Provincia di PADOVA

Città di SAN MARTINO DI LUPARI

committenti:

firma:

AGF88 HOLDING S.r.L.

FLORIANI RENATO

FLORIANI ARGEO

oggetto:

data: 02/04/2019

P.U.A. "DEL CONFINE"

Piano Urbanistico Attuativo di espansione aziendale con opere di riqualificazione urbanistica, ricomposizione e mitigazione ambientale

elaborato:

contenuto:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

A.1

codice file: A.1.pdf

progettista: Arch. Lamberto CELEGHIN

collaboratore: Arch. Claudio Zeno CECCHIN

timbro e firma:

coordinamento:

C E L E G H I N & A s s o c i a t i

Studio di Architettura, Urbanistica e Conservazione

via Giotto n° 8/G - 35018 - San Martino di Lupari (PD)

tel.: 049-9460995 - fax: 049-9468357 - e-mail: info@celestudio.it

il presente elaborato, se non debitamente timbrato e firmato, ha puramente carattere di bozza di studio in corso di elaborazione.

questo elaborato grafico è di proprietà di "CELEGHIN & Associati" ed ai sensi degli art. 2043-2048-2049 del C.C. e degli art. 62-63 del C.P. ne E' VIETATA la riproduzione e la distribuzione, anche parziale, a terzi senza autorizzazione scritta. Tutti i diritti riservati a norma di legge.

COMUNE DI SAN MARTINO DI LUPARI (Prov. di Padova)

P.U.A. “DEL CONFINE”

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

La ditta “AGF88 HOLDING S.R.L.” (c.f. e p.IVA: 02165070281), con sede a San Martino di Lupari in via del Palù, 7/D, (già PETTENON COSMETICS S.P.A. con pari sede e p.IVA) in qualità di proprietaria degli immobili così censiti:

Catasto Terreni del Comune di San Martino di Lupari
Foglio 12 Mappali 32,94,96,97,98,99,100,128,130 (parte),283,361 (parte),
493,494,495,496,500 (parte),713,715,718,903,908,924,973,984,985,986,
989,991,1029,1031,1065,1068,1070,1084,1086;
Catasto Fabbricati del Comune di San Martino di Lupari
Foglio 12, Mappali 861 sub 2, 861 sub 4 (parte), 1005 sub 23 (parte), 1005 sub 24;

avendo inoltre la disponibilità degli immobili censiti come di seguito riportato:

Catasto Fabbricati del Comune di San Martino di Lupari
Foglio 12, Mappali 982 sub 7;

ed in stretto accordo con le ditte sottoelencate:

- FLORIANI Renato (C.F.: FLR RNT 59M26 F382O), nato a Monselice (PD) il 26/08/1959 e domiciliato a San Martino di Lupari in via dei Roveri, 1, proprietario dell’immobile così censito:
  Catasto Terreni del comune di San Martino di Lupari
  Foglio 12, Mappale 927;
- FLORIANI Argeo (C.F.: FLR RGA 67H05 F999Q), nato a Oderzo (TV) il 05/06/1967 e domiciliato a San Martino di Lupari in via dei Roveri, 3, proprietario dell’immobile così censito:
  Catasto Terreni del comune di San Martino di Lupari
  Foglio 12, Mappale 928;

(proprietà e/o disponibilità, tutte queste sopra elencate, riscontrabili nella documentazione raccolta nell’Allegato “A-2 Documentazione di titolarità” al P.U.A. in oggetto),

VISTO:

A) la “VARIANTE N. 8” dello “All. C al Piano degli Interventi” di cui alla Variante n. 12 al PIANO DEGLI INTERVENTI;
B) la successiva Modifica all’Accordo Pubblico-Privato Prot. n. 0017277 del 22/09/2018;
C) la successiva VARIANTE N. 18 AL PIANO DEGLI INTERVENTI di codesto Comune, approvata con Delibera C.C. n.21 del 20/12/2018;

CONSTATATO INOLTRE:

a) la proprietà del Comune di San Martino di Lupari anche dei terreni così censiti:
Catasto Terreni del Comune di San Martino di Lupari
Foglio 12, Mappali 836 (parte), 909 (parte), 912 (parte), 1039 (parte), 1040 (parte), 1041, 1042, 1043;

b) la disponibilità del Comune di San Martino di Lupari;
Catasto Fabbricati del Comune di San Martino di Lupari
Foglio 12, Mappali 64 sub 13 (parte), 64 sub 15 (parte), 449 sub 9 (parte);

CONSIDERATO

il “parere idraulico favorevole” circa la “NUOVA INALVEAZIONE DEL Rio Macello”, rilasciato dal Consorzio di Bonifica ACQUE RISORGIVE in data 21/12/2015 con Prot. N. 22710/CC/DD, che tra l’altro così recita:

<<*successivamente all’avvenuta “demanializzazione” del nuovo alveo, si potrà procedere alla richiesta di “sdemanializzazione” del vecchio corso del canale … Nel frattempo, la prevista occupazione dell’area demaniale, …, dovrà essere regolata da apposita Concessione Idraulica da perfezionare con lo scrivente Consorzio*.>>;

in tale quadro, la succitata ditta “AGF88Holding s.r.l.”, unitamente ai già citati FLORIANI Renato e Argeo, avanza per la dovuta approvazione, l’allegato Piano Urbanistico Attuativo “DEL CONFINE” costituito dai seguenti elaborati:

A.1 _ RELAZIONE ILLUSTRATIVA
A.2 _ DOCUMENTAZIONE DI TITOLARITA’
A.3 _ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
A.4 _ RELAZIONE SPECIALISTICA: verifica di compatibilità geologica, geomorfologica-idrogeologica e sismica
A.5 _ RELAZIONE SPECIALISTICA: impianto di illuminazione pubblica
A.6 _ NORME PARTICOLARI DI ATTUAZIONE E DI MITIGAZIONE AMBIENTALE
A.7 _ SCHEMA DI CONVENZIONE
A.8 _ COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE
A.9 _ CAPITOLATO SPECIALE D’APPALTO

PU – 1 PROGETTO URBANISTICO: corografia generale – estratto c.t.r. ed ortofoto

PU – 2 PROGETTO URBANISTICO: estratti strumenti urbanistici, Estratto Mappa Catastale con Ambito d'Intervento
PU – 3 PROGETTO URBANISTICO: estratto catastale elenco proprietà interessate
PU – 4 PROGETTO URBANISTICO: rilievo stato di fatto e infrastrutture esistenti con individuazione Ambito d'intervento
PU – 5 PROGETTO URBANISTICO: vincoli urbanistici
PU – 6.a PROGETTO URBANISTICO: individuazione aree a standards, viabilità, superfici fondiarie con sedimi massimi
PU – 6.b PROGETTO URBANISTICO: prefigurazione architettonica esemplificativa di insieme
PU – 7 PROGETTO URBANISTICO: estratto catastale_ individuazione aree in cessione o acquisizione
PU – 8.a PROGETTO URBANISTICO: planimetria opere stradali
PU – 8.b PROGETTO URBANISTICO: planimetria rete acque meteoriche
PU – 8.c PROGETTO URBANISTICO: planimetria rete illuminazione pubblica e predisposizione video-sorveglianza
PU – 8.d PROGETTO URBANISTICO: planimetria reti tecnologiche – elettrica, telefonica, idrica, metano, fognatura
PU – 8.e PROGETTO URBANISTICO: sezioni stradali tipo
PU – 8.f PROGETTO URBANISTICO: planimetria segnaletica stradale
PU – 9 PROGETTO URBANISTICO: sistema del Verde Pubblico
PU – 10 PROGETTO URBANISTICO: superamento barriere architettoniche

con allegati:

1. "Parere Idraulico favorevole" del Consorzio di Bonifica Acque Risorgive al Progetto di "Nuova Inalveazione del RIO MACELLO" formato da:

PA0-A – NUOVA INALVEAZIONE RIO MACELLO: Parere idraulico favorevole
RE1-A – NUOVA INALVEAZIONE RIO MACELLO: Relazione idraulica
PL1-A – NUOVA INALVEAZIONE RIO MACELLO: Corografia e inquadramento generale
PL2-A – NUOVA INALVEAZIONE RIO MACELLO: Planimetria dello stato di fatto parte 1
PL3-A – NUOVA INALVEAZIONE RIO MACELLO: Planimetria dello stato di fatto parte 2
SE4-A – NUOVA INALVEAZIONE RIO MACELLO: Sezioni corso d'acqua allo stato di fatto
PR5-A – NUOVA INALVEAZIONE RIO MACELLO: Profilo longitudinale allo stato di fatto
PL6-A – NUOVA INALVEAZIONE RIO MACELLO: Planimetria dello stato di progetto
SE7-A – NUOVA INALVEAZIONE RIO MACELLO: Sezioni corso d'acqua allo stato di progetto parte 1
SE8-A – NUOVA INALVEAZIONE RIO MACELLO: Sezioni corso d'acqua allo stato di progetto parte 2
PR9-A – NUOVA INALVEAZIONE RIO MACELLO: Profilo longitudinale allo stato di progetto
PC10-A – NUOVA INALVEAZIONE RIO MACELLO: Sezioni tipologiche e particolari costruttivi
PL11-A – NUOVA INALVEAZIONE RIO MACELLO: Risultato della simulazione allo stato di progetto Tr=10 anni
PL12-A – NUOVA INALVEAZIONE RIO MACELLO: Risultato della simulazione allo stato di progetto Tr=20 anni
PL13-A – NUOVA INALVEAZIONE RIO MACELLO: Planimetria catastale

("Parere Idraulico", questo, già ottenuto nel Dicembre del 2015 da "PETTENON COSMETICS S.P.A." ora divenuta "AGF88 HOLDING S.R.L.", con uguale c.f. e p.IVA: 02165070281, a seguito di trasformazione di società compiuta con Atto-Verbale di Assemblea in data 14/01/2016 Rep. N°136723 del Notaio Maffei di San Martino di Lupari, di cui si unisce copia nell'allegato "A-2 DOCUMENTAZIONE DI TITOLARITA'".)

2. Invarianza Idraulica e Variazione Tracciato Nuovo Alveo “Rio Macello” composto da:

RI – 0-A / RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE
RE – 1-A / INVARIANZA IDRAULICA: relazione di compatibilità idraulica
PL – 1-A / INVARIANZA IDRAULICA: corografia ed inquadramento territoriale
PL – 2-A / INVARIANZA IDRAULICA: planimetria comparativa dello stato Autorizzato con lo stato di Progetto in Variante
PL – 3-A / INVARIANZA IDRAULICA: planimetria dello stato di progetto
PR – 4-A / INVARIANZA IDRAULICA: profili dello stato di progetto
SE – 5-A / INVARIANZA IDRAULICA: sezioni trasversali di progetto
PC – 6-A / INVARIANZA IDRAULICA: particolari Costruttivi

Detto Piano Urbanistico Attuativo viene avanzato in attuazione del già stipulato “Accordo Pubblico-Privato” di cui alla Variante n. 8 dello “All. C” della VARIANTE N. 12 AL PIANO DEGLI INTERVENTI (approvata con Delibera C.C.N. 26 del 30/07/2015) ed alla successiva Modifica allo “Accordo Pubblico-Privato” di cui alla VARIANTE 18 AL PIANO DEGLI INTERVENTI (approvata con Delibera C.C.N. 21 del 20/12/2018) per dare luogo alla prevista espansione, ristrutturazione e riqualificazione aziendali richieste in sede di accordo, prevedendo, altresì, una riqualificazione urbanistica e ricomposizione-mitigazione ambientali del sito e dei suoi immediati intorni.
A questo scopo l’intervento nel suo complesso più specificatamente prevede:

1) la realizzazione nel tempo, in più stralci, di un supporto logistico e/o produttivo dell’ordine di 14.480 mq e dell’altezza utile di m 13,50, tale da consentire una razionale risposta alle problematiche logistiche sollevate dalla globalizzazione del mercato dei propri prodotti (ora solo parzialmente e temporaneamente soddisfatte da magazzini sparsi sul territorio e condotti in affitto);
2) la realizzazione in tempi più brevi, in concomitanza con l’esecuzione delle opere di urbanizzazione e ricomposizione proposte, di una nuova palazzina ad uffici e servizi dell’ordine di circa 3.000 mq. di superficie coperta;
3) la riqualificazione a verde e a parcheggio pubblici e cessione al Comune dell’area vasta compresa tra via dei Roveri ed il canale “Rio Macello” posta sul lato Est del Cimitero, in prossimità della rotonda esistente, trasferendo gli attuali utilizzatori di parte di essa su di un altro sito più idoneo;
4) la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione (verde, parcheggi, viabilità, illuminazione pubblica e sottoservizi) previste dagli elaborati di Progetto del presente P.U.A.;
5) la realizzazione di una nuova rotatoria su via Dei Roveri, unitamente ad un nuovo tratto di viabilità di collegamento con via Del Palù che, insieme alla riqualificazione di altri tratti delle vie Del Palù e Dei Fiori, consentirà un regolare smaltimento del traffico industriale indotto dalla Proposta;

6) la ricomposizione e la mitigazione ambientali sui lati Ovest (verso via Dei Roveri e Cimitero) e Sud (verso la campagna) realizzate mediante la proposizione di un nuovo tracciato del Rio Macello, quale elemento territoriale significativo e perciò qualificante sotto il profilo ambientale che va materialmente a costituire un limite invalicabile dell'area produttiva, e la creazione di una fascia a verde oltre canale, attrezzata a parco, che, oltre ad attenuare sensibilmente l'impatto ambientale degli edifici industriali, costituirà per la cittadinanza un nuovo qualificato e significativo accesso ciclo-pedonale all'area agricola di interesse ambientale posta a Sud;
7) la realizzazione e la cessione al comune di altre tre aree a parcheggio localizzate nel quadrante Sud-Est dell'Ambito d'Intervento e più precisamente:
   a) una più vasta, destinata alla sosta di veicoli industriali pesanti (oggi completamente assente nell'area industriale dell'insediamento);
   b) una meno vasta, posta a Est di via dei Fiori e destinata a veicoli leggeri, dimensionata in base alla capienza dell'insediamento residenziale attiguo (zona C2/PER);
   c) un'altra, la più piccola delle 3, dimensionata e collocata in posizione funzionale alla fruizione del sistema ambientale ciclo-pedonale di cui al precedente punto 6);
8) la realizzazione di un insediamento residenziale di alloggi per ospiti, personale di servizio e/o altro per un'estensione di 2.000 mc.

Conseguentemente alla definizione esecutiva dei diversi interventi sopradescritti si sono resi necessari due piccoli aggiustamenti di perimetro dell'Ambito di Intervento, nella parte Nord-Ovest, al fine di rendere maggiormente fruibili e funzionali le superfici a servizi e a infrastrutture e precisamente per:

- realizzare una opportuna bretella di collegamento del nuovo percorso ciclo-pedonale posto ad Est di via dei Roveri con quello esistente posto a Ovest;
- realizzare una molto opportuna corsia di accelerazione e decelerazione di accesso e recesso all'ampio parcheggio posto a Nord.

Modificazioni queste assai modeste e ampiamente contenute nel limite massimo consentito del 10% nel pieno rispetto della capacità insediativa teorica e senza riduzione delle superfici per servizi, così come riscontrabile:

1) dalla Planimetria dimostrativa delle variazioni di perimetro e di superficie d'Ambito d'Intervento apportate (di cui alla Tav. PU-2) che qui si allega (vedi allegato "d");
2) dal profilo dimensionale dell'intervento desumibile dalla Tabella "PARAMETRI URBANISTICI D'AMBITO DI INTERVENTO" (di cui anche alla Tavola "PU-6.a") che parimenti si allega (vedi allegato "C").

Detto profilo dimensionale è stato desunto da:

A) Tabella allegata alla Variante n. 8 dello “Allegato C” della VARIANTE N. 12 AL PIANO DEGLI INTERVENTI – NR. VARIANTE 08a / STRALCIO TAV 2.3 (approvata con Delibera C.C.N. 26 del 30/07/2015) (vedi allegato “A”);

B) estratto della Tabella di cui allo “Allegato B” della Modifica allo “Accordo Pubblico-Privato” di cui alla VARIANTE 18 AL PIANO DEGLI INTERVENTI (approvata con Delibera C.C.N. 21 del 20/12/2018) (vedi allegato “B”);

da cui si evince che le dotazioni a “STANDARDS” del presente P.U.A. sono ampiamente soddisfatte.

Tanto dovevo, in fede

San Martino di Lupari, lì 02/04/2019

(Arch. Lamberto Celeghin)

allegato "A"

COMUNE DI SAN MARTINO DI LUPARI
PROVINCIA DI PADOVA

PIANO DEGLI INTERVENTI - VARIANTE 12

INDIVIDUAZIONE VARIANTI

NR. VARIANTE	STRALCIO TAV. 2.3
08a	**scala** 1:2000

DESCRIZIONE VARIANTI

A da Z.T.O. E - F3 a Z.T.O. D1/7 - D1/8 m² 30.000

B da Z.T.O. E a Z.T.O. F4 parcheggio pubblico per m² 8.820

C da Z.T.O. E - F3 a verde privato per m² 13.400

D da Z.T.O. E a Z.T.O. F3 verde pubblico per m² 12.000

E da Z.T.O. D1 a viabilità per m² 1.400

F da Z.T.O. E a viabilità per m² 2.800

G da Z.T.O. D1 a F4 parcheggio pubblico per m² 100

H da Z.T.O. F3 verde pubblico a F4 parcheggio pubblico per m² 470

I da Z.T.O. D7/1 a viabilità per m² 840

L da Z.T.O. E - F3 ad area demaniale (scolo) per m² 5.200

superficie a parcheggio pubblico	(B+G+H)	TOT.	mq 9'390
superficie a verde pubblico	(D)	TOT.	mq 12'000
superficie a viabilità pubblica	(E+F+I)	TOT.	mq 5'040
superficie a verde privato	(C)	TOT.	mq 13'400

Tabella allegata alla Variante n. 8 dello "Allegato C"
della VARIANTE N. 12 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

PARAMETRI URBANISTICI D'AMBITO DI INTERVENTO ('A'+'B'+'C')					
STANDARDS DI PROGETTO MQ			SUPERFICIE A VIABILITA' PUBB. DA CEDERE AL COMUNE MQ	SUPERFICIE TOTALE DA CEDERE AL COMUNE MQ	SUPERFICIE DA CEDERE AL DEMANIO MQ
PARCHEGGIO	VERDE	TOT.			
13.345	14.340	27.685	4.730	32.415	4.630

allegato "B"

estratto della Tabella di cui allo “Allegato B” della Modifica allo “Accordo Pubblico-Privato”
di cui alla VARIANTE 18 AL PIANO DEGLI INTERVENTI

PARAMETRI URBANISTICI D'AMBITO DI INTERVENTO

SUPERFICIE TERRITORIALE D'AMBITO MQ	STANDARDS DI PROGETTO MQ			STANDARDS DI P.I. MQ	SUPERFICIE A VIABILITA' PUBBLICA MQ	SUPERFICIE TOTALE DA CEDERE AL COMUNE MQ	SUP. ALTRE AREE NELLA DISPONIBILITA' DEL COMUNE E/O DEL DEMANIO MQ	SUPERFICIE NUOVA INALVEAZIONE 'RIO MACELLO' DA CEDERE AL DEMANIO MQ	SUP. IN PROPRIETA' DA ASSERVIRE A CABINA ENEL MQ	SUP. IN PROPRIETA' A VIABILITA' PRIVATA MQ
	PARCHEGGIO	VERDE	TOT.	TOT.						
99.610	13.885	14.810	28.695	>21.390	5.310		7.695	4.640	45	1.610
	di cui da cedere al Comune 13.380	di cui da cedere al Comune 14.340	di cui da cedere al Comune 27.720		di cui da cedere al Comune 4.850	32.570				

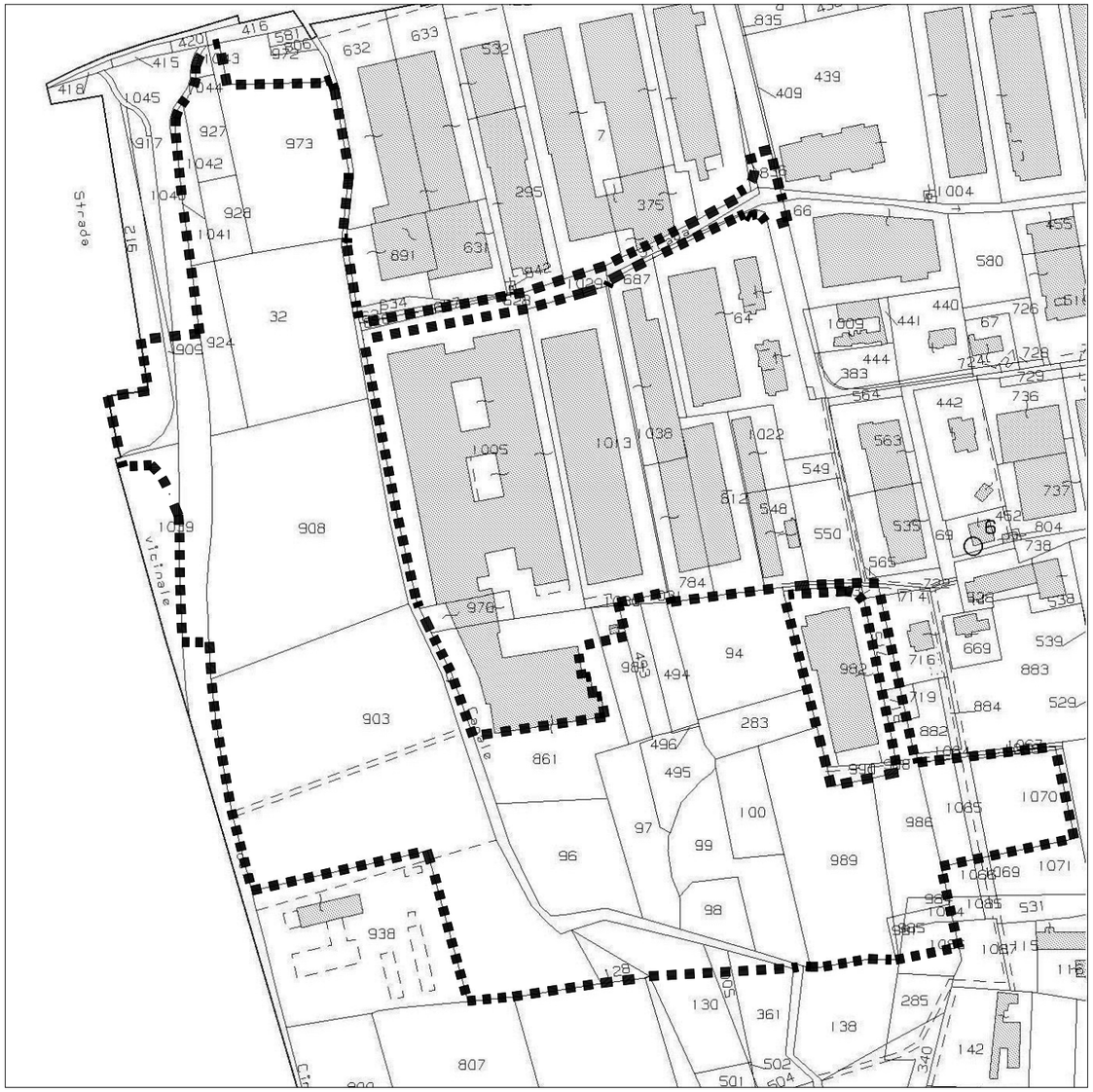
Z.T.O.	N° LOTTI		SUPERFICIE FONDIARIA MQ	SUPERFICIE COPRIBILE MQ	VOLUME MAX AMISSIBILE MC	SUPERFICIE A VERDE PRIVATO MQ	SUP. A VERDE PRIV. MINIMA PRESCRITTA MQ
D1	①	a	11.000	17.480	---	13.815	13.400
		b	18.135		---		
		c	3.950	3.315	---		
		d	1.575		---		
C2 PER	②	a	1.570	---	1.000		
		b	1.570	---	1.000		

allegato "C"

Tabella di cui allo “Elaborato PU-6.a”

allegato "D"

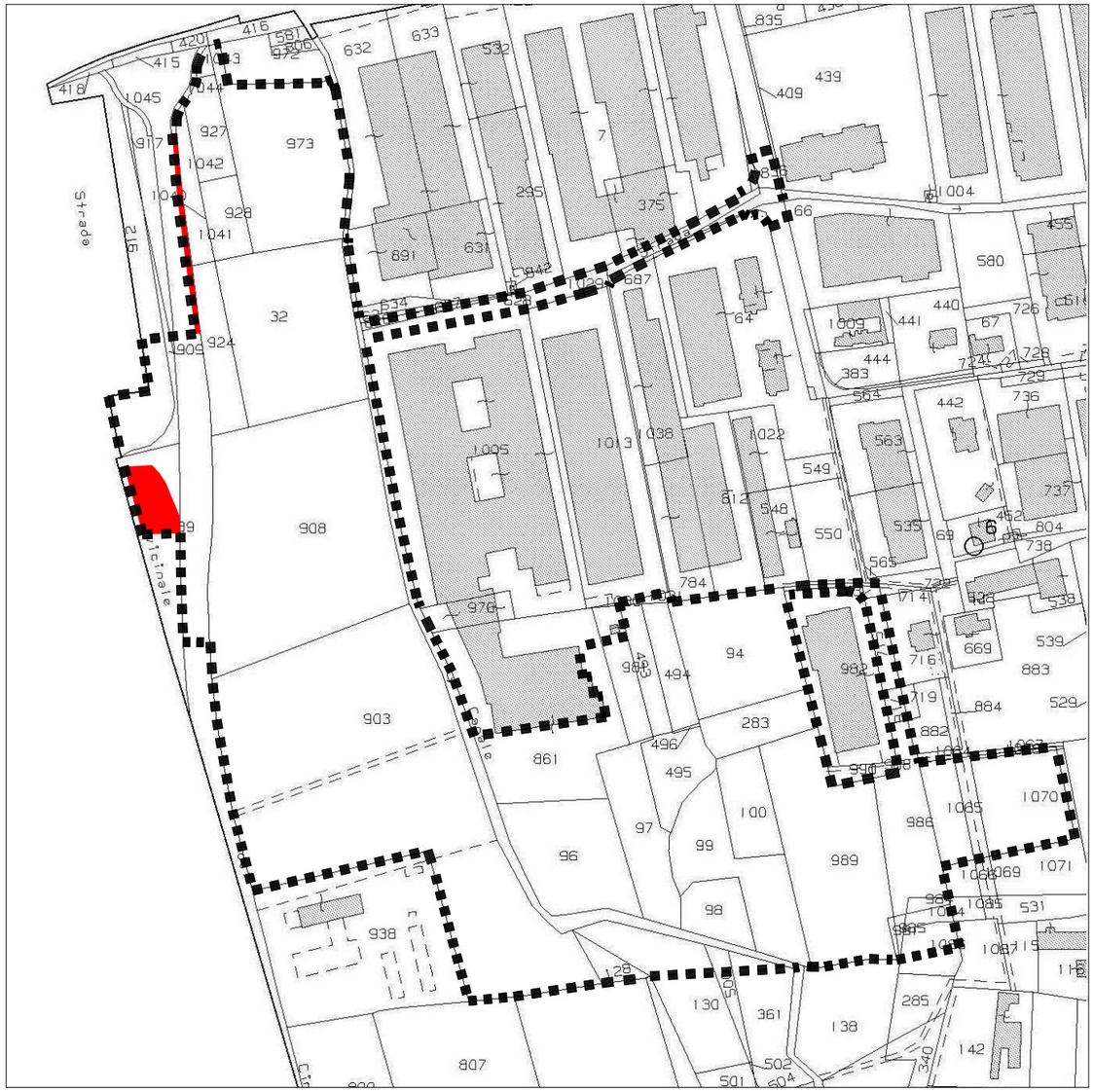
Planimetria catastale con indicazione di P.U.A. di P.I.



LEGENDA:

indicazione di P.U.A. di P.I.

Planimetria catastale con ridefinizione dell'AMBITO d'Intervento



LEGENDA:

individuazione AMBITO DI INTERVENTO P.U.A. "Del Confine" di Progetto

superfici d'AMBITO aggiunte (mq 1060)

GIUSTIFICAZIONE DEFINIZIONE D'AMBITO		
PERIMETRO d'AMBITO indicato da P.I. 2.908 m		
perimetro max. ammissibile (2908 x 1,10) = 3.199 m	perimetro d'AMBITO d'INTERVENTO P.U.A. "Del Confine" RIDEFINITO > 2.910 m <	perimetro min. ammissibile 2.617 m = (2908 x 0,90)
SUPERFICIE d'AMBITO indicato da P.I. 98.550 mq		
superficie max. ammissibile (98.550x1,10) = 108.405 mq	superficie d'AMBITO d'INTERVENTO P.U.A. "Del Confine" RIDEFINITO > 99.610 mq <	superficie min. ammissibile 88.695 mq = (98.550x0,90)

Planimetria dimostrativa delle variazioni di perimetro e di superficie d'Ambito d'Intervento apportate (di cui alla Tav. PU-2)