – a blocco</p>
<p>DESTINAZIONE D'USO</p>	<ul style="list-style-type: none"> • prevalentemente residenziale • compatibile con la destinazione residenziale
<p>MODALITA' DI ATTUAZIONE</p>	<ul style="list-style-type: none"> • "variante" al P.U.A. vigente denominato "Montecchia" (approvato con D.G.C. n. 59

	del 10.08.2018) <ul style="list-style-type: none"> • conseguente revisione della relativa “convenzione urbanistica” sottoscritta in data 29.03.2019 • successiva variante (anche in corso d’opera) al P.d.C. n. 773 del 09.12.2019 attinente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione
CONDIZIONI AMMESSE	è fatta salva l’applicazione di quanto specificatamente dettato dal D.M. n. 1444/1968 tenuto conto che l’intervento proposto contempla gruppi di edifici oggetto di P.U.A. convenzionato con previsione planivolumetrica esecutiva (art. 9, c. 3)

Anche in rapporto alle “condizioni ammesse”, come sopra puntualizzate, la Variante al P.U.A. “Montecchia” contiene specifiche disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive la cui sussistenza è necessario venga esplicitamente dichiarata dal competente Organo comunale (Giunta) in sede di adozione / approvazione.

In merito alle “aree per servizi” e relativi “vincoli” viene rammentato che il conseguimento:

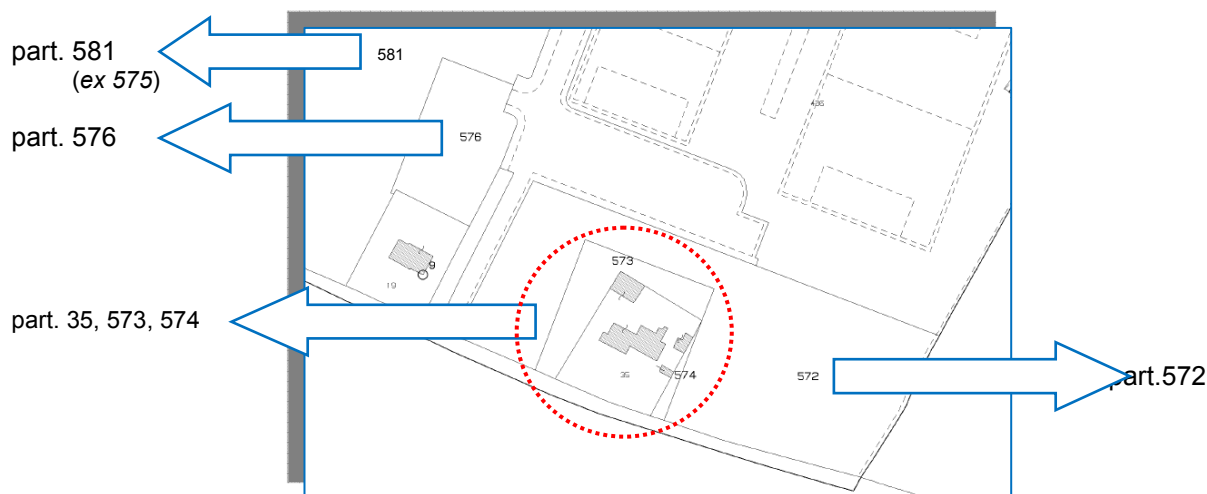
- degli standard (di cui al c. 3, dell’art. 31, L.R. n. 11/2004) può essere in parte assicurato mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata (ai sensi del c. 5 del citato art. 31);
- dei rapporti di dimensionamento della Variante al P.U.A. è assicurato, nel caso specifico, parte mediante la cessione di aree e parte con vincoli di destinazione d’uso pubblico di aree private (ai sensi dell’art. 32, c. 1, L.R. n. 11/2004).

4 – Descrizione delle proprietà interessate

Dai certificati catastali sono state desunte tutte le Ditte iscritte agli Atti, con le relative situazioni partitarie, interessate dall’attuazione del P.U.A. sia in via primaria – in qualità di Soc. Richiedente PAR 60 S.R.L. che sottoscriverà la revisione della convenzione, sia in via subordinata – ossia Soc. B.B.F. Costruzioni S.A.S. originariamente proprietaria dell’intero compendio, che presta sin d’ora il proprio formale consenso all’attuazione unitaria dell’intervento rendendo da subito disponibili alcune aree godute in proprietà esclusiva al fine di garantire la progettazione e l’esecuzione, a cura e spese della Soc. Richiedente, di parte delle opere di urbanizzazione fuori dell’ambito soggetto a P.U.A., contigue e legate da nesso funzionale (nella fattispecie opere di mitigazione idraulica consistenti nella realizzazione di un fossato di laminazione delle acque (particella 581, ex 575) e nella sistemazione / adeguamento di Via Montecchia (per le parti interessate dal

P.U.A., ossia parte delle particelle 35, 573 e 574).

Con riferimento all'estratto catastale di seguito schematicamente riprodotto per comodità di lettura, la situazione risulta essere la seguente:



Ditta intestataria	Particelle interessate (godute in proprietà esclusiva)
Soc. Richiedente PAR 60 S.R.L.	572, 576
Soc. B.B.F. COSTRUZIONI S.A.S.	581, 35, 573, 574 Nota: <ul style="list-style-type: none"> la particella 581 risulta essere interessata dalla realizzazione delle opere di mitigazione idraulica – fossato di laminazione le particelle 35, 573 e 574 risultano essere interessate dalle opere di sistemazione / adeguamento viabilistico (allargamento di Via Montecchia)

L'elaborato tecnico E.T. 02 riporta, oltre all'estratto di mappa aggiornato ed alle visure catastali, anche i titoli di proprietà afferenti alle Soc. interessate, nonché l'atto relativo all'Accordo pubblico-privato sottoscritto in data 01.04.2021. Per quanto concerne le modalità operative di attuazione del P.U.A. (intese nei termini di disponibilità delle aree interessate dalla progettazione ed esecuzione delle opere di urbanizzazione e di mitigazione idraulica), l'elaborato E.T. 05b riporta i reciproci impegni assunti tra le medesime Soc. (dichiarazione d'intenti), tenuto conto che dette opere assolvono, nello specifico, anche ad una funzione di carattere generale, quindi di più ampio interesse, in rapporto pure all'intervento di rinnovamento del patrimonio edilizio esistente (demolizione e ricostruzione L.R. 14/2009), così come richiesto dalla Soc. B.B.F. Costruzioni S.A.S. (v.

precedente punto 2.3), in corso di esecuzione su Via Montecchia in maniera coerente e coordinata con il presente P.U.A..

5 – Ruolo ed obiettivi del P.U.A.

Il *Sito*, all'interno del quale è territorialmente individuato l'ambito d'intervento, il *Programma* urbanistico comunale – consolidato in maniera specifica per tramite della Variante Puntuale n. 6 al P.I. relativa alla riconversione funzionale dell'ambito territoriale – la *Struttura* edilizia, che caratterizza il contesto urbano più immediato, costituiscono i primi sistemi (fisici e percettivi) dai quali hanno tratto spunto i criteri informativi assunti come base di riferimento per la definizione della presente Variante al Piano Urbanistico Attuativo denominato “Montecchia” (contenente specifiche disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive), finalizzato all'attuazione della nuova z.t.o. C2/16 a destinazione residenziale.

Come già accennato nella descrizione specifica dell'ambito d'intervento, il contesto urbano più immediato è caratterizzato dalla presenza del complesso monumentale della Montecchia (Castello del Mottolo, Villa Emo Capodilista) con le attrezzature golfistiche e sportive. E' delimitato a nord da insediamenti prevalentemente di carattere sportivo-ricreativo, integrati con le residenze, mentre lungo i versanti est e sud trovano dislocazione le attrezzature sopra citate (servizi) derivanti dai precedenti programmi urbanistici attuati nel contiguo territorio comunale di Selvazzano Dentro. La zona ovest apre verso una parte del territorio scarsamente edificato, tipicamente rurale, interessato da nuclei residenziali sparsi ubicati in fregio alle viabilità esistenti.

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, tenuto conto della specifica vocazione funzionale di tipo residenziale impressa per tramite del Piano operativo vigente.

Il mantenimento dello stato di fatto per quella parte del sito proprio dell'urbanizzazione consolidata (insediamenti prevalentemente di carattere sportivo-ricreativo integrati con le funzioni residenziali) ed il completamento delle urbanizzazioni (attraverso opere di adeguamento viabilistico, interessanti il tratto di Via Montecchia a partire dal confine con il Comune di Selvazzano Dentro – ad est – sino all'intersezione con Viale dello Sport – ad ovest, nonché nuove dotazioni territoriali, in particolare spazi a parcheggio e manovra a

servizio dell'insediamento residenziale), costituiscono gli elementi principali per la definizione del nuovo assetto urbanistico ed edilizio operato per l'ambito.

A tale scopo il P.U.A. cerca di migliorare le indicazioni stesse del P.I. vigente seguendo delle linee di orientamento che perseguono l'esigenza compositiva prevalentemente di tipo unitario.

Infatti è subito apparso evidente che il nuovo complesso insediativo 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, 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 complementarietà (v. elementi progettuali di Tav. 05b – Struttura urbana: planivolumetrico ed aree a servizi).

Per attuare gli obiettivi di cui sopra il P.U.A. 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 che contribuisce a dare il carattere di unitarietà alla composizione complessiva.

Dalla sezione "dimensionamento degli elementi urbanistici e del sistema edilizio", riportata nella Tav. 05b sopra citata, sono desumibili i seguenti dati:

a)	superficie territoriale ambito P.U.A. (z.t.o. C2/16):	mq. 12.300
	superficie territoriale ambito z.t.o. F.4: (parcheggio di progetto con verde alberato) (superfici definitive come da rilievo reale)	mq. 2.300
b)	ambiti fondiari (AF 01 e AF 02):	mq. 7.299,35
c)	urbanizzazioni (entro / fuori ambito P.U.A.) così distinte:	mq. 6.722,50

- viabilità: mq. 2.398,93
- pista ciclopedonale: mq. 563,83
- marciapiedi: mq. 50,59
- aiuole: mq. 389,61
- verde: mq. 2.803,27
- parcheggi: mq. 516,27

In merito alla “disciplina normativa”, specificata – a seguito della riconversione funzionale – per l’ambito (z.t.o. C2/16) interessato dalla presente Variante al P.U.A. “Montecchia”, si richiamano i “parametri urbanistici” riportati nella “Scheda norma n. 04” di cui alla Variante Puntuale n. 6 al P.I. approvata con D.C.C. n. 02 del 18.02.2021, nei termini di:

- superficie territoriale;
- volume edificabile;
- altezza dell’edificio;
- numeri dei piani abitativi;
- tipologia edilizia;
- destinazione d’uso;
- modalità di attuazione;
- condizioni ammesse;

così come dettagliati nel precedente capitolo 3.

Considerato che l’art. 13 del D. Lgs. n. 73/14.07.2020 (attuazione della direttiva (UE) 2018/2002 che modifica la direttiva 2012/27/UE sull’efficienza energetica) – entrato in vigore il 29.07.2020 – ha abrogato il comma 6 dell’art. 14 del D. Lgs n. 102/2014, permane quanto previsto a livello regionale dalla L.R. n. 21/1996. Quindi l’intervento, in relazione al perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termo-acustica o di inerzia termica, ricade nell’ambito di applicazione dell’art. 2 della L.R. 21/1996 con riferimento ai computi per la determinazione dei volumi e nei rapporti di copertura, degli spessori delle murature, nonché alla deroga alle distanze minime ed alle altezze massime degli edifici (come specificato al comma 2) ad esclusione delle distanze tra gli edifici.

Relativamente alla “dotazione di aree a servizi” con particolare riferimento all’elaborato grafico “Tav. 05b – Struttura urbana: planivolumetrico ed aree a servizi”, viene riepilogato quanto segue:

- potenzialità edificatoria prevista: mc 10.000,00 (volume netto)
(nel rispetto delle condizioni indicate nella Scheda Norma n. 04 – vedi dimostrazione Tav. 06c e 06d)

trattandosi di P.U.A. contenente specifiche disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive)

- con riferimento all'art. 12 delle N.T.O. del P.I. vigente "ai fini del calcolo degli standard e degli oneri urbanistici il volume netto viene maggiorato del 30%"
- per il calcolo degli "abitanti teorici insediabili" (di cui all'art. 31, c. 8 della L.R. 11/2004), il volume lordo è pari a:
 - $V \text{ lordo} = mc \ 10.000,00 \times 1,30 = mc \ 13.000,00$
 - abitanti teorici insediabili: $mc \ 13.000,00 / 150 \text{ mc/ab} = 87 \text{ abitanti}$
- la dotazione a standards urbanistici per la destinazione residenziale (rif. art. 6 N.T.O. P.I. vigente) è la seguente:

STANDARDS URBANISTICI PER DESTINAZIONI RESIDENZIALE	
Articolo 31, c. 3a – L.R. 11/2004	30 m ² /ab.
F1 (istruzione)	4,5 m ² /ab.
F2 (interesse comune)	4,5 m ² /ab.
F3 (verde pubblico)	15,5 m ² /ab. (*1) *(+5 m ² /ab.)
F4 (parcheggi)	5,5 m ² /ab. *(+5 m ² /ab.)
* Dotazione aggiuntive ai sensi dell'art 32, c. 4, della L.R. 11/2004 (P.U.A. superiori a 30.000 m ² e/o 50.000 m ³)	
(*1) di cui "verde primario" 10 mq/ab (come da specifico riscontro U.T.C. del 20.04.2021)	

in merito alle "aree per servizi" e relativi "vincoli" viene rammentato che il conseguimento degli standard (di cui al c. 3, dell'art. 31, L.R. n. 11/2004) può essere in parte assicurato mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata (ai sensi del c. 5 del citato art. 31); il conseguimento è assicurato, nel caso specifico, parte mediante la cessione di aree e parte con vincoli di destinazione d'uso pubblico di aree private (ai sensi dell'art. 32, c. 1, L.R. n. 11/2004), come di seguito riportato:

VERIFICA DELLA DOTAZIONE DI PROGETTO DI CUI AL PRESENTE P.U.A.

a) Sup = superficie per opere di urbanizzazione primaria:
(AB. TEORICI INSEDIABILI N. 87):

	descrizione	standard	dotazione minima P.I. vigente	dotazione di progetto
a.1	- STRADE, MARCIAPIEDI, AIUOLE, ECC.	COME DA PROGETTO		3.402,96 MQ.
a.2	- SPAZI A VERDE	10,00 MQ./AB.	870,00 MQ.	1.230,80 MQ.
a.3	- PARCHEGGI	5,50 MQ./AB.	478,50 MQ.	516,27 MQ.
	totale a.2 + a.3	15,50 MQ./AB.	1.348,50 MQ.	1.747,07 MQ.
	- spazi attrezzati per il gioco e il parco (Art. 26 L.R. 61/85)	3,00 MQ./AB.	261,00 MQ.	(*)

b) Sus = superficie per opere di urbanizzazione secondaria:
(AB. TEORICI INSEDIABILI N. 87):

	descrizione	standard	dotazione minima P.I. vigente	dotazione di progetto
b.1	AREE F1 (istruzione), F2 (interesse comune), F3 (verde pubblico residuo rispetto alla componete primaria)	14,50 MQ./AB.(**)	1.261,50 MQ	--
	totale b.1	14,50 MQ./AB.	1.261,50 MQ	--
	totale a.2 + a.3 + b.1	30,00 MQ./AB.		

(*) Dotazione già ricompresa nella voce a.2

(**) Dotazione da monetizzare (possibile compensazione con la realizzazione del verde "V04" pari a mq 1.572,47)

Infine viene rammentato che relativamente alle nuove costruzioni, ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a quanto dettato dall'art. 2, c. 2, della L. n. 122/1989 (1 mq / 10 mc di costruzione).

6 – Caratteri generali del progetto urbanistico

Il progetto della Variante al P.U.A., dal punto di vista urbanistico, è stato definito in ordine a fattori di unitarietà dell'intervento complessivo. La realizzazione, nel rispetto dei parametri urbanistici indicati, può trovare compimento anche singolarmente per ciascun ambito fondiario derivante dall'urbanizzazione dell'intero ambito territoriale. In tal senso, all'interno del P.U.A., l'edificazione può avvenire anche per parti, o stralci funzionali corrispondenti ai singoli ambiti fondiari, nel rispetto dei criteri informativi e dei limiti stabiliti.

Qualora richiesto – visto il carattere unitario che riveste l'intervento, concretizzabile anche attraverso un'attuazione simultanea complessiva e coordinata – sarà possibile dare corso all'attività edilizia contemporaneamente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

Prima di procedere al rilascio del certificato di agibilità per i singoli edifici (costruzioni afferenti allo specifico ambito fondiario di appartenenza), dovrà essere approvato il certificato di collaudo relativo all'esecuzione delle opere di urbanizzazione e degli allacciamenti ai pubblici servizi necessari per l'uso degli edifici stessi. A tale proposito l'urbanizzazione dell'intero ambito territoriale dovrà avvenire in maniera unitaria.

7 – Caratteri generali del progetto edilizio

Gli elaborati grafici Tav. 06c e Tav. 06d rappresentano, nella forma e nella sostanza, il "progetto edilizio" previsto per i Plessi 01, 02 e 03 concretizzanti il complessivo volume edificabile residenziale previsto (così come indicato nella "Scheda norma n. 04" di cui alla

Variante Puntuale n. 6 al P.I.), quindi contengono precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive nei termini di piante, prospetti, sezioni, particolari costruttivi e determinazione dei volumi per ciascun Plesso.

Detti elaborati riportano, inoltre, anche l'immagine urbana esemplificativa (non vincolante) generata dalla distribuzione, entro gli ambiti fondiari, dei tre modelli lineari di edifici da caratterizzare architettonicamente in maniera più dettagliata, qualora ritenuto necessario, in sede di progetto edilizio; in particolare per l'ambito fondiario 1 – Plesso 01 (ubicato ad ovest in prossimità di Viale dello Sport) sono previste 9 unità abitative, mentre per l'ambito fondiario 2 – Plessi 02 e 03 (ubicato in posizione baricentrica, quindi direttamente accessibile da Via Montecchia) sono previste rispettivamente 11 unità abitative per ciascun Plesso.

8 – Elaborazioni grafiche e valutazioni tecniche

Il progetto della presente Variante al P.U.A. “Montecchia” contenente specifiche disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, di iniziativa privata, viene specificatamente e compiutamente descritto nelle elaborazioni grafiche e nelle valutazioni tecniche di seguito elencate, allegate alla domanda di approvazione – trasmissione documentale (ai sensi degli art.li 19 e 20 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i.):

1) ELABORATI GRAFICI

a) stato di Diritto

Tav. 01: Inquadramento territoriale e catastale: estratto della C.T.R.N. – estratto di mappa catastale N.C.T.R con indicazione delle proprietà – ortofoto dell'area di intervento;

Tav. 02 Pianificazione urbanistica cogente;

b) stato di Fatto:

Tav. 03: Rilievo planoaltimetrico dello stato dei luoghi con indicazione dei sottoservizi a rete esistenti e della copertura vegetale;

Tav. 04: Documentazione fotografica

c) stato di Progetto

Tav. 05a: Struttura urbana: rappresentazione comparata semplificata planivolumetrico P.U.A. vigente (ricettivo alberghiero) / P.U.A. variante (residenziale);

Tav. 05b: Struttura urbana: planivolumetrico ed aree a servizi;

Tav. 06a: Struttura urbana: indicazione dei profili edilizi;

- Tav. 06b: Struttura urbana: indicazione delle sezioni stradali tipo;
- Tav. 06c: Progetto edilizio (contenente precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive) Plesso 01 Residenziale: Piante – Prospetti – determinazione del volume;
- Tav. 06d: Progetto edilizio (contenente precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive) Plesso 02 – Plesso 03 Residenziale: piante – prospetti – determinazione del volume;
- Tav. 07: individuazione della dotazione di spazi pubblici e loro status;
- Tav. 08: Planimetria generale con indicazione reti e dettagli fognatura nera, smaltimento acque meteoriche e fossato di laminazione;
- Tav. 09: Planimetria generale con indicazione reti e dettagli energia elettrica ed illuminazione pubblica;
- Tav. 10: Planimetria generale con indicazione reti telefonica, adduzione gas ed acquedotto;
- Tav. 11: Planimetria generale con indicazione della segnaletica orizzontale e verticale;
- Tav. 12: Planimetria generale con indicazione degli elementi relativi alla mitigazione ambientale;

2) ELABORATI TECNICI

- E.T. 01: Relazione tecnico-illustrativa – Q.T.E. riepilogativo di spesa (opere di urbanizzazione);
- E.T. 02: Estratto di Mappa catastale N.C.T.R. con visure catastali – Titoli di proprietà Società interessate – Atto relativo all’Accordo p.p. sottoscritto;
- E.T. 03: Rapporti con gli Enti erogatori dei servizi pubblici;
- E.T. 04: Norme Tecniche di Attuazione;
- E.T. 05a: Schema di convenzione;
- E.T. 05b: Reciproci impegni assunti ai fini dell’attuazione coordinata degli interventi (dichiarazione d’intenti);
- E.T. 06: Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione primaria afferenti alla sistemazione / adeguamento di Via Montecchia, nuovo parcheggio F.4, sistema opere di mitigazione idraulica – Capitolato;
- E.T. 07: Prontuario per la mitigazione ambientale;
- E.T. 08: Verifica della compatibilità geologica, idrogeologica e geomorfologica;
- E.T. 09: Valutazione previsionale di clima acustico;

- E.T. 10: Valutazione previsionale dell'impatto elettromagnetico prodotto da linea aerea ad alta tensione – Parere Terna S.p.A. sulla richiesta di compatibilità;
- E.T. 11: Relazione tecnica impianto illuminazione pubblica in merito al rispetto della L.R. n. 17/2009;
- E.T. 12: Ricognizione e rivisitazione delle previsioni di massima relative alle opere di mitigazione idraulica previste dal P.U.A. Montecchia;
- E.T. 13: Relazione in merito alla non necessità di verifica di assoggettabilità a V.A.S.;
- E.T. 14: V.Inc.A.: Dichiarazione di non necessità di valutazione di incidenza.

9 – Q.T.E. riepilogativo di spesa

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

Successivamente, con la progettazione della variante di adeguamento attinente alle opere 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 dalla presente Variante al P.U.A. "Montecchia" 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 e s.m.i. 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 provvisorie di ogni genere ed entità; le spese generali; l'utile dell'Impresa e quant'altro possa occorrere.

Seguono le tabelle relative ai Quadri Tecnico Economici (Q.T.E.) riepilogativi di spesa – complessiva e parziali (con riferimento specifico all'elaborato tecnico E.T. 06) – relativamente alle opere di urbanizzazione afferenti alla sistemazione / adeguamento di Via Montecchia, al nuovo parcheggio F.4 di progetto integrato con il verde alberato, nonché al sistema opere di mitigazione idraulica.

<i>Descrizione opere a base di appalto</i>	<i>importo opere a base di appalto (€)</i>
SISTEMAZIONE / ADEGUAMENTO DI VIA MONTECCHIA	265.000,00
NUOVO PARCHEGGIO F.4 integrato con verde alberato	111.000,00
SISTEMA OPERE DI MITIGAZIONE IDRAULICA	137.000,00
Totale complessivo:	513.000,00

SISTEMAZIONE / ADEGUAMENTO DI VIA MONTECCHIA	
<i>Descrizione</i>	<i>importo in Euro</i>
Economie	5.240,25
Demolizioni e scarifiche	15.007,71
Scavi	7.460,92
Opere provvisorie	13.029,60
Calcestruzzi – ferri d'armatura – casseri – opere di contenimento	6.714,70
Rilevati e massicciate	36.751,55
Pavimentazioni	33.314,18
Fognatura bianca	41.455,20
Fognatura nera	4.637,46
Lavori di completamento	35.647,21
Segnaletica	8.682,58
Illuminazione pubblica - cavidotti	10.927,20
Enel	7.984,60
Telecom	10.657,87
Assistenza Gas, Acquedotto	7.362,50
Opere di verde	9.382,31
Opere di arredo urbano	3.250,00
A) Importo per l'esecuzione delle sole lavorazioni	257.505,84

B) Costi sicurezza (non soggetti a ribasso): costi diretti relativi alle lavorazioni, costi specifici inerenti agli apprestamenti, alle opere provvisionali, alle attrezzature, alle infrastrutture ed alla logistica del cantiere (recinzione area di cantiere, accessi del cantiere, barriere di protezione linee elettriche aeree, ecc.), indagine ferromagnetica, ecc., (come da computo / stima allegato al P.S.C.).	7.494,16
C) IMPORTO TOTALE OPERE A BASE DI APPALTO	<u>265.000,00</u>

NUOVO PARCHEGGIO F.4 di progetto integrato con verde alberato	
<i>Descrizione</i>	<i>importo in Euro</i>
Economie	2.163,60
Demolizioni	459,83
Scavi	5.122,65
Rilevati e massicciate	18.807,41
Pavimentazioni	22.008,33
Fognatura bianca	10.046,42
Lavori di completamento	14.818,01
Segnaletica	1.518,18
Illuminazione pubblica – cavidotti	16.629,69
Enel – Telecom	4.144,93
Opere a verde	10.307,11
Arredo urbano	1.930,00
A) Importo per l'esecuzione delle sole lavorazioni	<u>107.956,16</u>
B) Costi sicurezza (non soggetti a ribasso): costi diretti relativi alle lavorazioni, costi specifici inerenti agli apprestamenti, alle opere provvisionali, alle attrezzature, alle infrastrutture ed alla logistica del cantiere (recinzione area di cantiere, accessi del cantiere, barriere di protezione linee elettriche aeree, ecc.), indagine ferromagnetica, ecc., (come da computo / stima allegato al P.S.C.).	3.043,84
C) IMPORTO TOTALE OPERE A BASE DI APPALTO	<u>111.000,00</u>

SISTEMA OPERE DI MITIGAZIONE IDRAULICA	
<i>Descrizione</i>	<i>importo in Euro</i>
Scavi	42.391,80
Calcestruzzi – Ferro d'armatura – Casseri – Opere di contenimento	7.857,92
Fognatura bianca	68.342,37
Opere a verde	14.373,39
A) Importo per l'esecuzione delle sole lavorazioni	<u>132.965,48</u>
B) Costi sicurezza (non soggetti a ribasso): costi diretti relativi alle lavorazioni, costi specifici inerenti agli apprestamenti, alle opere provvisionali, alle attrezzature, alle infrastrutture ed alla logistica del cantiere (recinzione area di cantiere, accessi del cantiere, barriere di protezione linee elettriche aeree, ecc.), indagine ferromagnetica, ecc., (come da computo / stima allegato al P.S.C.).	4.034,52
C) IMPORTO TOTALE OPERE A BASE DI APPALTO	<u>137.000,00</u>

Rubano-PD, lì Aprile 2021

Il Tecnico incaricato
Studio Giotto associato – Arch. G. Ghinello

