

Comune di MIRA - Venezia

Oggetto: Complesso Residenziale VILLA MARGHERITA.
PRUSST RIVIERA DEL BRENTA - SCHEDA INTERVENTO n° 48 -
Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) - art. 19 L.R. n° 11/2004

Ubicazione:
Località MIRA Porte (VE) -
via Nazionale - via Lanza.
Agenzia del Territorio - Catasto Terreni
Fg. 27 Part. 37-40-297-298-433-1607-1608- 1609.

Committente:
SERENA COSTRUZIONI S.r.l.
Via C. Battisti civ. 3/1, c.a.p. 30034 MIRA - VE
C.F./P.IVA 03500320274

Soggetti Proprietari:
SERENA COSTRUZIONI S.r.l.
.....
HOTEL VILLA FRANCESCHI S.r.l.
.....

DAL CORSO Remigio
SABBADIN Valeria
DAL CORSO Alessandro
DAL CORSO Dario

studio - architetto
LUCIO DE MUNARI

Via Nazionale, n. 101/2
30034 MIRA TAGLIO (VE)
tel./fax 041 - 5600240
e.mail lucio.demunari@libero.it

DATA: Dicembre 2014
Agg.: Luglio 2015 - Aprile 2016
FILENAME: PUA C2-59_Maschere
Elaborati_2016.dwg

ELABORATO N.
B

SCALA:

Tecnico Incaricato:
Architetto LUCIO DE MUNARI

ELENCO ELABORATI :

- | | | |
|-------------------------------------|-----------|--|
| <input type="checkbox"/> | TAV. U01 | ESTRATTO P.R.G. - ESTRATTO MAPPA CATASTALE - ESTRATTO AEROFOTOGRAMMETRICO
SCHEDA PUNTUALE PRUSST - SCHEMA ILLUSTRATIVO PRESCRITTIVO
ESTRATTO MAPPA ED ELENCO PROPRIETA' - CARATURE URBANISTICHE PRUSST |
| <input type="checkbox"/> | TAV. U02 | PLANIMETRIA STATO DI FATTO - RILIEVO ALTIMETRICO DEL TERRENO E CAPOSALDO
SEZIONI QUOTATE - SCHEMA IDENTIFICATIVO PROPRIETA' - CALCOLO VOLUME URB. ESISTENTE |
| <input type="checkbox"/> | TAV. U03 | PLANIMETRIA STATO DI FATTO - IDENTIFICAZIONE VINCOLI GRAVANTI SULL'AREA
SKY-LINE DELL'AREA |
| <input type="checkbox"/> | TAV. U04 | INDIVIDUAZIONE DELLE INFRASTRUTTURE A RETE ESISTENTI |
| <input type="checkbox"/> | TAV. U05 | INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI, DEI COMPARTI E DELLE AREE PUBBLICHE
DA CEDERE E/O VINCOLARE. |
| <input type="checkbox"/> | TAV. U06 | PLANIMETRIA E PARTICOLARI DELLE OPERE PUBBLICHE -
PIANO QUOTATO PLANIMETRICO |
| <input type="checkbox"/> | TAV. U07 | SCHEMI TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI - SKY LINE DI PROGETTO |
| <input type="checkbox"/> | TAV. U08 | PLANIMETRIA DI PROGETTO CALCOLO DELLE SUPERFICI PUBBLICHE E PRIVATE |
| <input type="checkbox"/> | TAV. U09 | PLANIMETRIA RETE ACQUE NERE E POZZETTI DI ALLACCIAMENTO |
| <input type="checkbox"/> | TAV. U09a | SCHEMI TIPO E SISTEMI COSTRUTTIVI RETE ACQUE NERE |
| <input type="checkbox"/> | TAV. U10 | PLANIMETRIA RETE SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE
SEZIONE STRADALE |
| <input type="checkbox"/> | TAV. U11 | PROGETTO NUOVA RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA - RETE ELETTRICA |
| <input type="checkbox"/> | TAV. U11a | RELAZIONE TECNICA IMPIANTO DI PUBBLICA ILLUMINAZIONE |
| <input type="checkbox"/> | TAV. U12 | PROGETTO NUOVA RETE TELEFONICA - IDRICA - GAS |
| <input type="checkbox"/> | TAV. U13 | SEZIONI TIPO E PROFILI STRADALI E DEL PARCHEGGIO |
| <input type="checkbox"/> | TAV. UF | DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E CONI VISUALI |
| <input type="checkbox"/> | ELAB. A | RELAZIONE GEOLOGICA E GEOTECNICA |
| <input checked="" type="checkbox"/> | ELAB. B | RELAZIONE ILLUSTRATIVA - DIMOSTRAZIONE TORNACONTO PRUSST |
| <input type="checkbox"/> | ELAB. C | NORME DI ATTUAZIONE |
| <input type="checkbox"/> | ELAB. D | COMPATIBILITA' IDROGEOLOGICA |
| <input type="checkbox"/> | ELAB. E | VINCOLI E PRONTUARIO DI MITIGAZIONE AMBIENTALE |
| <input type="checkbox"/> | ELAB. F | SCHEMA DI CONVENZIONE |
| <input type="checkbox"/> | ELAB. G | CAPITOLATO E PREVENTIVO DI SPESA |
| <input type="checkbox"/> | ELAB. H | VALUTAZIONE PREVISIONALE DEL CLIMA ACUSTICO |
| <input type="checkbox"/> | ELAB. I | RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE |
| <input type="checkbox"/> | ELAB. L | DICHIARAZIONE DI NON NECESSITA' DELLA PROCEDURA DI VALUTAZIONE DI INCIDENZA |

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

ELENCO PROPRIETARI DELLE AREE

SERENA COSTRUZIONI S.R.L. – C.F. 03500320274

(Atto CV Notaio Tessiore Rep. 79243 del 20.06.2005)

Catasto Terreni fg. 27

TOTALE SUPERFICIE CATASTALE MQ. 11.513 (rilevata mq. 11.605,44)

Mappali

37	seminativo	mq. 1460	reddito dominicale € 14,93
297	seminativo arborato	mq. 100	reddito dominicale € 1,02
1607	seminativo arborato	mq. 9214	reddito dominicale € 94,22
1609	ente urbano	mq. 739	

Catasto Edilizio Urbano fg. 27

mappali

1609	Cat. C/6	cl. 6 mq. 42	rendita € 130,15
------	----------	--------------	------------------

< o >

HOTEL VILLA FRANCESCHI S.R.L. – C.F. 02636870285

(Fusione per Incorporazione Notaio Lorenzo Robatto di PD, Rep. 10237 del 10.12.2009)

Catasto Terreni fg. 27

TOTALE SUPERFICIE CATASTALE MQ. 1.406 (rilevata mq. 1410,44)

Mappali

433	ente urbano	mq. 1406	
-----	-------------	----------	--

Catasto Edilizio Urbano fg. 27

mappali

433 sub. 6	Cat. A/2	cl. 3 vani 8	rendita € 991,60
433 sub. 7	Cat. A/4	cl. 3 vani 6,5	rendita € 245,06

< o >

DAL CORSO Remigio (Mira il 01.03.1948) C.F. DLCRMG48C01F229P, prop. 46/100

SABBADIN Valeria (Mira il 07.02.1948) C.F. SBBVLR48B47F229W, prop. 46/100

DAL CORSO Alessandro (Dolo il 09.03.1971) C.F. DLCLSN71C09D325Y, prop. 4/100

DAL CORSO Dario (Dolo il 20.12.1976) C.F. DLCdra76T20D325V, prop. 4/100

(Assegnazione agevolata a soci Notaio Argenti di Dolo Rep. 107710 del 29.11.2002)

Catasto Terreni fg. 27

TOTALE SUPERFICIE COMPRESA NEL P.U.A. MQ. 1.393,82

Mappali

298	seminativo arborato	mq. 2040	reddito dominicale € 20,86
1608	seminativo arborato	mq. 61	reddito dominicale € 0,62

< o >

DAL CORSO Remigio (Mira il 01.03.1948) C.F. DLCRMG48C01F229P, prop. 46/100

SABBADIN Valeria (Mira il 07.02.1948) C.F. SBBVLR48B47F229W, prop. 46/100

Catasto Terreni fg. 27

TOTALE SUPERFICIE COMPRESA NEL PUA MQ. 246,17

(individuabili nella sola area pertinenziale ai fabbricati, attualmente destinata a parco)

Mappali

40 ente urbano mq. 4300

Catasto Edilizio Urbano fg. 27

mappali

40 sub. 3 Cat. A/2 cl. 3 vani 7 rendita € 867,65

40 sub. 4 Cat. C/1 cl. 8 mq. 415 rendita € 6.515,62

Totale Superficie catastale del P.U.A. mq. 14.558,99
(rilevata mq. 14.655,87)

VERIFICA TITOLO (ai sensi art. 20 comma 6 L.R. 11/2004)

["I piani urbanistici attuativi di iniziativa privata sono redatti e presentati dagli aventi titolo che rappresentino almeno il 51% del valore degli immobili ricompresi nell'ambito, in base al relativo imponibile fiscale e, comunque, che rappresentino almeno il 75% delle aree inserite nell'ambito medesimo."]

Il Piano Urbanistico Attuativo viene presentato dalla totalità dei soggetti proprietari dell'ambito, quindi risulta superfluo dimostrare le percentuali richieste dalla norma di legge.

Le opere pubbliche da eseguire e cedere ricadono completamente nella proprietà della sola società SERENA COSTRUZIONI S.R.L., che è anche il soggetto che realizzerà tutte le opere previste dal Piano.

INQUADRAMENTO E DISCIPLINA URBANISTICA

Il comparto oggetto del piano attuativo comprende la Z.T.O. C2-59, un'area a parcheggio e un'area a verde privato. Rientra parzialmente nella fascia a rispetto ambientale ai sensi della ex Legge 1497/39 (100 m.) e alla ex legge 431/85 (150 m.) relativi al Naviglio Brenta.

L'area è oggetto di una specifica scheda (la numero 48) all'interno del Progetto 2 "Naviglio Brenta" del Programma di Recupero Urbano e Sviluppo Sostenibile del Territorio "Riviera del Brenta".

La descrizione dell'intervento previsto dal Prusst è :

"L'ambito è posto a cavallo tra la SS11 e la strada arginale che segue il Naviglio Brenta verso Mira Porte. La scheda consente la creazione di un complesso residenziale a bassa densità edilizia di basso impatto ambientale e la creazione di un'area a parcheggio funzionale all'accessibilità al sistema di aree a Parco previsto nella zona".

Nella nota "Prescrizioni Particolari" la scheda riporta:

"La convenzione con il Comune di Mira dovrà inoltre riguardare la realizzazione a carico i richiedenti dell'impianto di illuminazione lungo il Naviglio fino al centro di Mira Porte con le stesse caratteristiche del tratto esistente realizzato in Riviera dei Tigli dalla Amministrazione comunale secondo i criteri di convenienza pubblica stabiliti."

DESCRIZIONE EDIFICI ESISTENTI

FABBRICATO GARAGE sul mappale 1609 (prevista la demolizione)

Trattasi di fabbricato di proprietà della società SERENA COSTRUZIONI S.R.L., sviluppato al solo piano terra, adibito a garage con scoperto di pertinenza.

Dall'atto di provenienza si evince che il fabbricato è stato realizzato in assenza di qualsiasi licenza, concessione e/o autorizzazione e che lo stesso è stato oggetto della domanda di sanatoria ex articolo 31 della L. 47/85 presentata al Sindaco del Comune di Mira in data 21 marzo 1986 Prot. 6733 alla quale hanno fatto seguito concessione edilizia in sanatoria e abitabilità rilasciate dal Comune di Mira in data 24.11.1994 (domanda n. 0145000 prot. 6733/86).

FABBRICATI esistenti sul mapp. 433

Nel mappale 433 insistono due fabbricati, di seguito vengono descritti con la identificazione catastale.

Sub. 6 – Trattasi di fabbricato unifamiliare, ubicato sul lato ovest del lotto, oggetto di recente intervento edilizio a seguito delle D.I.A n. 833/2005 del 23.12.05 e n. 474/2007 del 13.7.07, a cui è seguito il Certificato di Agibilità pos. 219/2008 rilasciato il 28.4.2008.

Sub. 7 – Trattasi di vecchia costruzione, ubicata sul lato est del lotto, ad uso abitativo e rurale.

SCHEDA PRUSST n. 48 **Iter amministrativo**

La modalità di attuazione prevista dalla scheda n. 48 è "*intervento subordinato a piano attuativo*", e pertanto è stata presentata apposita richiesta in data 31.7.2007 con prot. N. 25029.

La soluzione progettuale oggetto della presente deve intendersi come evoluzione di quanto in precedenza depositato a seguito delle varie note intercorse con la Pubblica Amministrazione e le richieste di parere preventivo presentate nel 2013 e 2014.

La soluzione proposta ricalca fedelmente le indicazioni della scheda Prusst n. 48 collocando la volumetria residenziale sulla porzione ovest del lotto 1, mentre per il lotto 2, che risulta già urbanizzato e definito, viene prevista una limitata volumetria aggiuntiva a quella già esistente.

La soluzione prevede l'accesso carrabile dalla S.R. 11, sia per il parcheggio pubblico di progetto che per il Lotto 1 (come richiesto dal Comune di Mira con nota del 11.3.2016 relativamente alla pratica di Autorizzazione Paesaggistica pos. E/2015/0501 del 21.7.2015), mentre l'accesso al Lotto 2 avviene dalla Via Lanza (trattasi di viabilità ad uso pubblico insistente su area privata di proprietà della stessa società Serena Costruzioni s.r.l.).

CONTENUTI DEL P.U.A.

P.R.G. MIRA – PARAMETRI DI Z.T.O.		ZONA C2-59
SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ	14.655,87
SUPERFICIE FONDIARIA	MQ	9.369,52
VOLUME MAX AMMESSO	MC	12.600,00
ABITANTI TEORICI INSEDIABILI	N°	84
RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA	MC / MQ	30%
NUMERO MASSIMO DEI PIANI ABITABILI	N°	2 / 3
ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI ZTO C2	ML	9,50
ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI IN ZONA A TUTELA AMBIENTALE	ML	6,00
DISTANZA MINIMA DAL CIGLIO STRADALE	ML	Art. 9 D.M.1444/68 – D.Lgs.285/92 – D.P.R.495/92
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	ML	D.M. 1444/68 minimo 5 ml
DISTANZA MINIMA TRA EDIFICI DIVERSI	ML	D.M. 1444/68 minimo 10 ml
SUPERFICIE MINIMA A PARCHEGGIO PUBBLICO	MQ	3.027,00
SUPERFICIE MINIMA A VERDE PUBBLICO	MQ	596,00

Parcheggio Pubblico

L'area a parcheggio pubblico è il "cuore" dell'intervento, elemento ordinatore ove trovano collocazione gli standard ed i sottoservizi dell'intero complesso.

L'accesso dalla S.R. 11, coerente con l'indicazione della scheda Prusst (ed attualmente già esistente seppur di dimensioni ridotte), permette di connettere l'area con il sistema infrastrutturale viario. Sul lato sud dell'area a parcheggio pubblico viene localizzata la viabilità pedonale e ciclabile, che in questo modo funge da barriera e filtro con il nuovo insediamento. Viene previsto anche un marciapiedi a nord del parcheggio per maggiore sicurezza dei fruitori.

Nel parcheggio si prevede di realizzare n. 57 posti auto (di cui 3 per diversamente abili), inseriti nel verde con piantumazione di alberature autoctone ad alto fusto ed arbusti (come richiesto dal Comune di Mira con nota del 11.3.2016 relativamente alla pratica di Autorizzazione Paesaggistica pos. E/2015/0501 del 21.7.2015) e un'ampia area a posteggio di biciclette a servizio della vicina fermata di autobus.

Verde Pubblico

L'area a verde pubblico viene ubicata in forma compatta sul lato est dell'intervento, a ridosso della pista ciclopedonale esistente, con la funzione di barriera verde tra l'urbanizzazione, la cortina edilizia esistente e il Naviglio Brenta.

Invarianza Idraulica

Lo studio è stato svolto dall'ing. Mauro Tortorelli, ed il risultato finale (assentito con parere favorevole dal Consorzio Acque Risorgive del 22.6.2015) prevede la realizzazione di un volume di invaso finalizzato a garantire il principio di invarianza idraulica, alimentato dalle condotte di raccolta delle acque piovane.

Data la previsione di un modesto innalzamento del livello campagna dell'area di intervento, atto a garantire che il deflusso delle acque avvenga solamente per caduta naturale, il Consorzio Acque Risorgive ha richiesto la realizzazione di un ulteriore invaso, definito "volume di compensazione", collegato alla rete acque meteoriche esterna.

Trattandosi di un intervento che non è a servizio dell'urbanizzazione ma serve a maggior garanzia idraulica delle zone limitrofe, si ritiene abbia le caratteristiche di intervento alternativo alla realizzazione dell'impianto di illuminazione pubblica lungo Via Don Minzoni e pertanto viene proposto in alternativa comparandone i costi presunti.

La presente revisione progettuale è stata realizzata nel rispetto del precedente parere favorevole del Consorzio Acque Risorgive, proponendo una diversa conformazione dell'impianto di smaltimento delle acque meteoriche.

La "Compensazione Idraulica", collegata alla rete acque meteoriche esterne, viene prevista sotto l'area a parcheggio con un sistema di condotte realizzato con tubature in cls aventi diametro interno 100 cm. identificabile nella Tav. n. U10 nel tratto compreso tra il pozzetto esistente su S.R. 11 ed il pozzetto di laminazione a valle del volume di invaso per l'invarianza idraulica.

La raccolta delle acque meteoriche del parcheggio viene prevista collegata a monte del pozzetto di laminazione, quindi versante nel sistema ad invaso per l'invarianza idraulica.

Il sistema di invaso per l'invarianza idraulica è collocato all'interno dell'area privata del Lotto n. 1 (con esclusione del tratto finale di collegamento alla rete esterna), ed è costituito da un sistema ad anello costituito da tubature in cls aventi diametro interno 100 cm. (atte a contenere delle quantità d'acque piovana "normali"), collegato ad un bacino esterno che funzioni da sfogo in casi di eventi "non normali" (il bacino entra in funzione quando la quantità d'acqua satura il sistema di tubazioni ad anello, quindi in occasioni rare).

A seguito del parere espresso dalla Soprintendenza, fatto proprio dall'Amministrazione Comunale (nota del 11.3.2016 relativamente alla pratica di Autorizzazione Paesaggistica pos. E/2015/0501 del 21.7.2015) nel quale si chiedeva l'eliminazione del parcheggio superficiale a servizio degli edifici di progetto, si è di molto ridotta la superficie impermeabile ed inoltre il bacino di compensazione idraulica è stato "stirato" in modo da inserirsi nel contesto paesaggistico limitandone la percezione, ma mantenendo la capacità di accumulo necessaria ai fini del rispetto delle norme idrauliche.

Viabilità di Via Lanza

La via Lanza e la pista ciclopedonale risultano di proprietà della società committente il P.U.A. come di seguito riportato:

SERENA COSTRUZIONI S.R.L. – C.F. 03500320274

(Atto CV Notaio Dussin Antonio Rep. 8930 del 9.12.2004)

Catasto Terreni fg. 27

TOTALE SUPERFICIE CATASTALE MQ. 1.796

Mappali

1482 seminativo arborato mq. 1520 reddito dominicale € 15,54

1483 seminativo arborato mq. 276 reddito dominicale € 2,82

La società è intenzionata alla cessione alla Pubblica Amministrazione di questo cespite al completamento delle opere di urbanizzazione.

Gli interventi su Via Lanza sono limitati ai sottoservizi (gas, acqua, elettricità e linea telefonica) da implementare per allacciare il Lotto 1, mentre il Lotto 2 risulta già allacciato ai sottoservizi della stradina laterale di Via Lanza.

La Via Lanza e la Via Nazionale (SR11) sono connesse sia dal punto di vista pedonale che ciclabile tramite i percorsi esistenti e quelli di progetto.

Variazione del Limite di Inviluppo

L'art. 28 delle N.T.A. che norma gli interventi delle schede puntuali Prusst, al terzo comma riporta:

“Lo schema illustrativo ha carattere indicativo e non prescrittivo, lo schema organizzativo e funzionale ha carattere prescrittivo. In sede di presentazione di piano attuativo o di progetto edilizio sono comunque consentite modifiche del proprio perimetro, planivolumetriche e distributive nel rispetto dei parametri dimensionali ai sensi dell'art. 11 della L.R. 61/85.”

L'art. 11 della L.R. 61/85 al secondo comma riporta:

“Rispetto al Piano Regolatore Generale gli strumenti urbanistici attuativi, possono prevedere modificazione del proprio perimetro con il limite massimo del 10% e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi.”

La norma permette due variazioni rispetto al PRG, entrambe nel rispetto della capacità insediativa teorica e senza riduzione delle superfici a servizi:

- 1) modificazioni del proprio perimetro con il limite massimo del 10%;
- 2) trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche.

Nel nostro caso si propone la sola variazione del limite di inviluppo degli edifici entro il limite del 10% indicato dalla norma (secondo le indicazioni date dagli uffici) per le seguenti obiettive motivazioni:

- a) presenza di fabbricati a ridosso del confine sul lato ovest che limitano l'edificazione per rispettare il distacco minimo previsto dalla legge in ml. 10,00;
- b) date le indicazioni della scheda, il volume viene concentrato sul lato ovest, e date

inoltre le limitazioni dell'altezza del fabbricato n. 2, per rispettare le distanze tra i corpi di fabbrica si abbisogna di un leggero spostamento verso est del limite di inviluppo.

Edifici di Progetto

Gli schemi tipologici indicati nella Tav. U07 non sono prescrittivi ma indicano l'impostazione di massima del progetto di collocare tutta la cubatura sulla porzione ovest del Lotto 1, nel rispetto dell'impostazione contenuta nello schema organizzativo e funzionale della scheda 48, e pertanto vengono indicati degli edifici a blocco.

I progetti edilizi saranno presentati con richiesta di Permesso di Costruire e verranno vagliati dalla Commissione Locale per il Paesaggio ove ricadano nelle fasce di rispetto paesaggistico.

PIANO FINANZIARIO E VERIFICA TERMINI ECONOMICI

L'art. 28 delle N.T.A. "schede puntuali prusst" stabilisce i criteri per la valutazione della congruità degli interventi mediante il Criterio di Convenienza Pubblica.

Si riporta la parte del testo relativa:

"La convenienza pubblica di un intervento sotto il profilo economico si può ritenere soddisfacente quando viene acquisita dal Comune sotto forma di opere pubbliche realizzate dal privato una quota del plusvalore complessivo (corrispondente alla somma della convenienza pubblica e di quella privata) non inferiore al 60% ovvero qualora:

IL PLUSVALORE COMPLESSIVO (V.op + V.cp) viene assegnato in misura non inferiore al 60% al Comune e non superiore al 40% al privato

ovvero

IL RAPPORTO TRA V.op/ V.cp = > 1,5

dove

V.op Valore opere pubbliche in aggiunta standard minimi dovuti

V.cp Valore convenienza privata

V cp = T2 – T1

T2 Tornaconto in base VPRG PRUSST

T1 Tornaconto senza VPRG PRUSST

T = R – (Ca + Cc + St + O + As + U)

R Ricavo in base valore di mercato

Ca Costo area

Cc Costo costruzione opere pubbliche e private

St Spese tecniche

O Oneri di urbanizzazione, costo di costruzione

As Altre spese, oneri finanziari

U Utile del Promotore (12%)"

I valori di vendita vengono ragguagliati a mq. lordo in quanto è il parametro di riferimento (sup. commerciale).

Nei conteggi non vengono inclusi gli "eventuali" vani interrati in quanto il costo della realizzazione dell'interrato non viene compensata dai ricavi, ma permette solo di collocarvi delle funzioni evitando di utilizzare ulteriore suolo. Ciò permette inoltre di comparare in maniera più semplice gli interventi.

V. op (valore opere pubbliche)

Costo opere pubbliche e costo opere di urbanizzazione:	€	478.137,34
Strade, marciapiedi, parcheggi, verde pubblico, pubblica ill., fognature ecc... come da Computi Metrici Estimativi (Elaborato G)		
Opere Pubbliche interne al Comparto	€	506.763,43
Opere Fuori Comparto (fermata bus su Via Nazionale)	€	21.283,00
(con esclusione delle opere relative alla Compensazione Idraulica in quanto da realizzarsi all'interno del lotto 1)		
Detrazione valore O.P. per quota standard minimi	€	-49.909,09
Calcolato per proporzione nel seguente modo:		
parcheggio 252/3099,90x392.700,58	= €	31.923,79
verde 378/611,63x21.322,81	= €	13.191,52
illuminazione pubblica		
(252+378)/(3.099,90+611,63)x28.241,69= €		4.793,78
Valore delle aree a standard da cedere	€	74.230,60
Mq. 3.711,53 x €/mq. 20,00		
TOTALE COMPLESSIVO V.op	€	552.367,94

T1 – Tornaconto senza VPRG PRUSST

Il calcolo viene eseguito prevedendo un intervento edilizio da realizzarsi con le norme della precedente previsione del P.R.G., **z.t.o. D3-AM-5**. In queste zone erano previsti insediamenti di tipo ricettivo integrati da attività commerciali, pubblici esercizi ecc...

La densità fondiaria consentita in tale zone era pari a 0,7 mc/mq, quindi calcolando la superficie d'intervento pari a mq. 14.655 si ottiene una volumetria potenziale di mc. 10.258,50. Detraendo la volumetria esistente (ad uso residenziale) del fabbricato A pari a mc. 980,67 (497,01 del fabbricato A + 483,66 del fabbricato B), si ottiene il potenziale edificatorio pari a **mc. 9.277,83**.

R = Ricavi	€	5.257.437,00
(mc. 9.277,83 : 3 = mq. 3092,61 x €/mq. 1.700,00)		
Cc = Costo costruzioni opere	€	3.247.240,50
Volumi (mc. 9277,83 x €/mc 350,00) = €		3.247.240,50
St = Spese tecniche	€	324.724,05
(10% di Cc)		
O = Oneri di urbanizzazione, costo costruzione	€	circa 500.000,00
As = Altre spese	€	324.724,05
(10% di Cc: oneri finanziari, assicurazioni ecc..)		
U = Utile normale del promotore	€	630.892,44
(12% di R)		
(Cc + St + O + As + U) =	€	5.027.581,04
T1 = R – (Cc + St + O + As + U)	€	229.855,96

T2 – Tornaconto in base VPRG PRUSST

R = Ricavi	€	7.350.000,00
residenziale		
(mc. 12.600 : 3 = mq. 4.200 x €/mq. 1.750,00)		
Cc = Costo costruzioni opere	€	4.888.137,34
Volumi residenziali		
(mc. 12600 x €/mc 350,00) = €		4.410.000,00
Opere Pubbliche = €		478.137,34
St = Spese tecniche	€	488.813,73
(10% di Cc)		
O = Oneri di urbanizzazione	€ circa	185.000,00
(CC da computo ufficio x 5% + Secondaria)		
As = Altre spese	€	488.813,73

Opere Fuori Comparto per € 21.283,00 (vedi allegato G)

DICHIARAZIONE CONFORMITA' SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

Con riferimento ai contenuti della Tav. U-06 relativa al superamento delle barriere architettoniche, il sottoscritto tecnico incaricato DICHIARA che nella progettazione ha osservato le normative vigenti in materia (L. 13/89, D.M. 236/89, L.R. 16/2007).

Trattando la presente il Piano Urbanistico Attuativo, quindi la fase di impostazione urbanistica, si rimanda alla presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione per eventuali ulteriori dettagli si rendessero necessari, come previsto dalla normativa vigente (art. 24 L. 104/92 comma 4).

PRUSST RIVIERA DEL BRENTA

Scheda Intervento n° 48 "Complesso Residenziale "Villa MARGHERITA"

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.)

LAVORI PER INTERVENTO DI COMPENSAZIONE IDRAULICA

Punto	Tariffa	Descrizione	Importo
20	03.12b	Scavo di fondazione a sezione obbligata terreno. (Prezziario R.V. 2006 cod. 05.18.03/09) Scavo di fondazione mobbligata eseguito a macchina - fino alla profondità di mt. 1,50 Impianti per compensazione idraulica - tubazioni cls. DN 100 H media - pozzetti cls. cm. 150 x 150 tubazioni in PVC da 250 mm. tubazioni in PVC da 125 mm. caditoie.	€ 3 577,92
50	12.1	Fornitura e posa in opera di Tubi in cemento vibrocompresso diametro interno 100 cm. (Prezziario R.V. 2006 cod.05.18.10/14.f) Fornitura e posa in opera di Tubi in cemento vibrocompresso, senza costipamento - diametro interno 100 cm. - DN 100 RETE ACQUE BIANCHE Impianti per compensazione idraulica - tubazioni per invaso.	€ 27 363,60
51	13.1	Anello di tenuta in gomma diametro 100 cm. (Prezziario R.V. 2006 cod.02.17.03.f) Fornitura e posa in opera di anello di tenuta in gomma per tubi di compensazione idraulica - diametro 100 cm. RETE ACQUE BIANCHE Impianti per compensazione idraulica - per tubazioni DN 100.	€ 558,60
54	18.3	Fornitura di Pozzetto prefabbricato in calcestruzzo vibrato debolmente armato dim. cm. 150 x 150. (Prezziario R.V. 2006 cod. 02.09.12.i) Pozzetto prefabbricato in calcestruzzo vibrato debolmente armato, per compensazione idraulica. - dimensioni di cm. 150x150 h=100 e spess. cm. 15 RETE ACQUE BIANCHE Impianti per compensazione idraulica - pozzetti invaso.	€ 2 300,90
56	19.2	Fornitura di prolunga per pozzetto dim. cm. 150 x 150 per compensazione idraulica. (Prezziario R.V. 2006 cod. 02.09.13.v) Prolunga per pozzetto prefabbricato per compensazione idraulica. - dimensioni di cm. 150x150 h=50 e spess. cm. 15 RETE ACQUE BIANCHE Impianti per compensazione idraulica - prolunghe pozzetti ispezione.	€ 1 307,84

57	20.2	Fornitura di sigillo normale per pozzetto in calcestruzzo vibrato dim. cm. 150 x 150. (Prezziario R.V. 2006 cod. 02.09.14.g) Fornitura di sigillo normale per pozzetti in calcestruzzo vibrato. - dimensioni di cm. 150x150 spess. cm. 11 RETE ACQUE BIANCHE Impianti per compensazione idraulica - sigilli pozzetti ispezione.	€ 386,96
58	20.4	Solo posa di Pozzetto prefabbricato in calcestruzzo vibrato cm. 150 x 150 per compensazione idraulica. (Prezziario R.V. 2012 cod.N.P.) Solo posa in opera di pozzetti prefabbricati in calcestruzzo armato, delle dimensioni interne di cm. 150 x 150, di profondità fino a m. 1,00 idoneo a sopportare carichi stradali di prima categoria, posti in opera su letto e rinfilanco di calcestruzzo, eseguito a regola d'arte e secondo le indicazioni della Direzione Lavori. Escluso l'onere della fornitura e posa del chiusino. RETE ACQUE BIANCHE Impianti per compensazione idraulica - pozzetti ispezione.	€ 1 062,40
59	21.0	Fornitura e posa di chiusino in ghisa sferoidale. (Prezziario R.V. 2006 cod.05.28.03/20.a) Fornitura e posa di chiusino in ghisa sferoidale - telaio quadrato lato minimo 85 cm. e altezza 10 cm. RETE ACQUE BIANCHE Impianti per compensazione idraulica - chiusini pozzetti caditoie.	€ 3 501,94
68	24.02	Reinterro per tubazioni di compensazione idraulica. (Prezziario R.V. 2012 cod. G.01.32.1) Sovraprezzo allo scavo a sezione ristretta ed allo scavo di sbancamento preventivo per il rinterro dei tubi di posa su specifico ordine della Direzione Lavori, con materiale arido in sostituzione del materiale di scavo ritenuto non idoneo per il rinterro, il sovrapprezzo viene computato secondo la sezione convenzionale di scavo diminuita della sagoma dei manufatti, dei tubi con relativo rinfilanco o rivestimento, del cassonetto e della pavimentazione. RETE ACQUE BIANCHE Impianti per compensazione idraulica - tubo da 100 cm.	€ 1 659,68

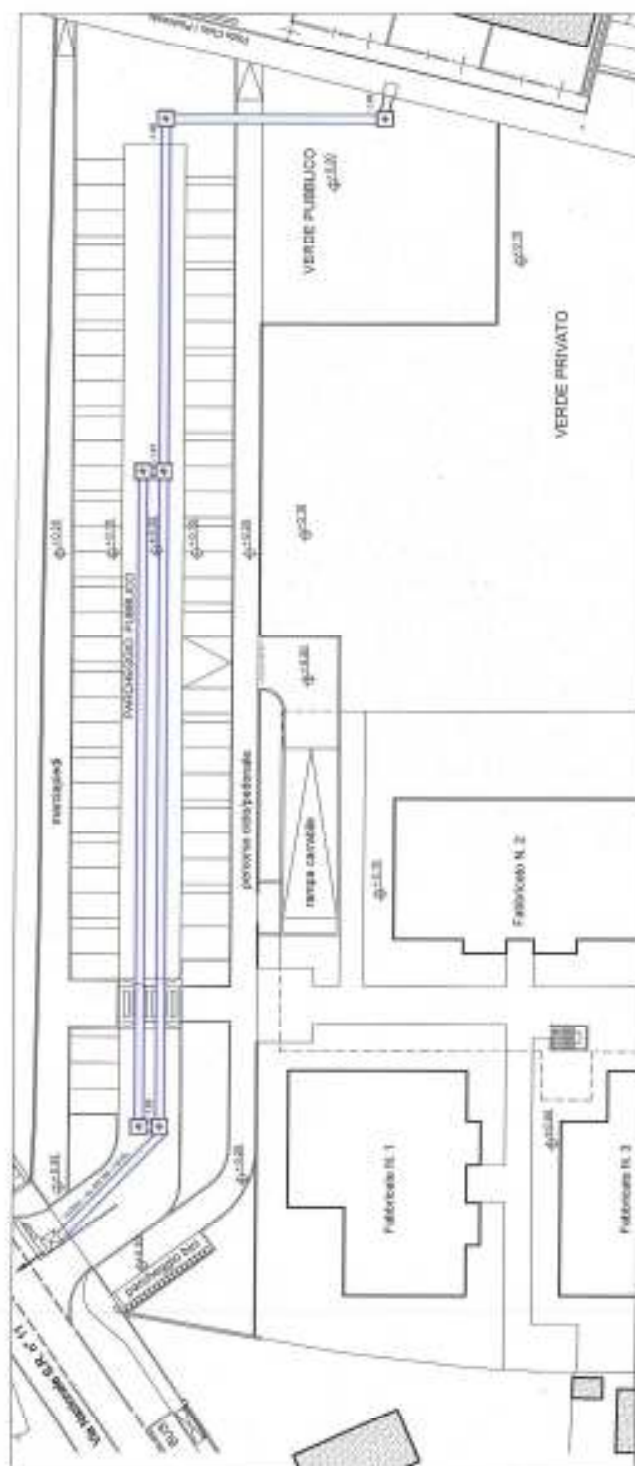
71	25.2b	Magrone di sotto fondazione. (Prezziario R.V. 2006 cod. 05.27.03/07) Fornitura e posa di magrone di sottofondazione e di riempimento, dosato a kg. 150 di cemento C 4/5 per mc. di inerte a granulometria regolamentare dello spessore indicato nei calcoli statici. Nel prezzo si intende compreso e compensato l'onere relativo alla sistemazione del terreno per piano di posa, le casseforme, le puntellature, le sbacchature ed il disarmo, il costipamento, la formazione dei piani superiori e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte. l'articolo è funzionale alla realizzazione dei collettori. RETE ACQUE BIANCHE Impianti per compensazione idraulica - per posa tubi cls. DN 100 - magrone sotto pozzetti dim. 150x150 cm.	 € 4 134,11
SOMMANO A TOTALE			 € 45 853,95

Mira, lì 06 agosto 2015

Il Tecnico
arch. Lucio De Munari

LEGENDA

Proportion of 12.8 weeks females 28-6000 = 0.149
Proportion of 12.8 weeks = 0.20 at 50m



SOMMARIO DI COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

Importi ripartiti per tipo d'intervento:

1) STRADE:			
Opere fuori comparto su strade pubbliche	€	21.283,00	
2) PARCHEGGIO E AREA DI MANOVRA	€	392.700,58	
3) AREE A VERDE	€	21.322,81	
4) IMPIANTI:			
- Illuminazione Pubblica	€	28.241,69	
- Linea idrica Acqua Potabile	€	26.941,69	
- Rete GAS	€	32.930,08	
- Rete Telefonica	€	4.626,58	
Sommano	€	92.740,04	€ 92.740,04
- TOTALE COMPLESSIVO			€ 528.046,43
			=====

QUADRO ECONOMICO DI PROGETTO

Relativo alle Opere Pubbliche previste dal P.U.A. – Scheda Intervento n° 48.

A) LAVORI FORNITURE & ONERI DI SICUREZZA

A1	Opere Pubbliche interne al Comparto	€	506.763,43	
A2	Opere Fuori Comparto (fermata bus su Via Nazionale)	€	<u>21.283,00</u>	
	PARZIALE LAVORI & FORNITURE	€	528.046,43	€ 528.046,43
A3	Oneri di Sicurezza	€	23.937,58	€ <u>23.937,58</u>
	TOTALE LAVORI & ONERI			€ 551.984,01

B) SOMME A DISPOSIZIONE E ONERI AGGIUNTIVI

B1	Spese Tecniche (progettazione, D.L., sicurezza, catasto, collaudi, etc) Secondo indicazione ordine 10% del costo delle opere	€	55.000,00	
B2	Spese previdenziali INARCASSA 4%	€	2.200,00	
B3	I.V.A. su totale lavori e oneri A1 + A2 + A3 (10%)	€	55.194,80	
B4	I.V.A. su spese tecniche e previdenziali B1 + B2 (22%)	€	<u>12.584,00</u>	
	PARZIALE SOMME A DISPOSIZIONE	€	124.978,80	€ <u>124.978,80</u>
	TOTALE COMPLESSIVO			€ 679.962,81 =====

PRUSST RIVIERA DEL BRENTA

Scheda Intervento n° 48 "Complesso Residenziale "Villa MARGHERITA"

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.)

LAVORI PER INTERVENTO DI COMPENSAZIONE IDRAULICA

Punto	Tariffa	Descrizione	Importo
20	03.12b	Scavo di fondazione a sezione obbligata terreno. (Prezziario R.V. 2006 cod. 05.18.03/09) Scavo di fondazione mobbligata eseguito a macchina - fino alla profondità di mt. 1,50 Impianti per compensazione idraulica - tubazioni cls. DN 100 H media - pozzetti cls. cm. 150 x 150 tubazioni in PVC da 250 mm. tubazioni in PVC da 125 mm. caditoie.	€ 3 577,92
50	12.1	Fornitura e posa in opera di Tubi in cemento vibrocompresso diametro interno 100 cm. (Prezziario R.V. 2006 cod.05.18.10/14.f) Fornitura e posa in opera di Tubi in cemento vibrocompresso, senza costipamento -diametro interno100 cm. - DN 100 RETE ACQUE BIANCHE Impianti per compensazione idraulica - tubazioni per invaso.	€ 27 363,60
51	13.1	Anello di tenuta in gomma diametro 100 cm. (Prezziario R.V. 2006 cod.02.17.03.f) Fornitura e posa in opera di anello di tenuta in gomma per tubi di compensazione idraulica -diametro 100 cm. RETE ACQUE BIANCHE Impianti per compensazione idraulica - per tubazioni DN 100.	€ 558,60
54	18.3	Fornitura di Pozzetto prefabbricato in calcestruzzo vibrato debolmente armato dim. cm. 150 x 150. (Prezziario R.V. 2006 cod. 02.09.12.i) Pozzetto prefabbricato in calcestruzzo vibrato debolmente armato, per compensazione idraulica. - dimensioni di cm. 150x150 h=100 e spess. cm. 15 RETE ACQUE BIANCHE Impianti per compensazione idraulica - pozzetti invaso.	€ 2 300,90
56	19.2	Fornitura di prolunga per pozzetto dim. cm. 150 x 150 per compensazione idraulica. (Prezziario R.V. 2006 cod. 02.09.13.v) Prolunga per pozzetto prefabbricato per compensazione idraulica. - dimensioni di cm. 150x150 h=50 e spess. cm. 15 RETE ACQUE BIANCHE Impianti per compensazione idraulica - prolunghe pozzetti ispezione.	€ 1 307,84

57	20.2	Fornitura di sigillo normale per pozzetto in calcestruzzo vibrato dim. cm. 150 x 150. (Prezziario R.V. 2006 cod. 02.09.14.g) Fornitura di sigillo normale per pozzetti in calcestruzzo vibrato. - dimensioni di cm. 150x150 spess. cm. 11 RETE ACQUE BIANCHE Impianti per compensazione idraulica - sigilli pozzetti ispezione.	€ 386,96
58	20.4	Solo posa di Pozzetto prefabbricato in calcestruzzo vibrato cm. 150 x 150 per compensazione idraulica. (Prezziario R.V. 2012 cod.N.P.) Solo posa in opera di pozzetti prefabbricati in calcestruzzo armato, delle dimensioni interne di cm. 150 x 150, di profondità fino a m. 1,00 idoneo a sopportare carichi stradali di prima categoria, posti in opera su letto e rinfiando di calcestruzzo, eseguito a regola d'arte e secondo le indicazioni della Direzione Lavori. Escluso l'onere della fornitura e posa del chiusino. RETE ACQUE BIANCHE Impianti per compensazione idraulica - pozzetti ispezione.	€ 1 062,40
59	21.0	Fornitura e posa di chiusino in ghisa sferoidale. (Prezziario R.V. 2006 cod.05.28.03/20.a) Fornitura e posa di chiusino in ghisa sferoidale - telaio quadrato lato minimo 85 cm. e altezza 10 cm. RETE ACQUE BIANCHE Impianti per compensazione idraulica - chiusini pozzetti caditoie.	€ 3 501,94
68	24.02	Reinterro per tubazioni di compensazione idraulica. (Prezziario R.V. 2012 cod. G.01.32.1) Sovraprezzo allo scavo a sezione ristretta ed allo scavco di sbancamento preventivo per il rinterro dei tubi di posa su specifico ordine della Direzione Lavori, con materiale arido in sostituzione del materiale di scavo ritenuto non idoneo per il rinterro, il sovrapprezzo viene computato secondo la sezione convenzionale di scavo diminuita della sagoma dei manufatti, dei tubi con relativo rinfiando o rivestimento, del cassonetto e della pavimentazione. RETE ACQUE BIANCHE Impianti per compensazione idraulica - tubo da 100 cm.	€ 1 659,68

71	25.2b	Magrone di sotto fondazione. (Prezziario R.V. 2006 cod. 05.27.03/07) Fornitura e posa di magrone di sottofondazione e di riempimento, dosato a kg. 150 di cemento C 4/5 per mc. di inerte a granulometria regolamentare dello spessore indicato nei calcoli statici. Nel prezzo si intende compreso e compensato l'onere relativo alla sistemazione del terreno per piano di posa, le casseforme, le puntellature, le sbacchiature ed il disarmo, il costipamento, la formazione dei piani superiori e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte. l'articolo è funzionale alla realizzazione dei collettori. RETE ACQUE BIANCHE Impianti per compensazione idraulica - per posa tubi cls. DN 100 - magrone sotto pozzetti dim. 150x150 cm.	€ 4 134,11
SOMMANO A TOTALE			€ 45 853,95

Mira, lì 06 agosto 2015

Il Tecnico
arch. Lucio De Munari

OPERE DI COMPENSAZIONE IDRAULICA

LEGENDA

Tubazione CLS acque bianche DN 800 i = 0.5 ‰

Pozzetto di ispezione 1.50 x 1.50 m

□ Xn°

