

# 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	
STATO		STATO DI PROGETTO	
CODIFICA <b>RTC 06</b>	TITOLO <b>SEGNALETICA STRADALE: RELAZIONE TECNICA E STIMA DEI LAVORI</b>		
DATA CONSEGNA	AGGIORNAMENTO	DATA	MOTIVAZIONE
10/08/12	02	25/03./14	Aggiornamenti richiesti dal Comune di Argenta

**PUA con valenza di Permesso di  
Costruire - Allegato alla delibera di  
Giunta Unione Valli e Delizie  
n. 45 in data 17.10.2014**

ANNO	PROGR.PROG	LIVELLO PROG.	ELABORATO	NUMERO ELAB
12	004	D	RTC	06
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	06
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	06

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.

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

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	06

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
<b>STres</b> sub comparto residenziale	mq	26.000	23.022
<b>STper3</b> infrastr. In perequazione	mq	5.000	4.008 <b>**</b> (nel 1° stralcio) 5.000 (1° + 2° stralcio)
<b>P1</b> parcheggi pubblici	mq	780	1.085,50
<b>STR</b> strade e marciapiedi pubblici	mq	Quanto basta	3.438,50 + 1.513 (marciapiedi)
<b>U</b> attrezzature e spazi collettivi	mq	1.755	3.567
<b>U2</b> ulteriori dotazioni	mq	Aree residue	0
<b>SF</b> superficie fondiaria	mq	13.003	12.974
<b>SC</b> capacità insediativa	mq	3.901	3.901
<b>UF</b> 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
<b>SUPERFICIE TOTALE DA CEDERE AL COMUNE</b>	<b>mq</b>	<b>13.612</b>

ANNO	PROGR.PROG	LIVELLO PROG.	ELABORATO	NUMERO ELAB
12	004	D	RTC	06

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.

#### 4 SEGNALETICA STRADALE

La viabilità di progetto le aree a parcheggio pubblico saranno dotate di segnaletica orizzontale, con vernice bianca rifrangente realizzata secondo le indicazioni contenute nell'elaborato grafico DIN04 – Piano di segnalamento.

I cartelli stradali, costituenti la segnaletica verticale, saranno realizzati da pannello di alluminio verniciato 25/10 mm con pellicola in classe 2 riportante la figura prevista dal codice della strada, secondo le indicazioni riportate nell'elaborato grafico di progetto.

I cartelli della segnaletica stradale saranno installati su sostegni in tubo zincato diam. mm. 60 H. max f.t. m. 3,50 completi di cappello di chiusura in plastica, che verranno ancorati alla base mediante l'esecuzione di un plinto di fondazione in cls delle dimensioni minime di cm 40x40x30.

La parte inferiore del cartello deve essere posta ad una distanza minima da terra di cm 220.

Sul retro di ciascun cartello deve essere indicato il nome della ditta produttrice, il numero e la data dell'ordinanza di riferimento.

ANNO	PROGR.PROG	LIVELLO PROG.	ELABORATO	NUMERO ELAB
12	004	D	RTC	06
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.				

<b>UTE ASSOCIATI</b>	<b>SEGNALETICA STRADALE: RELAZIONE TECNICA E STIMA DEI LAVORI</b>	Rev. 02 del 25/03/2014
		Pagina 6 di 4

## 5 SEGNALETICA STRADALE: 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>06</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  
Segnaletica stradale

Articolo		INDICAZIONE DEI LAVORI E DELLE PROVVISI MISURE	UNITÀ DI MISURA	QUANTITÀ	PREZZO UNITARIO	IMPORTO								
N.	Codice													
1	11.002	CARTELLI IN ALLUMINIO PER SEGNALETICA VERTICALE F.p.o. di cartelli stradali eseguiti secondo normative vigenti, composti da sostegni in tubo zincato diam. mm. 60 H. max f.t. m. 3,50 completo di cappello di chiusura; compreso basamento in cls e pannello di alluminio verniciato 25/10 mm.; il tutto secondo le prescrizioni di progetto, compresi scavi, plinti, rinterri e ogni onere per dare il lavoro finito a regola d'arte. Nel prezzo è compreso anche l'onere della figura prevista dal codice della strada, per dare il segnale pronto all'uso												
							A	a forma ottagonale, triangolare, quadrata, circolare ecc.						
								Strade e parcheggi pubblici 45					45,000	
	Totale cad	45,000	130,000	5.850,00										
2	11.017	SEGNALETICA ORIZZONTALE CON VERNICE BIANCA RIFRANGENTE Esecuzione di segnaletica orizzontale con l'impiego di vernice bianca rifrangente, o altro colore, per la formazione di strisce continue, discontinue, linee di arresto, aree zebra, frecce direzionali, scritte, linee di delimitazione, con misurazione da effettuarsi sullo sviluppo totale della linea o della superficie circoscritta dal massimo perimetro												
							A	Strisce per mezzeraia, laterali, parcheggi, ecc, di larghezza cm 12.						
								3 * 500,00				1.500,000		
								80,00				80,000		
								27 * 5,00				135,000		
								70,00				70,000		
								25,00				25,000		
								17 * 2,50				42,500		
	15,00+15,00+15,00+20,00+20,00+20,00+10,00	115,000												
	Totale m	1.967,500	1,000	1.967,50										
3	11.018	SEGNALETICA ORIZZONTALE CON VERNICE BIANCA RIFRANGENTE Esecuzione di segnaletica orizzontale con l'impiego di vernice bianca rifrangente, o altro colore, per la formazione di strisce continue, discontinue, linee di arresto, aree zebra, frecce direzionali, scritte, linee di delimitazione, con misurazione da effettuarsi sullo sviluppo totale della linea o della superficie circoscritta dal massimo perimetro												
							A	strisce per barre d'arresto, pedonali, zebra, frecce, simboli, scritte, ecc.						
								200,00				200,000		
	Totale mq	200,000	9,800	1.960,00										
		A RIPORTARE Segnaletica stradale Euro				9.777,50								
		A RIPORTARE NUOVO COMPARTO RESIDENZIALE A S. MARIA CODIFIUME - 1° STRALCIO Euro				9.777,50								
		A RIPORTARE Euro				9.777,50								

**STIMA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

**NUOVO COMPARTO RESIDENZIALE A S. MARIA CODIFIUME - 1° STRALCIO**  
**Segnaletica stradale**

Articolo		INDICAZIONE DEI LAVORI E DELLE PROVVISI MISURE	UNITÀ DI MISURA	QUANTITÀ	PREZZO UNITARIO	IMPORTO
N.	Codice					
		RIPORTO Euro				9.777,50
		TOTALE Segnaletica stradale Euro				9.777,50
		TOTALE NUOVO COMPARTO RESIDENZIALE AS. MARIA CODIFIUME - 1° STRALCIO Euro				9.777,50
		Importo lavori Euro				9.777,50

**IMPORTO COMPLESSIVO DELL'OPERA**

INDICAZIONE DEI LAVORI E DELLE PROVVISI	IMPORTI PARZIALI	IMPORTI TOTALI
<b>A) LAVORI</b>		
NUOVO COMPARTO RESIDENZIALE A S. MARIA CODIFIUME - 1° STRALCIO	Euro 9.777,50	
Segnaletica stradale	Euro 9.777,50	
IMPORTO LAVORI	Euro 9.777,50	9.777,50
IMPORTO COMPLESSIVO DELL'OPERA	Euro	9.777,50