

COMUNE DI ARGENTA

OGGETTO DELL'INTERVENTO PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DI UNA NUOVA LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE INSERITA NEL P.O.C. DEL COMUNE DI ARGENTA

1° STRALCIO DI ATTUAZIONE

ZONA DI INTERVENTO
S. MARIA CODIFIUME - ARGENTA

COMMITTENTI

ALI' IMMOBILIARE S.r.l.

Via Olanda n. 2 - 35127 PADOVA

Soc. MASCOTTO MARIO S.r.l.

Via Piave n. 10 - 36066 SANDRIGO (VICENZA)

UTEKO ASSOCIATI STUDIO TECNICO di LEONI R. - MARINI S. - RUBBINI D. - PIGOZZI P. Via Gulinelli 11 - 44122 Ferrara Tel. (0532) 55111 - Fax 56093 www.uteco.it - e-mail: uteco@uteco.it	PROJECT MANAGER Arch. Pietro Pigozzi	APPROVATO	
	GRUPPO DI PROGETTAZIONE Arch. Pietro Pigozzi Geom. Riccardo Osti	VERIFICATO	
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;"><p>PUA con valenza di Permesso di Costruire - Allegato alla delibera di Giunta Unione Valli e Delizie n. 45 in data 17.10.2014</p></div>			
STATO	STATO DI PROGETTO		
CODIFICA RTC 04	TITOLO RETE TELEFONICA: RELAZIONE TECNICA E STIMA DEI LAVORI		
DATA CONSEGNA	AGGIORNAMENTO	DATA	MOTIVAZIONE
10/08/12	02	15/03/14	Aggiornamenti richiesti dal Comune di Argenta

ANNO	PROGR.PROG	LIVELLO PROG.	ELABORATO	NUMERO ELAB
12	004	D	RTC	04
U.TE.CO. si riserva la proprietà di questo elaborato con la proibizione di riprodurlo o trasferirlo a terzi senza autorizzazione scritta. This document is property of U.TE.CO. Reproduction and divulgation forbidden without written permission.				

1 PREMESSA E TITOLARITA'

Ambito d'intervento: ANS2 (13) +ANS3 (5) Santa Maria Codifiume;

Proprietari: Le società Mascotto Mario s.r.l. ed Alì Immobiliare s.r.l. sono proprietarie di un'area di complessivi mq 98.048 circa, distinti catastalmente al foglio 38 mapp. 622, 708, 627, 208, 251, 625. L'area oggetto d'intervento è nella piena disponibilità dei proponenti. In particolare la società Mascotto Mario S.r.l. è proprietaria del mappali 622 e 708, mentre Alì Immobiliare S.r.l. è proprietaria dei mappali 208, 251, 625, 627.

L'accordo di pianificazione rep. 10084 del 14.06.2010, relativo al comparto in oggetto, è stato sottoscritto dal Comune di Argenta, dalla società Alì Immobiliare S.r.l. e dalla società Albachiara Immobiliare S.r.l., quest'ultima proprietaria di parte dell'area oggetto del presente intervento. In data 13.05.2011 la società Albachiara S.r.l. ha venduto, con atto del Notaio Massimo De Mauro Paternò Castello, i terreni oggetto dell'Accordo di Pianificazione, alla società Mascotto Mario S.r.l. A decorre da tale data la società Mascotto Mario S.r.l. è subentrata alla società Albachiara S.r.l. negli impegni assunti con l'Accordo di Pianificazione sopraccitato.

In base all'accordo di Pianificazione tra la società Albachiara Immobiliare S.r.l., che ha successivamente venduto le aree di sua proprietà alla società Mascotto Mario S.r.l., Alì Immobiliare S.r.l. ed il comune di Argenta, redatto ai sensi dell'art.18 L.R. 20/2000 nell'ambito della pianificazione operativa comunale (POC) , si prevede la realizzazione di un nuovo comparto residenziale da attuarsi in due stralci a mezzo di Piano Urbanistico Attuativo (PUA) secondo lo schema direttore incluso nella scheda progetto.

Elenco delle proprietà:

- MASCOTTO FABRIZIO, nato a Sandrigo (VI) il 11/05/1969, domiciliato per la carica presso la società, in qualità di legale rappresentante della Soc. MASCOTTO MARIO S.r.l., con sede in Sandrigo (VI), via Piave n.10, Cod. fisc. 00290610245 proprietaria di un'area sita in Loc. S.M.Codifiume di Argenta, via E.Stegnani, distinta al Catasto FG. 38, mapp. n.622 parte e 708 – (Cambio proprietà da ALBACHIARA IMMOBILIARE s.r.l.) di circa mq. 23.022;
- CANELLA FRANCESCO, nato a Veggiano (PD) il 28/12/1931, domiciliato per la carica presso la società, in qualità di legale rappresentante della Soc. ALI' IMMOBILIARE S.r.l., con sede in Padova (PD), via Olanda n.2, Cod. fisc. 04159050287, proprietaria di un'area sita in Loc. S.M.Codifiume di Argenta, via E.Stegnani, distinta al Catasto FG. 38, mapp. n.627 parte e 625 parte, di circa mq. 1.460 (pista ciclabile) + mq.1.890 (vasca di laminazione);
- Comune di Argenta, Fg.38 mapp. parte 702 (mq. 120), 716 (mq.269) e 719 (mq.269) per un totale pari a circa mq. 658

ANNO	PROGR.PROG	LIVELLO PROG.	ELABORATO	NUMERO ELAB
12	004	D	RTC	04
U.TE.CO. si riserva la proprietà di questo elaborato con la proibizione di riprodurlo o trasferirlo a terzi senza autorizzazione scritta. This document is property of U.TE.CO. Reproduction and divulgation forbidden without written permission.				

2 SCELTA PROGETTUALE

L'area allo stato attuale è di tipo pianeggiante, ad uso agricolo, coltivata ad estensivo.

Il primo stralcio oggetto del presente PUA, ha un estensione complessiva di 25.028 mq.

L'intervento comprende tre interventi: un'urbanizzazione residenziale (1° stralcio) di 23.022mq di superficie territoriale (di proprietà dei soggetti proponenti), i relativi collegamenti alle viabilità esistenti dell'attigua area PEEP di 546mq (su terreni di proprietà del Comune di Argenta), ed una infrastruttura (percorso ciclopedonale di collegamento tra la nuova urbanizzazione di progetto e via Minozzi) da cedersi in perequazione di 1.460 mq.

La finalità del progetto è quella di prevedere tutte le opere di urbanizzazione e le dotazioni urbane di standards previsti dal POC e dall'accordo di pianificazione affinché l'area possa essere utilizzata e suddivisa in lotti da utilizzare per usi residenziali.

L'insediamento residenziale sarà realizzato in continuità con il PEEP di Santa Maria Codifiume, completandone lo sviluppo verso sud, sarà prevista l'edificazione di tipologie edilizie di n. 2/3 piani fuori terra in omogeneità con i tessuti insediativi adiacenti e verranno mantenuti gli allineamenti indicati nello schema direttore.

Il progetto prevede la realizzazione di una nuova strada parallela a via Stegani; le due saranno collegate attraverso la trasformazione di un area verde predisposta nel PEEP sul proseguimento di via Italo Calvino e mediante un altro collegamento sulla prosecuzione di via G. Verga. Il nuovo asse, conforme alle tipologie indicate nell'art. II.11 del Rue, (sezione totale di m 11,5 più parcheggi), consentirà il collegamento diretto del nuovo comparto residenziale con via Fascinata, annullando l'aggravio di carico su via Stegani. Tale soluzione non indicata nello schema direttore si rende necessaria al fine di conformarsi agli indirizzi riportati alla voce "Infrastrutture per la mobilità" della scheda di Valsat allegata all'accordo di Pianificazione.

Il progetto prevede inoltre un futuro collegamento carrabile tra la nuova lottizzazione e via Minozzi, che verrà realizzato nel secondo stralcio progettuale. Sarà inoltre realizzato un percorso ciclopedonale della larghezza di ml 2,50 di collegamento con via Minozzi.

Complessivamente per il primo stralcio di attuazione son previsti in progetto n°13 lotti, le cui superfici e relativa capacità insediativa sono riassunti nella seguente tabella:

ANNO	PROGR.PROG	LIVELLO PROG.	ELABORATO	NUMERO ELAB
12	004	D	RTC	04
U.TE.CO. si riserva la proprietà di questo elaborato con la proibizione di riprodurlo o trasferirlo a terzi senza autorizzazione scritta. This document is property of U.TE.CO. Reproduction and divulgation forbidden without written permission.				

	SF	SC
Lotto 01	1.234,00 mq	371 mq (S.U.+ 60%S.A.)
Lotto 02	960,00 mq	289 mq (S.U.+ 60%S.A.)
Lotto 03	1.040,00 mq	313 mq (S.U.+ 60%S.A.)
Lotto 04	1.040,00 mq	313 mq (S.U.+ 60%S.A.)
Lotto 05	1.040,00 mq	313 mq (S.U.+ 60%S.A.)
Lotto 06	1.040,00 mq	313 mq (S.U.+ 60%S.A.)
Lotto 07	1.010,00 mq	304 mq (S.U.+ 60%S.A.)
Lotto 08	582,00 mq	175 mq (S.U.+ 60%S.A.)
Lotto 09	1.037,00 mq	312 mq (S.U.+ 60%S.A.)
Lotto 10	1.037,00 mq	312 mq (S.U.+ 60%S.A.)
Lotto 11	1.037,00 mq	312 mq (S.U.+ 60%S.A.)
Lotto 12	1.037,00 mq	312 mq (S.U.+ 60%S.A.)
Lotto 13	880,00 mq	265 mq (S.U.+ 60%S.A.)
totale	12.974,00 mq	3.901,00 mq

Nei lotti previsti in progetto, in conformità con le indicazioni della scheda di comparto, sono ammessi i seguenti usi:

-a1 (residenza), a2 (residenza collettiva), b1 (commercio di vicinato), b2 (pubblici esercizi), b3 (studi professionali e piccoli uffici in genere), b4 (attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto), b5 (artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli esclusi gli automezzi), b7 (artigianato produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale in ambiente urbano), b8 (attività di parcheggio), d2(attività commerciali all'ingrosso, mostre, magazzini, depositi con SC<200mq), f1,f2,f3,f4 (attività e servizi di interesse collettivo), g1 (mobilità), g3 (reti tecnologiche e relativi impianti), g5 (limitatamente agli impianti di ricezione di trasmissione via etere), g6 (limitatamente ai servizi tecnici della pubblica amministrazione).

Sono considerate inoltre compatibili, previo realizzo della quota differenziale di dotazioni dovute ai sensi dell'art. II.6.3 del RUE, i seguenti ulteriori tipi d'uso:

c1.a e c1.n (medio-piccole strutture di vendita), c8 (attività sanitarie ed assistenziali limitatamente ad attività per il benessere, ambulatori), c9 (attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca limitatamente a centri di formazione professionale, le sedi secondarie di formazione superiore, gli enti i centri di ricerca connessi o non con l'istituzione universitaria con affollamento max < 100 persone), e1 ed e2 (attività ricettive alberghiere ed extra-alberghiere).

ANNO	PROGR.PROG	LIVELLO PROG.	ELABORATO	NUMERO ELAB
12	004	D	RTC	04

U.TE.CO. si riserva la proprietà di questo elaborato con la proibizione di riprodurlo o trasferirlo a terzi senza autorizzazione scritta.
This document is property of U.TE.CO. Reproduction and divulgation forbidden without written permission.

3 DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

Gli standards urbanistici previsti dal piano particolareggiato sono stati dimensionati secondo quanto previsto dall'accordo di pianificazione (Stima capacità insediativa 3.901mq di SC ; 34 Alloggi; 86 Abitanti equivalenti SCtot/45 ; 18-19 Lotti SF/700) come meglio specificato nella tabella sottostante:

Parametro	UM	SCHEMA DIRETTORE	PROPOSTA PROGETTUALE
STres sub comparto residenziale	mq	26.000	23.022
STper3 infrastr. In perequazione	mq	5.000	4.008 ** (nel 1° stralcio) 5.000 (1° + 2° stralcio)
P1 parcheggi pubblici	mq	780	1.085,50
STR strade e marciapiedi pubblici	mq	Quanto basta	3.438,50 + 1.513 (marciapiedi)
U attrezzature e spazi collettivi	mq	1.755	3.567
U2 ulteriori dotazioni	mq	Aree residue	0
SF superficie fondiaria	mq	13.003	12.974
SC capacità insediativa	mq	3.901	3.901
UF utilizzazione fondiaria	mq/mq	0.3	0.3

****** La superficie delle aree in perequazione è così composta:

- 1.460 percorso ciclopedonale di collegamento con via Minozzi
- 1.890 area di compensazione idraulica a servizio del primo stralcio
- 538 collegamento carrabile con l'area PEEP esistente
- 120 collegamento con la fognatura meteorica esistente

Le aree pubbliche da cedere al comune ammontano complessivamente alla superficie di mq 13.612; eventuali variazioni derivanti dall'esatta determinazione della superficie reale in sede di frazionamento non daranno luogo a conguagli. Il dettaglio delle aree da cedere è illustrato nella tabella sotto riportata:

area	UM	
STR (strade,marciapiedi)	mq	4.951,50
P1 (parcheggi pubblici)	mq	1.085,50
U (aree verdi pubbliche)	mq	3.567
STper3 (superficie dell'infrastrutture in perequazione)	mq	4.008
SUPERFICIE TOTALE DA CEDERE AL COMUNE	mq	13.612

ANNO	PROGR.PROG	LIVELLO PROG.	ELABORATO	NUMERO ELAB
12	004	D	RTC	04

U.TE.CO. si riserva la proprietà di questo elaborato con la proibizione di riprodurlo o trasferirlo a terzi senza autorizzazione scritta.
This document is property of U.TE.CO. Reproduction and divulgation forbidden without written permission.

UTECO ASSOCIATI	RETE TELEFONICA: RELAZIONE TECNICA E STIMA DEI LAVORI	Rev. 02 del 25/03/2014
		Pagina 5 di 5

4 RETE TELEFONICA

Le opere previste in progetto relative alla esecuzione delle infrastrutture a servizio della rete telefonica saranno realizzate in base alle indicazioni fornite dall'ufficio tecnico di TELECOM ITALIA S.p.A. di Ferrara.

Il progetto generale a servizio dell'area in oggetto prevede la realizzazione di una dorsale di alimentazione con derivazione dalla linea interrata esistente di via Fascinata; la nuova dorsale di distribuzione prevista in progetto verrà collegata anche con la rete telefonica interrata esistente della vicina area PEEP.

La rete sarà eseguita con n°2 cavidotti corrugati interrati del diametro di mm 125 rinterrati con sabbia fino alla quota di posa del pacchetto stradale, con ricoprimento totale di cm 100; sulle dorsali di distribuzione verranno predisposti dei pozzetti rompitratta prefabbricati in cav aventi dimensioni interne di cm 90x70 e cm 125x80 dotati di botola in ghisa sferoidale per traffico pesante riportanti la dicitura "Telecom".

Per le specifiche tecniche relative alla posa dei cavidotti si rimanda a quanto prescritto da Telecom Italia S.p.A. ed a quanto riportato nell'elaborato grafico di progetto.

ANNO	PROGR.PROG	LIVELLO PROG.	ELABORATO	NUMERO ELAB
12	004	D	RTC	04
U.TE.CO. si riserva la proprietà di questo elaborato con la proibizione di riprodurlo o trasferirlo a terzi senza autorizzazione scritta. This document is property of U.TE.CO. Reproduction and divulgation forbidden without written permission.				

UTE ASSOCIATI	RETE TELEFONICA: RELAZIONE TECNICA E STIMA DEI LAVORI	Rev. 02 del 25/03/2014
		Pagina 6 di 5

5 RETE TELEFONICA: STIMA DEI LAVORI

<i>ANNO</i>	<i>PROGR.PROG</i>	<i>LIVELLO PROG.</i>	<i>ELABORATO</i>	<i>NUMERO ELAB</i>
<i>12</i>	<i>004</i>	<i>D</i>	<i>RTC</i>	<i>04</i>
U.TE.CO. si riserva la proprietà di questo elaborato con la proibizione di riprodurlo o trasferirlo a terzi senza autorizzazione scritta. This document is property of U.TE.CO. Reproduction and divulgation forbidden without written permission.				

STIMA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

NUOVO COMPARTO RESIDENZIALE A S. MARIA CODIFIUME - 1° STRALCIO
Rete telefonica

Articolo		INDICAZIONE DEI LAVORI E DELLE PROVVISIVE MISURE	UNITÀ DI MISURA	QUANTITÀ	PREZZO UNITARIO	IMPORTO	
N.	Codice						
1	10.002	CANALIZZAZIONE CORRUGATA PER ALLOGGIAMENTO CAVI Canalizzazione per alloggiamento cavi, ottenuta con la posa di un tubo corrugato in PVC sotto il piano strada o campagna, compreso lo scavo in terreno di qualsiasi natura e consistenza, eseguito a macchina o parzialmente a mano, compreso l'eventuale demolizione di pavimentazioni e sottofondazioni stradali e di marciapiedi ed il pompaggio di acque di falda o meteoriche, le sbadacchiature ed i puntellamenti necessari, il rinterro con sabbia, la posa del nastro segnalatore in pvc, il carico, trasporto e scarico a rifiuto di tutto il materiale di risulta con gli eventuali oneri di discarica. E' compreso inoltre l'infilaggio del filo pilota in acciaio zincato ed il rimbocco o stuccatura dei fori predisposti nei pozzetti di derivazione, con malta di cemento.					
		A n. 2 tubazioni diametro 125 mm					
		100,00+50,00+150,00+90,00+30,00+60,00+10,00+10,00+10,00+135,00+60,00			705,000		
		Totale m		705,000	22,000	15.510,00	
2	10.040	POZZETTO PREFABBRICATO IN CAV Fornitura e posa in opera di pozzetti prefabbricati in c.a.v., compreso formazione del piano di posa con sabbia di fiume e cls, rinfianco, adattamenti in quota con prolunghe prefabbricate e/o con mattoni, compreso altresì i relativi chiusini stradali idonei al traffico pesante, compreso scavo in materie di qualsiasi natura, rinterro con sabbia, innesto delle tubazioni, ed ogni assistenza muraria (demolizione di pavimentazioni, sottofondazioni di qualsiasi tipo, ecc.) occorrente per dare il lavoro finito a regola d'arte.					
		A dim. interne cm 90x70 con chiusino in ghisa sferoidale riportante la scritta "Telecom"					
		17			17,000		
		Totale cad		17,000	500,000	8.500,00	
3		B dim. interne cm 125x80 con chiusino in ghisa sferoidale riportante la scritta "Telecom"					
		2			2,000		
		Totale cad		2,000	700,000	1.400,00	
4		D dim. interne cm 40x40 con chiusino in ghisa sferoidale riportante la scritta "Telecom"					
		6			6,000		
		Totale cad		6,000	240,000	1.440,00	
	10.045	COLONNINA DI DISTRIBUZIONE TELEFONICA DA ESTERNO					
		A RIPORTARE Rete telefonica Euro				26.850,00	
		A RIPORTARE NUOVO COMPARTO RESIDENZIALE A S. MARIA CODIFIUME - 1° STRALCIO Euro				26.850,00	
		A RIPORTARE Euro				26.850,00	

STIMA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

NUOVO COMPARTO RESIDENZIALE A S. MARIA CODIFIUME - 1° STRALCIO
 Rete telefonica

Articolo		INDICAZIONE DEI LAVORI E DELLE PROVVISI MISURE	UNITÀ DI MISURA	QUANTITÀ	PREZZO UNITARIO	IMPORTO
N.	Codice					
		RIPORTO Euro				26.850,00
5	10.045.A	Fornitura e posa in opera di colonnina di distribuzione telefonica a norma Telecom S.p.A., posata su basamento in cls, questo compreso nel prezzo, compreso l'onere per il fissaggio, l'innesto delle tubazioni e quant'altro necessario per dare il lavoro finito a perfetta regola d'arte. dim. cm 30x32xh95				
		4		4,000		
		Totale cad		4,000	250,000	1.000,00
		TOTALE Rete telefonica Euro				27.850,00
		TOTALE NUOVO COMPARTO RESIDENZIALE A S. MARIA CODIFIUME - 1° STRALCIO Euro				27.850,00
		Importo lavori Euro				27.850,00

IMPORTO COMPLESSIVO DELL'OPERA

INDICAZIONE DEI LAVORI E DELLE PROVVISI	IMPORTI PARZIALI	IMPORTI TOTALI
A) LAVORI		
NUOVO COMPARTO RESIDENZIALE A S. MARIA CODIFIUME - 1° STRALCIO	Euro 27.850,00	
Rete telefonica	Euro 27.850,00	
IMPORTO LAVORI	Euro 27.850,00	27.850,00
IMPORTO COMPLESSIVO DELL'OPERA	Euro	27.850,00