



COMUNE DI SANT'ELENA
PROVINCIA DI PADOVA

**PROGETTO PER NUOVO INSEDIAMENTO PRODUTTIVO
A CARATTERE LOGISTICO**

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, mappali 633 – 629 (parte)

data	Rev.	n. elab.	Elaborato	Redatto da:
18/06/2021	00	39	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. OPERE DI URBANIZZAZIONE - PERCORSO CICLOPEDONALE DI PROGETTO	2
3. OPERE DI URBANIZZAZIONE E VERIFICA STANDARD CONNESSI ALL'INTERVENTO PROPOSTO DA EUROSFUSI	5
4. CONCLUSIONI	8

1. PREMESSA

La società Eurofusi srl nasce nel 2016 con la terza generazione della famiglia Trovò, già attiva nel settore del trasporto merci su strada conto terzi sin dagli anni '70, e opera nel settore dei trasporti di prodotti sfusi pulverulenti, eseguito con cisterne a scarico pneumatico.

L'unità locale di Este, risulta ormai inadeguata alle esigenze dell'attività, rendendo improrogabile una nuova collocazione in un'area consona per dimensione, infrastrutturazione e contesto territoriale – urbanistico.

L'area individuata e ritenuta idonea alle esigenze aziendali è ubicata nel comune di Sant'Elena, in adiacenza alla zona produttiva (ZTO D2/2) che si sviluppa su via Leonardo da Vinci; attualmente l'area in oggetto è classificata urbanisticamente come agricola, ma risulta altresì ricadente in ambito trasformabile con direttrice di espansione produttiva del PAT (nonchè del PATI). Detta previsione, contenuta nella pianificazione urbanistica comunale e sovracomunale, costituisce il presupposto indispensabile per avviare il procedimento previsto dall'art. 4 della L.R. 55/2012 relativo agli interventi di edilizia produttiva in variante allo strumento urbanistico generale.

Il terreno oggetto di intervento è catastalmente censito all'NCT del Comune di Sant'Elena, Foglio 2, mappali 629 e 633 di complessivi 22.167,00 mq e risulta di proprietà della società Rosa Immobiliare Srl, la quale ha stipulato con la società Eurofusi Srl un contratto preliminare di locazione avente ad oggetto un realizzando fabbricato a destinazione produttiva su parte del compendio immobiliare (contratto autenticato da Notaio Ponzi di Monselice e registrato a Padova il 12/02/2021 al n. 5601 serie 1T).

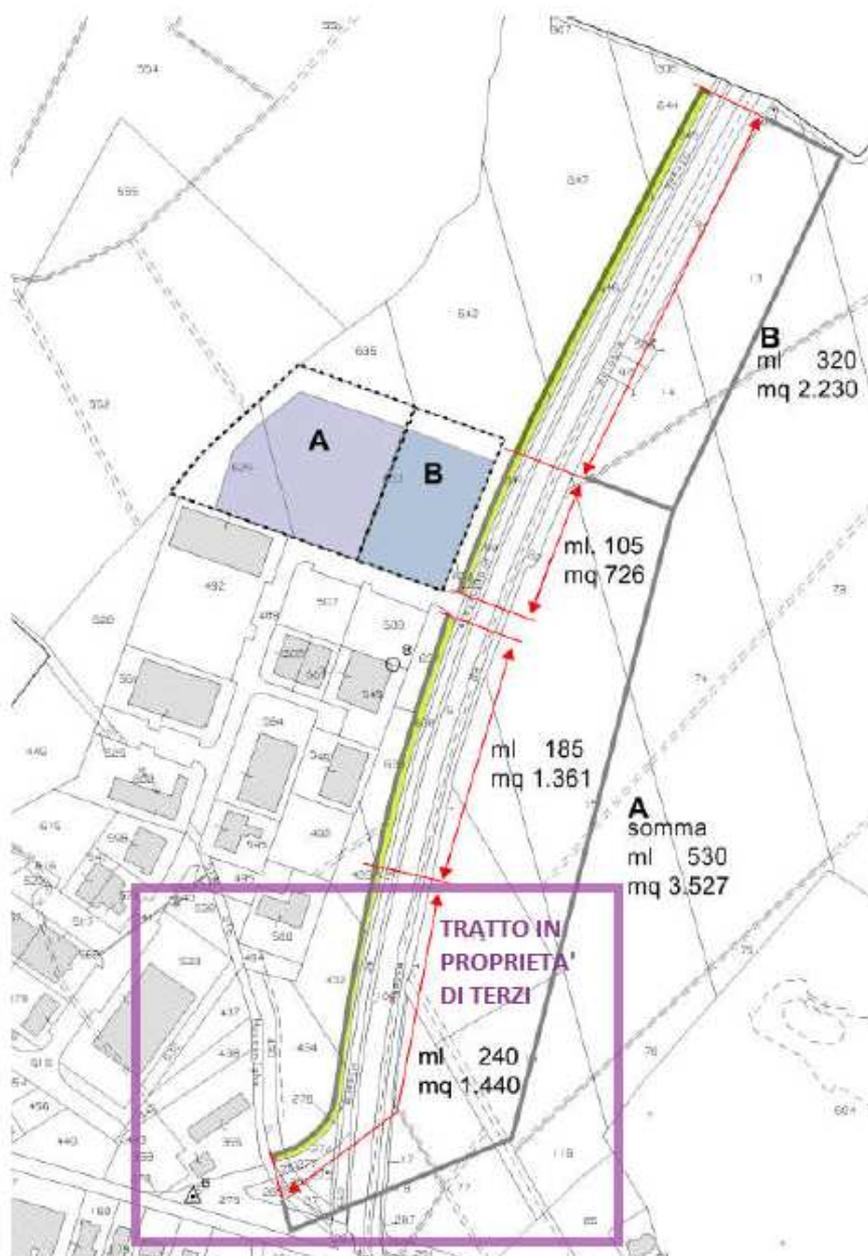
proprietà - estratto catastale		ambito intervento su estratto catastale			
FG.	MAPP.	SUPERFICIE CATASTALE	PORZIONE DA TRASFORMARE IN AREA PRODUTTIVA	PERTINENZA ESTERNA MITIGAZIONE	sommano
2	629	4.385	2.885	1.500	4.385
	633	17.782	8.453	1.767	10.220
totale		22.167	11.338	3.267	14.605

L'intervento proposto prevede la realizzazione di un fabbricato produttivo con superficie coperta di 800 mq e di un ampio piazzale per gli automezzi con spazi di manovra e di parcheggio su di un lotto avente superficie complessiva pari a 14.605,00 mq, di cui 11.338,00 mq da trasformare in zona produttiva e 3.267,00 mq che costituiscono la superficie di mitigazione ambientale e bacino di laminazione.

2. OPERE DI URBANIZZAZIONE - PERCORSO CICLOPEDONALE DI PROGETTO

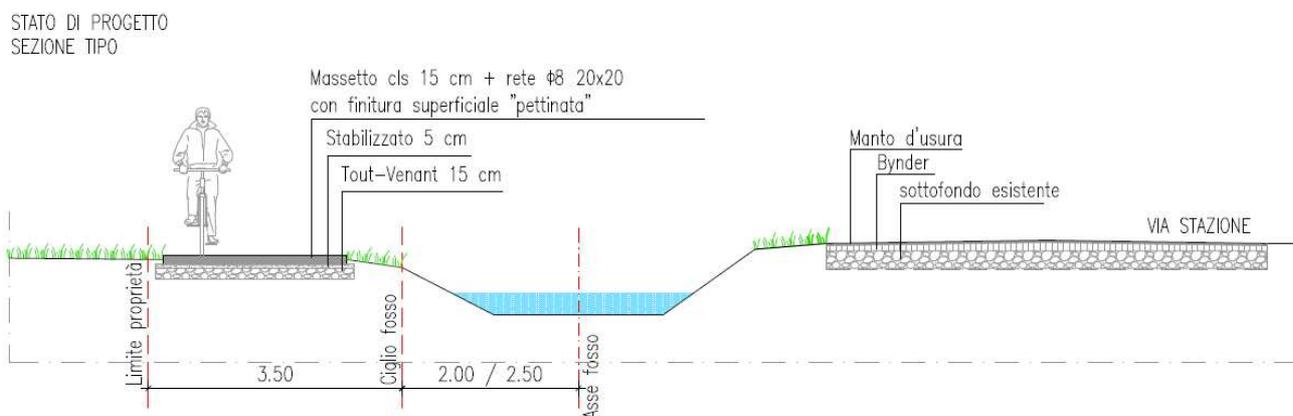
Il presente progetto in variante ai sensi dell'art. 4 della L.R.55/2012 rappresenta una sorta di "primo passo" di un programma aziendale più articolato che prevede un prossimo e successivo insediamento nella porzione "residua" (lotto B) della ditta General Admixtures S.p.a., "partner" di Eurosfusi, pertanto la proposta di realizzazione di percorso ciclopedonale con sviluppo pari a 530 m, costituisce parte di un più ampio progetto il quale prevede la realizzazione di complessivi 850 m di percorso, a partire dal confine comunale con il territorio del Comune di Este e che termina in prossimità dell'intersezione di via Stazione con la SP 42 via Marconi.

In quest'ottica Eurosfusi, con l'atto unilaterale d'obbligo, garantisce la realizzazione dell'intero tracciato di 850 ml del percorso ciclopedonale, proprio a premessa ed integrazione dei percorsi insediativi, anche se questi, in termini procedurali, restano fra loro distinti.



La dimensione in lunghezza deriva da un rapporto ponderale fra la dimensione della trasformazione in oggetto (mq 11.338) e la potenzialità complessiva di trasformabilità dell'area secondo PATI e PAT (mq 18.185), in relazione al tracciato complessivo della previsione di PAT su via Stazione pari a 850 ml. Pertanto, in relazione al rapporto proporzionale fra la superficie totale trasformabile e la parte impegnata da Eurosfusi che risulta pari al 62,35%, tale quota percentuale sul tracciato di 850 ml corrisponde ad uno sviluppo lineare pari a 530 m.

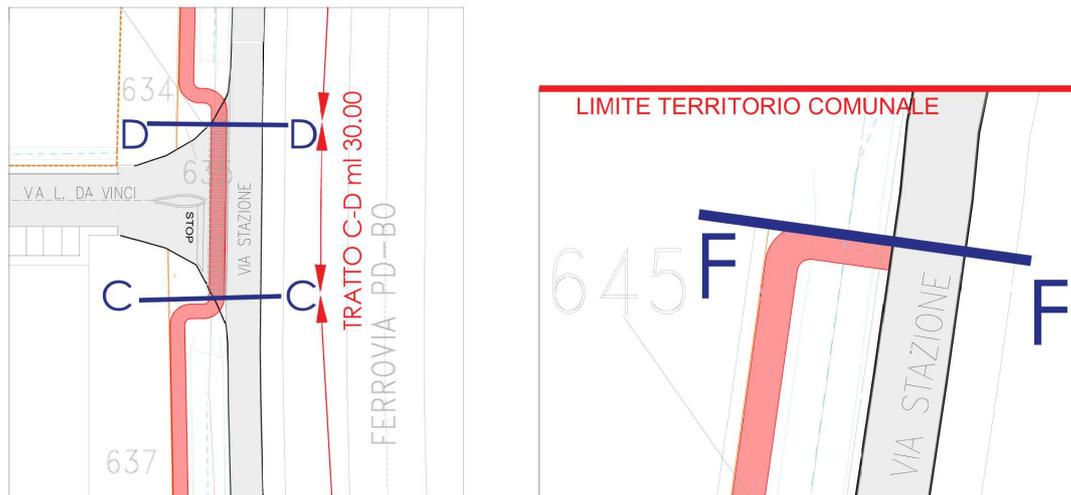
La sede per la realizzazione dell'intervento avrà una larghezza di ml 3,50 tale da contenere il percorso pavimentato della larghezza utile di ml 2,50 così come di seguito rappresentato:



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'attraversamento di via Leonardo Da Vinci sarà messo in sicurezza mediante idonea segnaletica orizzontale e verticale, in conformità al Codice della Strada. 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.



La previsione di realizzare il percorso ciclabile a livello del piano campagna, seguendo i dislivelli naturali esistenti, permetterà di ridurre al minimo le opere di scavo, riporto e modellazione del terreno favorendo al contempo la sicurezza degli utenti con un percorso svincolato e separato dalla sede stradale che, oltre a consentire la mobilità ciclistica e pedonale in alternativa all'uso dei veicoli a motore, in particolare agevererà il raggiungimento della vicina stazione ferroviaria.

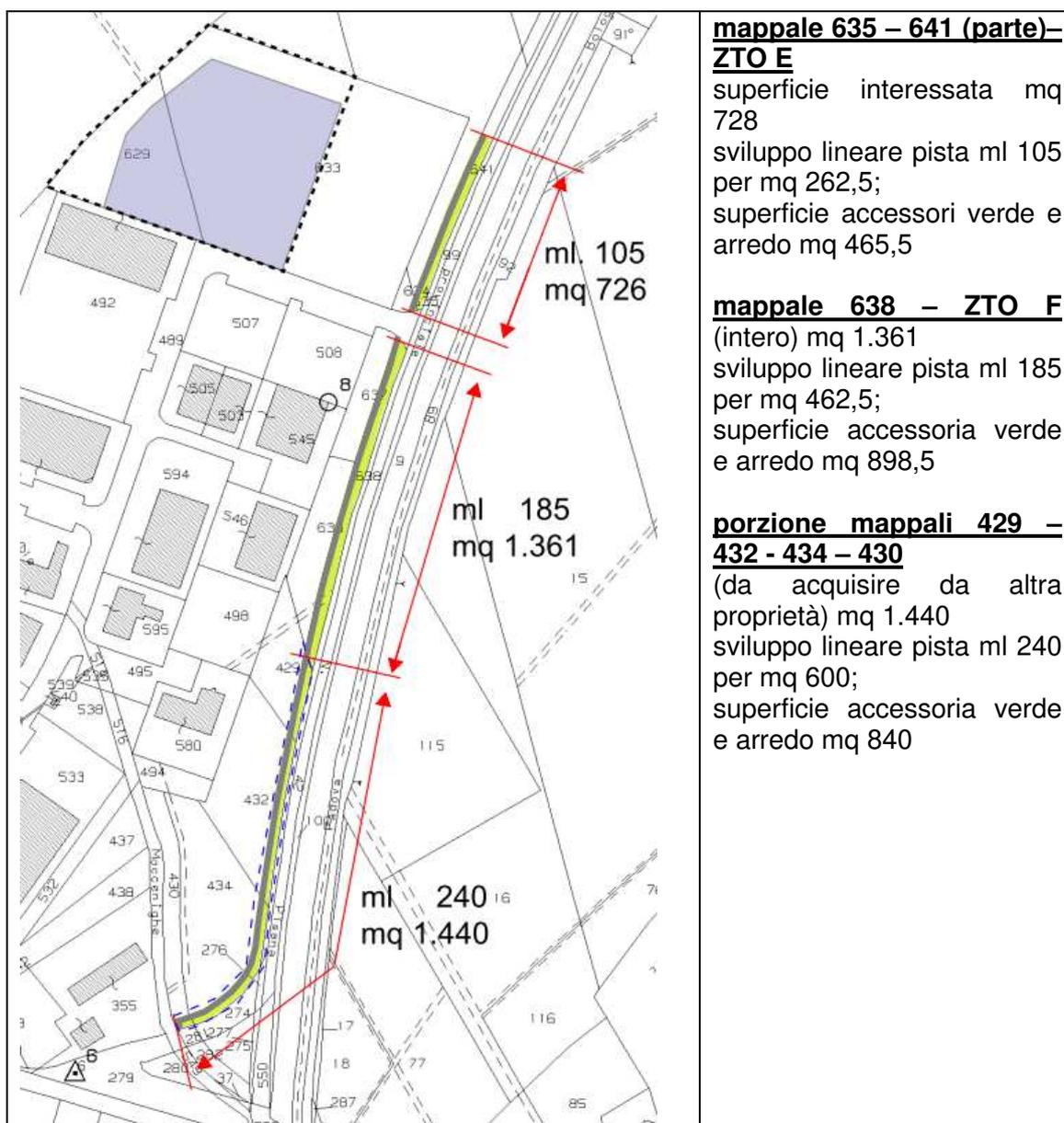
L'importo dei lavori per la realizzazione complessiva del percorso ciclopedonale (quindi per un tracciato di 850 m), determinato mediante computo metrico estimativo con riferimento al Prezzario Regionale dei Lavori Pubblici anno 2019 (Allegato n.41_PC-04), è pari a 161.424,76 € ai quali vanno sommati oneri di sicurezza per 9.051,38 € (allegato n.42_PC-05), per un importo totale complessivo di 170.476,14 €.

Oltre ai costi di costruzione dell'opera, va considerato il valore dei terreni ceduti in parte occupati dal percorso ciclopedonale e in parte destinati a verde di mitigazione, nonché l'incidenza delle spese tecniche connesse all'intervento, che determinano un valore complessivo dell'opera pari a 212.282,93 €, come meglio esplicitato nel Quadro Economico totale (Allegato n. 43-PC-06).

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

La previsione delle opere compensative volte al perseguimento dell'interesse pubblico connesso all'intervento, anche in relazione al "contributo straordinario", come già evidenziato, consiste nella realizzazione, da parte del proponente, di un tratto di percorso ciclopedonale parallelo a via Stazione per uno sviluppo lineare pari a 530 ml che interessa parte di terreni nella disponibilità della società Eurosfusi Srl e parte in proprietà di terzi.

Dall'immagine si evince la suddivisione tra terreni nella disponibilità del proponente e quelli di altra ditta necessari alla realizzazione del percorso ciclopedonale nonché alla superficie da destinare a verde e arredo.



La superficie del lotto interessata dall'intervento proposto da Eurosfusi risulta pari a 11.338,00 mq e, come meglio dettagliato nella Relazione Urbanistica (Elaborato n. 05_URB-01), 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 99.207,50**.

L'incidenza dell'importo dei lavori di realizzazione della pista ciclopedonale afferente la quota di intervento della società Eurosfusi è stato estrapolato dal computo metrico estimativo totale dell'opera, dal quale sono state eliminate le lavorazioni relative al tratto di competenza attribuito alla futura sistemazione del Lotto B. Dal computo metrico "parziale" così ottenuto (Allegato n. 44_PC-07) si evince che l'importo lavori per la realizzazione di 530 m di sviluppo della pista ciclabile risulta pari a 100.206,78 €. Gli oneri di sicurezza incidono per una percentuale pari al 62% sul totale degli stessi (ossia la stessa percentuale derivante dal rapporto tra superficie trasformabile da previsione del PAT/PATI e parte impegnata da Eurosfusi) e corrispondono a 5.611,86 € per un importo complessivo pari a 105.818,64 € (totale opere edili e quota parte oneri di sicurezza).

Oltre alla realizzazione dell'opera, saranno a carico del proponente anche i costi di acquisizione dell'area in proprietà di terzi, i costi di cessione e le spese tecniche, come meglio evidenziato nel Quadro Economico Parziale (Allegato n. 45-PC-08) riferito all'intervento proposto dalla società Eurosfusi Srl, per un totale di **130.753,21 €**, importo ben superiore al contributo straordinario quantificato in **99.207,50 €**.

Relativamente alla verifica degli standard per aree e servizi previsto dalla L.R. 11/2004 in rapporto pari a 10 mq ogni 100 mq di superficie dell'ambito, 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 200 mq, oltre alla realizzazione del percorso ciclopedonale che appare ben più significativo e di interesse strategico per le infrastrutture urbanistiche comunali.

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 (per i mappali in proprietà) 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 200 mq, assume i seguenti valori:

verifica standard:		
ST mq	11.338,00	
10% mq	1.133,80	
P mq	200,00	parcheggio pubblico previsto lungo via Galilei
Verde mq	933,80	superficie a verde da recuperare mediante le opere accessorie

La superficie a standard da recuperare pari a 933,80 mq risulta ampiamente contenuta nella previsione di realizzazione del percorso ciclopedonale che presenta una superficie complessiva pari a mq 3.529, di cui 2.801 da realizzare in ambito già destinati dal P.I. vigente a zona F “verde pubblico” (mappale 638 in disponibilità proponente e parte mappali 429-430-432-434 di proprietà di terzi) e mq 728 (mappali 635 e parte 641) da realizzare in area attualmente non zonizzata. La sede ciclabile impegna complessivamente una superficie di 1.325,00 mq mentre la superficie verde accessoria risulta pari a 2.204,00 mq, pertanto il dimensionamento della dotazione di infrastrutture 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 Piano degli Interventi mediante trasformazione da zona agricola (con direttrice di espansione produttiva del PATI e del PAT) a zona produttiva "ZTO D2/5suap con superficie territoriale mq 11.338, area di mitigazione e laminazione di mq 3.267, tratto di percorso ciclopedonale lungo via Stazione per uno sviluppo lineare pari a m. 530 e superficie mq 3.529, ai sensi dell'art. 4, L.R. 55/2012, nei terreni parte in disponibilità diretta del soggetto attuatore, parte messi in disponibilità da parte del Comune di Sant'Elena 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	629	2.885	1.500	4.385
		633 (parte)	8.453	1.767	10.220
		sommano	11.338	3.267	14.605
superficie per realizzazione percorso ciclopedonale	2	porzione in disponibilità soggetto attuatore			
		mapp. n°	mq		
		635	22		
		638	1.361		
		641 (parte)	706		2.089
		porzione messa in disponibilità dal Comune di Sant'Elena			
		429 – 432 - 434 – 430 (parte)		1.440	1.440
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. D2/5 suap mq 11.338):	
percorso ciclopedonale e verde accessorio	mq 933,80
parcheggio pubblico	mq 200,00
per complessivi	mq 1.133,80
per opere compensative – percorso ciclopedonale	mq 2.595,20
TOTALE	mq 3.729,00

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.