



COMUNE DI SANT'ELENA
PROVINCIA DI PADOVA

**PROGETTO PER NUOVO INSEDIAMENTO INDUSTRIALE
PER LA PRODUZIONE DI PRODOTTI PER LE COSTRUZIONI**
ai sensi dell'art. 4 della L.R. 55/2012, ubicato in area classificata dal PAT e dal PATI
come ambito preferenziale di sviluppo produttivo



UBICAZIONE: SANT'ELENA - Via Leonardo da Vinci
NCT - Foglio 2, mappale 650

data	Rev.	n. elab.	Elaborato	Redatto da:
Dicembre 2021	00	29	RELAZIONE ILLUSTRATIVA Percorso ciclopedonale e opere di Urbanizzazione	Ing. Katia Sorze

DITTA RICHIEDENTE – UTILIZZATORE



EUROSFUSI S.R.L.

Sede legale: via Spilimbergo 21 – 33085 Maniago (PN)
Unità locale: via Ponticello 25 – 35042 Este (PD)
CF e P.IVA 01812190930

PROPRIETA'

ROSA IMMOBILIARE S.R.L.

Sede legale: via Bosco Crosara, 1/B – 35042 Este (PD)
CF e P.IVA 05247580284

PROGETTAZIONE

Katia Sorze - ingegnere

Via Vallesina, 27/B – 35042 Este (PD)

katiasorze@yahoo.it; katia.sorze@ingpec.eu

INDICE

1. PREMESSA	1
2. PERCORSO CICLOPEDONALE DI PROGETTO – ASPETTI PEREQUATIVI E COMPENSATIVI	2
3. OPERE DI URBANIZZAZIONE E VERIFICA STANDARD CONNESSI ALL'INTERVENTO PROPOSTO	5
4. CONCLUSIONI	7

1. PREMESSA

La presente proposta progettuale si inserisce nel percorso già avviato con la variante al P.I. ai sensi dell'art. 4 della L.R. 55/2012 approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 48 del 12/11/2021, a cui ha fatto seguito il rilascio del "provvedimento unico" n. 088/2021, relativo alla realizzazione di nuovo insediamento produttivo a carattere logistico promosso dalla società Eurosfusi Srl con lo scopo di realizzare la nuova sede aziendale.

La stessa società intende ora attivare la medesima procedura autorizzativa in variante la Piano degli Interventi per trasformare in zona produttiva la superficie residua identificata all'NCT, Foglio 2, mappale 650, che era già stata identificata come "lotto B" nella precedente procedura e che costituisce di fatto il "completamento" del percorso urbanistico avviato.



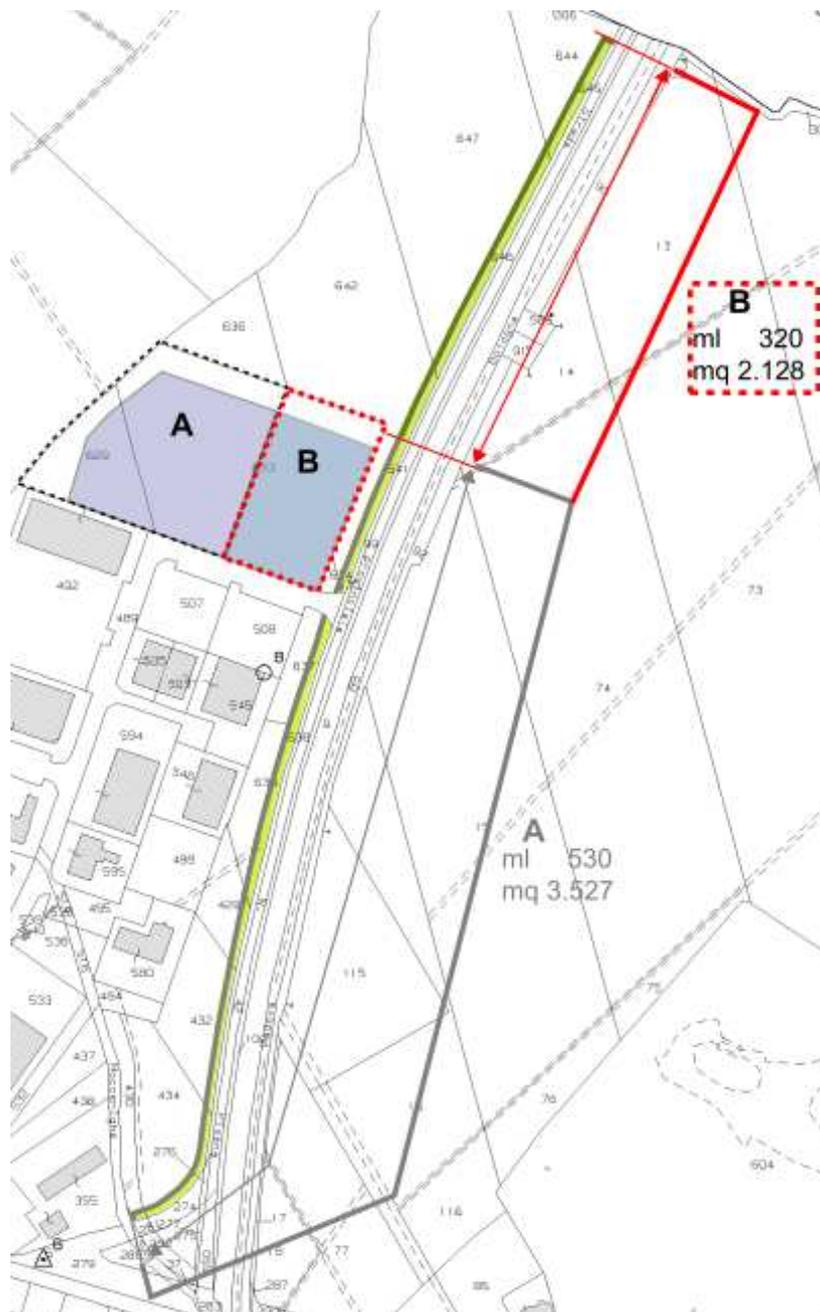
Con l'intervento per il lotto A di cui alla D.C.C. 48/2021 e al provvedimento unico 088/2021 si era già definito che gli interventi di mitigazione correlati alla proposta di trasformazione del presente progetto in variante al P.I. debbano essere indirizzati alla realizzazione di un intervento infrastrutturale per la realizzazione di percorsi ciclopedonali, indicato nella realizzazione a titolo compensativo perequativo del tratto di percorso ciclopedonale previsto dal PAT per l'ambito di Via Stazione.

Si tratta quindi in questa sede di confermare tale previsione, integrandola per il tratto necessario per il completamento dell'opera già oggetto del provvedimento unico (di fatto concessionata) fino al confine comunale, esattamente come previsto anche con la variante al piano degli Interventi.

2. PERCORSO CICLOPEDONALE DI PROGETTO – aspetti perequativi e compensativi

La variante urbanistica ai sensi dell'art. 4 della L.R. 55/2012 nonché degli aspetti perequativi e compensativi connessi, è ampiamente descritta nella Relazione Urbanistica (Elaborato n. 04_URB-01) alla quale si rimanda; si ritiene comunque utile riepilogare di seguito i punti fondamentali connessi alla realizzazione del progetto di trasformazione.

La proposta progettuale riguarda il completamento della realizzazione da parte del soggetto proponente del percorso per lo sviluppo lineare della porzione fino al confine comunale pari a 320 ml.



La superficie oggetto di trasformazione da area agricola (ZTO “E”) ad area produttiva (ZTO “D”) di espansione è pari a 6.847,00 mq; applicando il coefficiente correttivo connesso alla dimensione edificabile (da norma generale superficie coperta pari al 60% della superficie fondiaria che nel caso determina una s.c. max pari a 6.802,80 mq) definito con moltiplicatore 0,70 e i valori tabellari IMU alla superficie di intervento, si determina il contributo straordinario così come segue:

valore attuale (VAM)	valore tabellare IMU zona D espansione	plus valore (30,00 – 5,00)	50% art. 16 DPR 380/2001	moltiplicatore 0,70 per sup cop fra 2.000 e 9.999 mq	per superficie mq 11.887
€ mq	€ mq	€ mq	€ mq	€ mq	euro:
5,00	30,00	25,00	12,50	8,75	59.911,25

Pertanto, il contributo straordinario previsto dall’art. 16, comma 4, lett. d) del DPR 380/2001, calcolato secondo i parametri definiti dalla D.C.C. n. 54 del 15.12.2018 e afferente alla richiesta di trasformazione da area agricola in produttiva, ammonta a **Euro 59.911,25**.

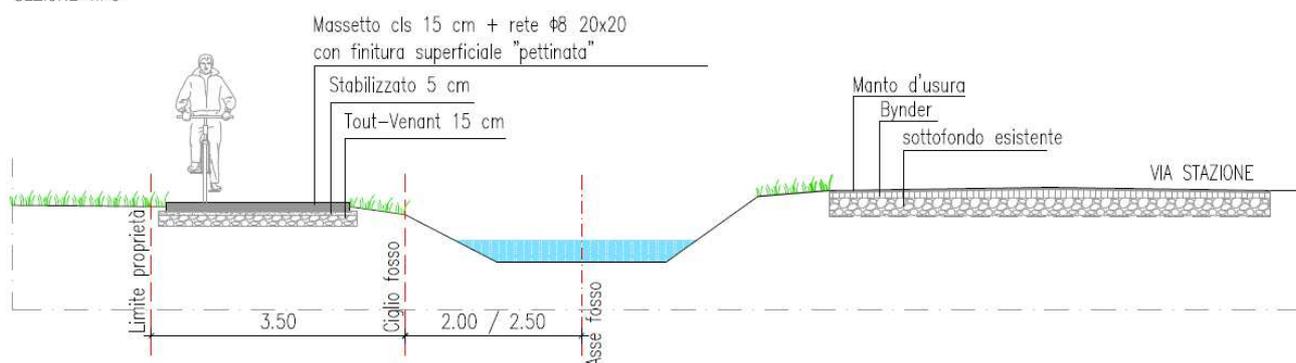
Questa “dimensione economica” rappresenta quindi il riferimento per la definizione delle opere compensative volte al perseguimento dell’interesse pubblico connesso anche in relazione al “contributo straordinario di cui al citato art. 16 del DPR 380/2001 e alla D.C.C. n. 54 del 15.12.2018.

La proposta progettuale consiste nella realizzazione, da parte del soggetto proponente, del completamento del percorso ciclopedonale parallelo a via Stazione per uno sviluppo lineare pari a 320 ml (che vanno sommarsi ai 530 ml dell’intervento relativo al lotto A).

Il percorso ciclopedonale di progetto si sviluppa su terreni nella disponibilità del proponente con un tracciato “in sicurezza” parallelo a via Stazione separato dalla sede carrabile dall’attuale fosso laterale della strada.

La sede per la realizzazione dell’intervento avrà una larghezza di ml 3,50 tale da contenere il percorso pavimentato della larghezza utile di ml 2,50 così come di seguito rappresentato:

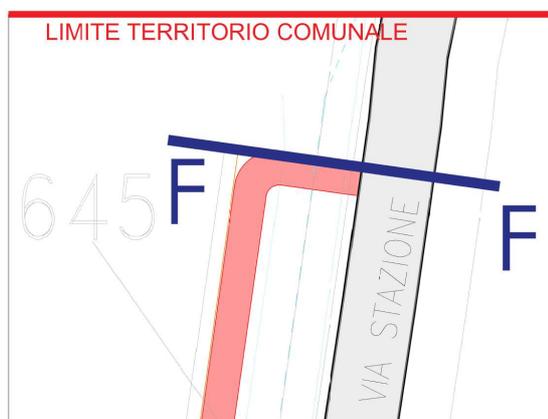
STATO DI PROGETTO
 SEZIONE TIPO



Sezione tipo pista ciclopedonale

La sovrastruttura sarà costituita da soletta di calcestruzzo liscio con finitura superficiale “pettinata” completa di sottofondo in materiale arido per uno spessore complessivo di 20 cm; è inoltre prevista la realizzazione di opere connesse alla predisposizione della rete di pubblica illuminazione consistenti nella posa di plinto-pozzetti per l’alloggiamento dei pali e posa di tubazione in HDPE interrata per il successivo passaggio dei cavi elettrici.

La pendenza longitudinale, variabile lungo il tracciato, si manterrà comunque mediamente entro il 5% e l'ultimo tratto di percorso ciclopedonale in corrispondenza del confine comunale, prevede la realizzazione del collegamento alla pubblica via Stazione mediante tombinamento e costruzione della sede ciclabile sull'attraversamento del fosso laterale per permettere il rientro in sede stradale.



L'importo dei lavori per la realizzazione del percorso ciclopedonale, determinato mediante computo metrico estimativo con riferimento ai Prezzi Regionali (Allegato n.32_PC-07), è pari a 63.740,88 € ai quali si sommano 3.439,52 € di oneri di sicurezza per un totale di 67.180,40 € per la quota residuale di 320 ml del percorso ciclopedonale che conduce fino al limite del territorio comunale (importo ben superiore a 59.911,25 € derivanti dal calcolo secondo DCC54/2018).

I terreni in disponibilità del proponente sui quali insiste la pista ciclabile saranno ceduti al Comune di Sant'Elena ad opere ultimate e comprendono, oltre al tracciato della stessa, quota parte di superficie a standard per la nuova zonizzazione (pari a 510,70 mq come meglio specificato di seguito).

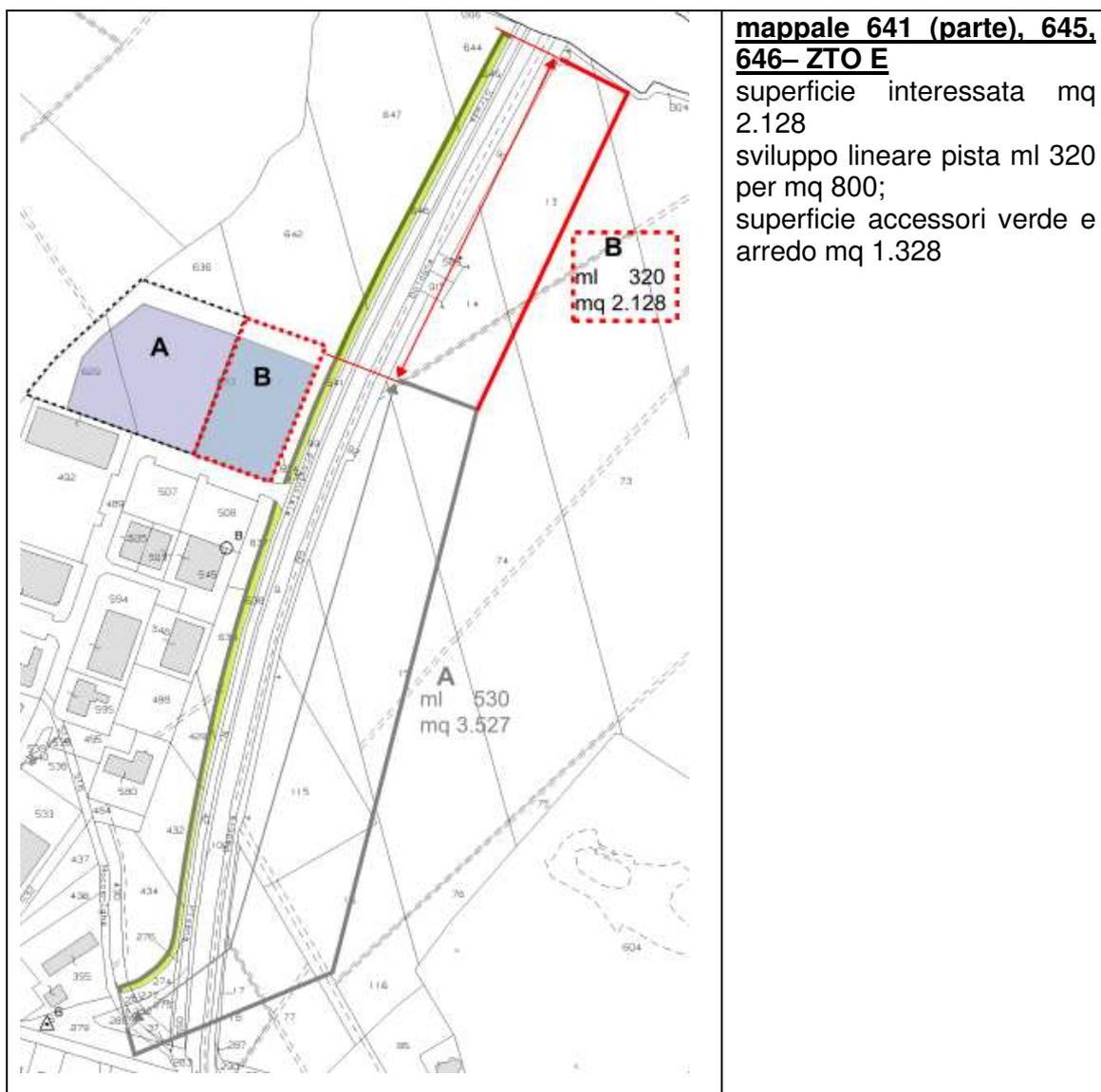
Nel complesso la previsione (fra A e B) si concretizza quindi in un percorso ciclopedonale di sviluppo pari a 850 ml, su una superficie (compreso verde accessorio) di mq 5.657 (mappali 635-638-641-645-646 + mappali proprietà di terzi per 1.440 mq stimati).

L'importo complessivo del costo di realizzazione è stimato in euro 200.705,00 (133.524,60 lotto A + 67.180,40 lotto B) per le sole opere, a cui si aggiungono per cessione aree, spese tecniche 41.826,79 (24.934,57 lotto A + 16.892,22 lotto B) per complessivi euro 242.531,79 a definire approssimativamente il "valore economico complessivo dell'opera".

3. OPERE DI URBANIZZAZIONE E VERIFICA STANDARD CONNESSI ALL'INTERVENTO PROPOSTO

La previsione delle opere compensative volte al perseguimento dell'interesse pubblico connesso all'intervento, anche in relazione al "contributo straordinario", come già evidenziato, consiste nel completamento del percorso ciclopedonale parallelo a via Stazione per uno sviluppo lineare pari a 320 ml che interessa terreni nella disponibilità della società Eurosfusi Srl.

Il soggetto proponente dispone dell'area necessaria alla realizzazione del percorso ciclopedonale nonché alla superficie da destinare a verde e arredo:



Lo standard per aree e servizi è previsto dalla L.R. 11/2004 in rapporto pari a 10 mq ogni 100 mq di superficie delle singole zone; nel caso di zone già adeguatamente infrastrutturate, la norma prevede che possa essere valutato anche in termini di altre opportunità per il perseguimento di un reale miglioramento della dotazione urbanistica ed infrastrutturale.

La zona produttiva nella quale si inserisce la variante in oggetto, risulta ampiamente infrastrutturata e dotata di adeguate superfici a verde e a parcheggio pertanto la proposta progettuale consiste nella realizzazione di un parcheggio pubblico a pettine sul fronte del lotto per una superficie complessiva di 175 mq, oltre alla realizzazione del percorso ciclopedonale che appare ben più significativo e di interesse strategico per le infrastrutture urbanistiche comunali.

L'importo dei lavori per la realizzazione del parcheggio pubblico su via Da Vinci e per la sistemazione a verde della superficie al netto della pista ciclabile risulta pari a 39.932,39 €, come desumibile dal relativo computo metrico estimativo (Elaborati n. 37_PC-10 – CME parcheggio lotto B).

La sede per la realizzazione della pista ciclopedonale avrà una larghezza di ml 3,50 tale da contenere in percorso pavimentato della larghezza utile di ml 2,50, su una superficie catastale di larghezza media ml 6,9 (comprensiva del fossato intermedio rispetto alla sede stradale). La superficie in eccedenza rispetto al sedime della pista ciclabile viene destinato a verde di arredo e mitigazione e costituirà parte delle aree cedute all'Amministrazione Comunale.

La verifica dello standard nel caso di specie, considerata la realizzazione di parcheggio pubblico lungo via L. Da Vinci per una superficie totale di 175 mq, assume i seguenti valori:

verifica standard:		
ST mq	6.847,00	
10% mq	684,70	
P mq	175,00	parcheeggio pubblico previsto lungo via L. Da Vinci
Verde mq	510,70	superficie a verde da recuperare mediante le opere accessorie

La superficie a standard da recuperare pari a 510,70 mq risulta ampiamente contenuta nella previsione di realizzazione del percorso ciclopedonale che presenta una superficie complessiva pari a mq 2.128,00.

La sede ciclabile impegna complessivamente una superficie di 800,00 mq mentre la superficie verde accessoria risulta pari a 1.328,00 mq, pertanto il dimensionamento della dotazione di infrastrutturazioni a standard dell'intervento appare ampiamente soddisfatto con la modalità dell'attuazione "alternativa" di realizzazione di opera pubblica compensativa "esterna" alla ZTO "D".

4. CONCLUSIONI

Riepilogando, l'intervento proposto consiste nell'ottenere la modifica della previsione urbanistica del P.I. mediante trasformazione da zona agricola (con direttrice di espansione produttiva del PATI e del PAT) a zona produttiva "ZTO D2/6suap con superficie territoriale mq 6.847, area di mitigazione e laminazione di mq 851, tratto di percorso ciclopedonale lungo via Stazione per uno sviluppo lineare pari a m. 320 e superficie mq 2.128, ai sensi dell'art. 4, L.R. 55/2012, articolati e distinti al N.C.T. al foglio 2 ai mappali e con le superfici di seguito riportati:

destinazione:	FG	mapp. n°	zto D2/5	mitigazione	sommano
superficie per insediamento produttivo e mitigazione	2	650	6.847	851	7.698
superficie per realizzazione percorso ciclopedonale	2	porzione in disponibilità soggetto attuatore			
		mapp. n°	mq		
		635	22		
		638	1.361		
		641 (parte)	706		2.089
sommano percorso ciclopedonale					3.529

Le opere perequative/compensative connesse all'intervento consistenti nella realizzazione di percorso ciclopedonale e verde di mitigazione e arredo, sommate alla realizzazione di parcheggio pubblico sul fronte del lotto, determinano le seguenti superfici destinate a standard e opere di urbanizzazione:

per opere di urbanizzazione (10% S.T. D2/6 suap mq 6.847,00):	
percorso ciclopedonale e verde accessorio	mq 510,70
parcheggio pubblico	mq 174,00
per complessivi	mq 684,70
per opere compensative – percorso ciclopedonale	mq 1.617,30
TOTALE	mq 2.302,00

Infine, come si evince dal Quadro economico di spesa relativo al Lotto B, (Elaborato 33_PC – 08- Quadro economico Lotto B), la previsione delle opere perequative/compensative dell'intervento è articolata in:

OPERE EDILI REALIZZAZIONE PISTA CICLOPEDONALE	€ 63.740,88
ONERI PER LA SICUREZZA	€ 3.439,52
TOTALE VALORE TERRENI E SPESE NOTARILI PER CESSIONE AREE	€ 10.586,50
TOTALE SPESE TECNICHE	€ 6.305,72
SOMMANO	84.072,62 €

Deriva pertanto che le opere compensative proposte risultano ampiamente congrue anche in relazione ai contenuti e indicazioni assunte dal Comune di Sant'Elena con la D.C.C. n. 54 del 15.12.2018.

Il soggetto proponente si impegna pertanto alla realizzazione delle opere sopra descritte nonché alla cessione delle aree interessate all'Amministrazione Comunale nei tempi e nei modi che verranno disciplinati da apposita Convenzione.