



COMUNE DI SALZANO

Città Metropolitana di Venezia

PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO ED ECONOMICA

LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE DEL CENTRO DI ROBEGANO - AREA FRONTE SAGRATO ED EX CAMPO DA CALCIO

RESPONSABILE UNICO DEL PROGETTO
Ing. Massimo Montin

Comune di Salzano
Struttura Uso e Assetto del Territorio

PROGETTISTA
Arch. Federico Calzavara

UBICAZIONE DELL' INTERVENTO
Via L. Perosi e Via G. Verdi - 30030 Salzano (VE)

TITOLO

RELAZIONE GENERALE

REV.	DESCRIZIONE	DATA
00	EMISSIONE PFTE	12.01.2026

TAVOLA

R01

INDICE

1 PREMESSA	2
2 NORMATIVA DI RIFERIMENTO E INQUADRAMENTO URBANISTICO	3
2.1 ZONA 1 – EX SCUOLA MEDIA (FG. 1, MAPP. 171 – 851 – 1012 – 1612)	3
2.2 ZONA 2 – EX CAMPO DA CALCIO (FG. 1, MAPP. 1025 E FG. 6, MAPP. 305)	4
3 STATO DI FATTO E CARATTERISTICHE DELLE AREE	5
3.1 ZONA 1 – EX SCUOLA MEDIA	6
3.2 ZONA 2 – EX CAMPO DA CALCIO	8
4 RILIEVI E GESTIONE INTERFERENZE	10
5 STATO DI PROGETTO: OBIETTIVI E INTERVENTI	12
5.1 INTERVENTI PREVISTI – ZONA 1	12
5.2 INTERVENTI PREVISTI – ZONA 2	13
6 RISPONDENZA AI CRITERI AMBIENTALI MINIMI (CAM)	14
7 ASPETTI ECONOMICI DEL PROGETTO (STIMA LAVORI)	14
7.1 QUADRO SINTETICO IMPORTI (DA CME)	14
8 GESTIONE DELLE TERRE E ROCCE DA SCAVO	15
9 INDICAZIONI OPERATIVE E FASI DI INTERVENTO	15
10 CONCLUSIONI.....	15

1 Premessa

La Nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (DUP) 2024-2025-2026, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 63 del 22/12/2023, riporta l'elenco degli immobili da dismettere o valorizzare in riferimento al bilancio 2024 del Comune di Salzano. In tale elenco è inserito, per l'annualità 2024, il compendio fondiario costituito dalle aree site in Robegano in via XXV Aprile e via Giuseppe Verdi, identificate al Catasto Terreni come segue:

- Fig. 1, mapp. 171 (ex scuole medie);
- Fig. 1, mapp. 1025 (area campo da calcio);
- Fig. 6, mapp. 305 (area campo da calcio).



Estratto di Mappa – Comune di Salzano

2 Normativa di riferimento e inquadramento urbanistico

Il compendio è costituito da due aree site a Robegano di Salzano (VE), di seguito identificate come “Zona 1” e “Zona 2”. Entrambe le aree risultano assoggettate a Permesso di Costruire Convenzionato (PCC) secondo quanto previsto dal Piano degli Interventi vigente.



Vista satellitare della zona

2.1 Zona 1 – Ex Scuola Media (Fig. 1, mapp. 171 – 851 – 1012 – 1612)

L'area, di proprietà comunale, è situata in via XXV Aprile all'angolo con via L. Perosi, con scoperto di pertinenza e accesso autonomo pedonale e carrabile da via L. Perosi, in fronte al sagrato della Chiesa dei SS. Giacomo e Cristoforo. L'intervento comprende anche porzioni di marciapiede e sedime stradale comunale (mappali 1612, 1012 e 851).

Descrizione sintetica: lotto di circa 1.200 m²; edificio esistente con superficie coperta di circa 510 m², altezza massima circa 9,60 m e volume fuori terra circa 4.600 m³.

Destinazione urbanistica: Zona “B4/04” del Piano degli Interventi. Parametri urbanistici di riferimento:

- volume edificabile 1.500 m³ (in sostituzione del volume esistente);
- altezza massima 7,50 m;
- distanza dai confini 5,00 m;
- distanza dalla strada 5,00 m;
- distanza tra fabbricati 10,00 m tra pareti finestrate;
- distanza tra corpi di fabbrica di uno stesso fabbricato: valgono i disposti di cui all'art. 37 delle **Norme Tecniche di Attuazione vigenti**.

L'intervento sul lotto è subordinato alla realizzazione di parcheggi per una superficie minima di 30 m²/abitante, alberati e su grigliato drenante.

Vincoli e servitù: l'area ricade nella fascia di rispetto del fiume Marzenego (art. 142, comma 1, lett. c, D.Lgs. 42/2004), ma non è soggetta ad autorizzazione paesaggistica da parte della Città Metropolitana in quanto ricadente nel perimetro del centro storico; inoltre è esclusa dal vincolo di interesse artistico/storico (art. 10, D.Lgs. 42/2004).

All'interno del lotto è presente una cabina elettrica attiva di proprietà di e-distribuzione S.p.A.; la cabina è con area scoperta di pertinenza di 1,5 m nell'intorno della stessa. L'accesso avviene dal mappale 1612; si segnala inoltre una non corrispondenza tra posizione catastale del mappale 287 e stato dei luoghi, da verificare/aggiornare nelle successive fasi.



Estratto PI – Zona 1

2.2 Zona 2 – Ex Campo da calcio (Fig. 1, mapp. 1025 e Fig. 6, mapp. 305)

L'area, di proprietà comunale, è situata in via Giuseppe Verdi e ha una superficie catastale complessiva di 9.676 m² (compresi gli spogliatoi annessi). Confina su tre lati con viabilità pubblica (via G. Verdi) e a sud con proprietà privata.

Destinazione urbanistica:

- zona "C2/23" del Piano degli Interventi, assoggettata a PCC con volumetria predefinita pari a 3.900 m³;
- altezza massima 7,50 m;
- distanze dai confini e dalla strada 5,00 m;
- distanza tra fabbricati 10,00 m tra pareti finestrate.

L'intervento è subordinato alla realizzazione di area verde sportiva in corrispondenza della zona a standard individuata dal PI e alla realizzazione di parcheggi per una superficie minima di 30 m²/abitazione, alberati e su grigliato drenante.

Vincoli e servitù: l'area ricade nella fascia di rispetto del fiume Marzenego (art. 142, comma 1, lett. c, D.Lgs. 42/2004) ed è esclusa dal vincolo ex art. 10. All'interno del lotto è presente una cabina elettrica attiva di proprietà di e-distribuzione S.p.A. (mappale 1237) con servitù di accesso dalla via pubblica a est.



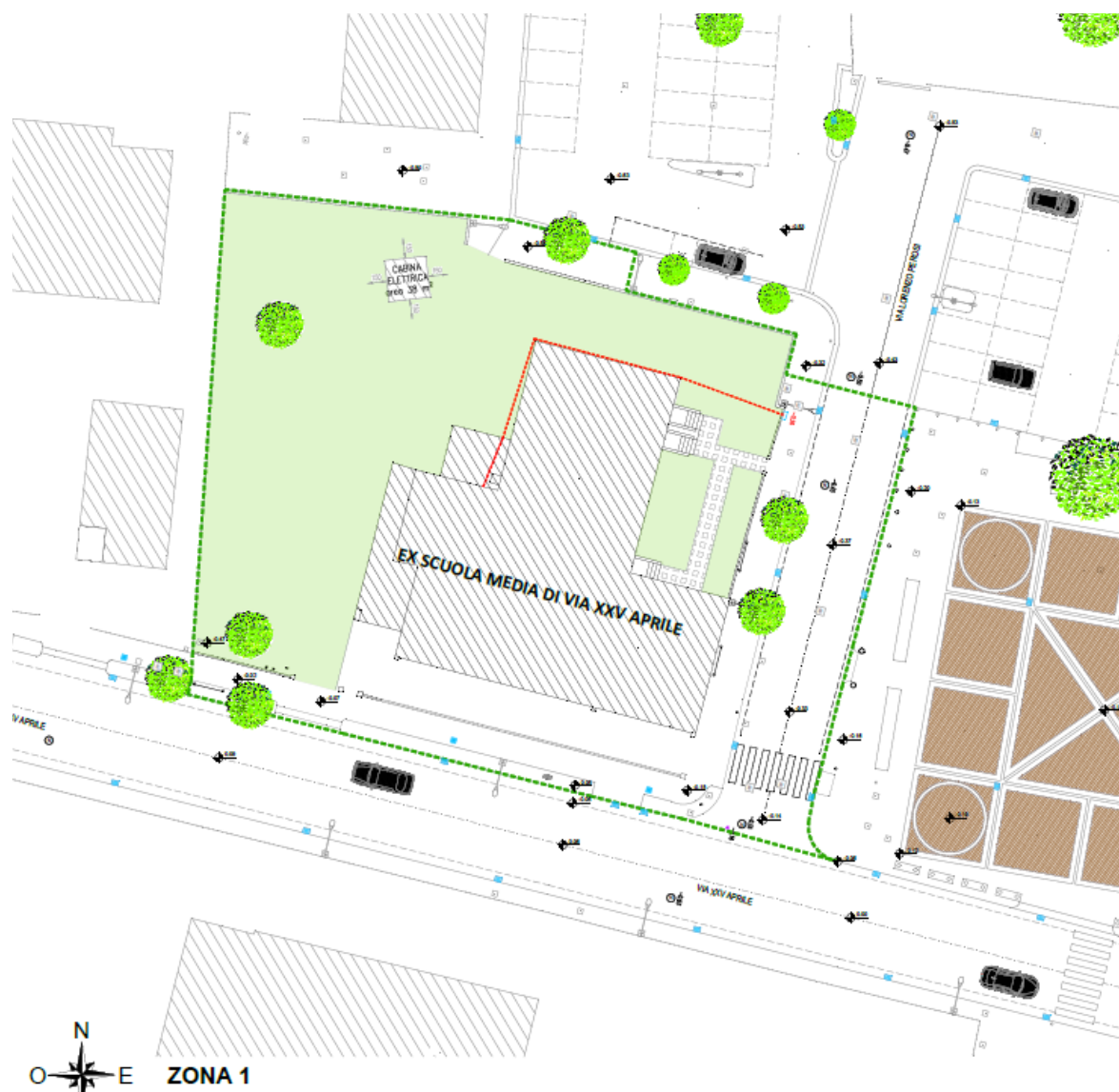
Estratto PI – Zona 2

3 Stato di fatto e caratteristiche delle aree

Considerata la centralità dell'area, l'Amministrazione intende riqualificare le due zone in maniera congiunta: in Zona 1 mediante l'ampliamento della piazza antistante la Chiesa, ottenuto attraverso lo spostamento della via Perosi verso ovest; in Zona 2 mediante la realizzazione di un ampio parcheggio con inserimento di un "polmone verde" nelle immediate vicinanze del centro cittadino.

3.1 Zona 1 – Ex Scuola Media

L'area è recintata mediante pali e rete in parte fissata a un muretto perimetrale in calcestruzzo. Il fabbricato esistente ha forma in pianta pressoché a "T", è costituito da due piani fuori terra e presenta copertura a padiglione con manto in coppi. La struttura è mista (laterizio portante e cemento armato). L'immobile risulta in pessimo stato conservativo.



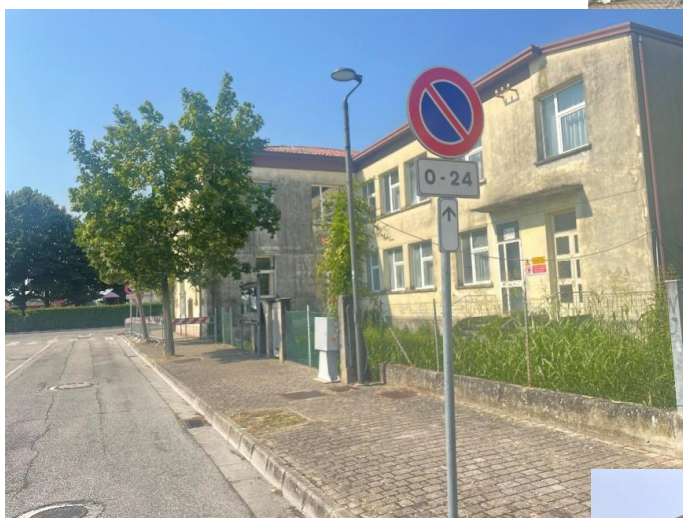
Estratto tav. A03 – Planimetria dello stato di fatto



Ex Scuola Media vista da Via XXV Aprile – Sud/Ovest



Ex Scuola Media vista da Via Perosi – Sud/Est



Ex Scuola Media vista da Via Perosi – Nord/Est



Ex Scuola Media vista da Nord

3.2 Zona 2 – Ex Campo da calcio

Sono presenti: un fabbricato adibito a spogliatoi, un magazzino e una tribuna. Gli spogliatoi sono previsti in mantenimento e rifunzionalizzazione a struttura polifunzionale. Il magazzino è costituito da struttura leggera rivestita in alluminio; la tribuna è realizzata con profili in acciaio e poggia su platea in calcestruzzo. Il perimetro del lotto è quasi interamente recintato con rete su cordolo in calcestruzzo.



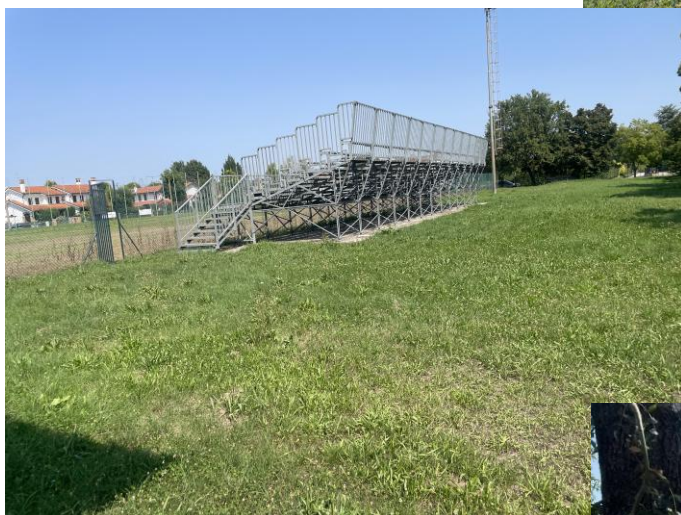
Estratto tav. A03 – Planimetria dello stato di fatto



Locale Spogliatoi



Ex Scuola Media vista da Nord



Tribuna



Recinzione campo sportivo lato Nord



Recinzione campo sportivo lato Est



Recinzione campo sportivo lato Sud

4 Rilievi e gestione interferenze

Prima dell'inizio dei lavori dovranno essere risolte le interferenze con le infrastrutture presenti in loco. In particolare, nella Zona 1 sarà necessario procedere alla dismissione/rimozione delle linee elettriche e telefoniche presenti nel fabbricato "ex scuola" prima della demolizione.



È inoltre previsto lo sgombero di arredi, sanitari e suppellettili, seguito da demolizione selettiva (rimozione di sanitari, corpi scaldanti, serramenti, ecc.) finalizzata a massimizzare il recupero/riciclo dei materiali. La demolizione meccanica avverrà dall'alto verso il basso e comprenderà anche le opere di fondazione.

Nella Zona 1 sono presenti tubazioni gas da rimuovere,



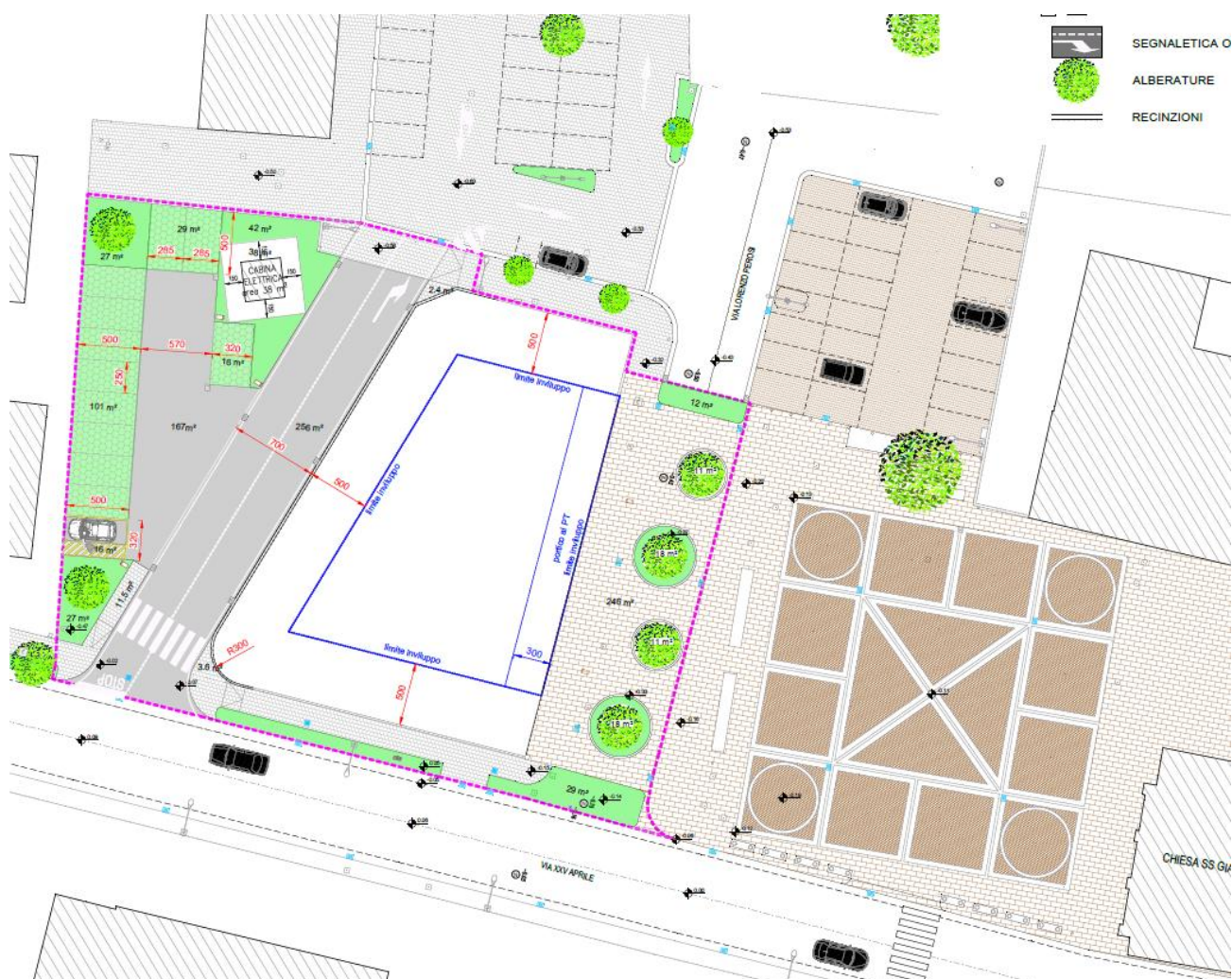
nonché condotte dismesse di acquedotto, fognatura e raccolta acque meteoriche a servizio del fabbricato. È possibile mantenere i pozzetti ispezionabili prima dell'uscita verso la strada pubblica. Nei pressi della cabina elettrica sono presenti pozzetti di rete elettrica: le opere in progetto non prevedono lo spostamento degli stessi.

5 Stato di progetto: obiettivi e interventi

Il progetto ha come obiettivo urbanistico la valorizzazione dell'intero centro cittadino, per potenziare la fruizione da parte del pubblico e creare le condizioni per ospitare nuove attività commerciali e residenze nel cuore della città.

5.1 Interventi previsti – Zona 1

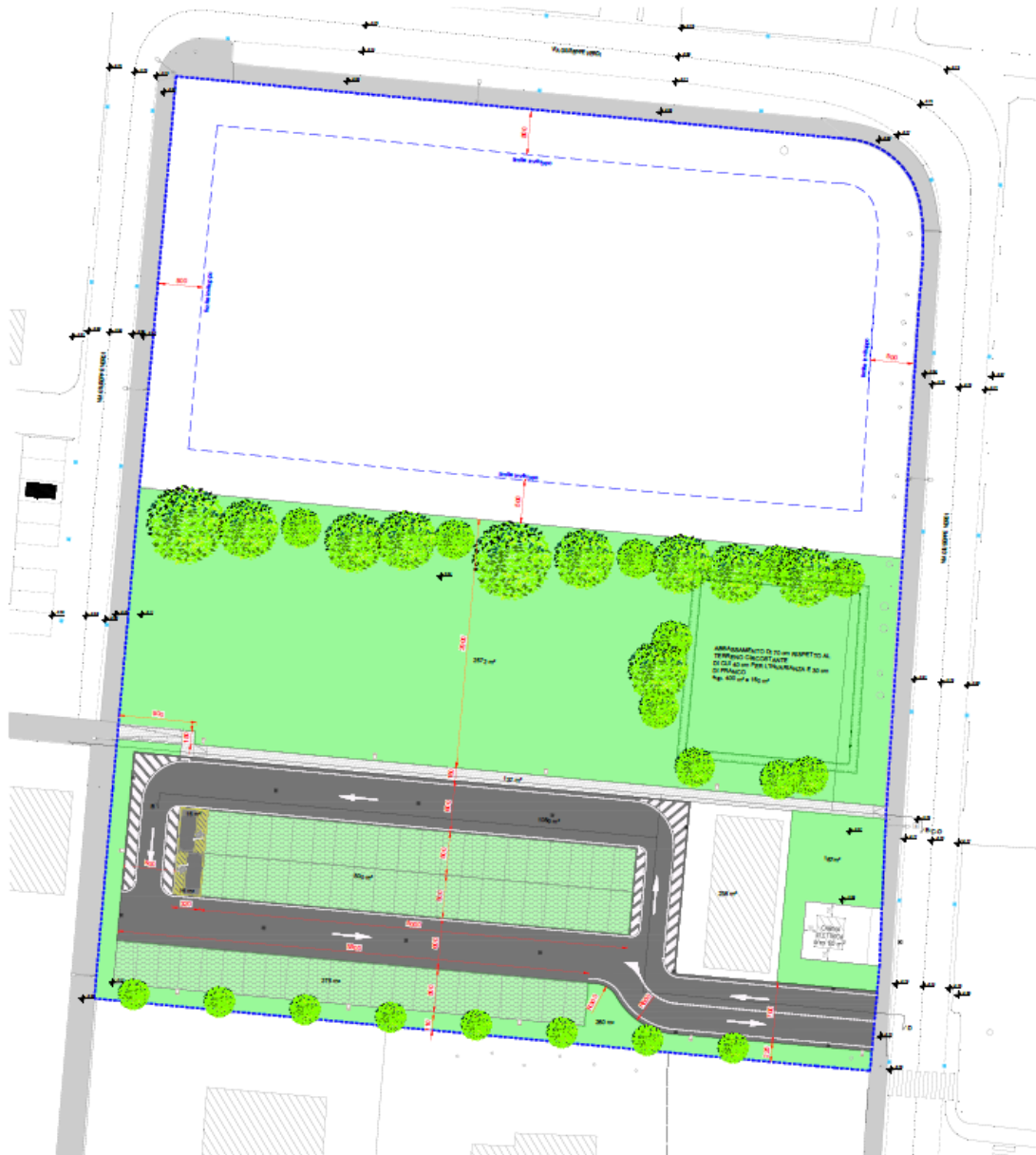
- Estensione della piazza di fronte alla Chiesa dei SS. Giacomo e Cristoforo, con nuova pavimentazione in porfido in continuità con l'esistente e quattro sedute in calcestruzzo integrate con aiuole verdi;
- Demolizione completa dell'edificio "ex scuola" (due piani) e riconfigurazione del lotto per la futura realizzazione di nuova volumetria pari a 1.500 m³;
- Spostamento della via L. Perosi verso ovest (tra cabina e-distribuzione e nuovo lotto);
- Opere di invarianza idraulica per compensare le nuove superfici impermeabili;
- Nuovo parcheggio e sistemazioni a verde in prossimità della nuova viabilità;
- Nuovi punti luce per illuminazione pubblica.



Estratto tav. A06 – Planimetria dello stato di progetto – Zona 1

5.2 Interventi previsti – Zona 2

- Demolizione dei manufatti esistenti (magazzino e tribuna), rimozione recinzioni e pali di illuminazione del campo da calcio;
- Realizzazione di nuovo parcheggio con accesso e uscita carrabili su via G. Verdi, sfruttando l'abbassamento esistente del marciapiede; previsto anche accesso pedonale a ovest per collegamento con il parcheggio Perosi;
- Piantumazione di nuove alberature, airole verdi e nuovo marciapiede sul lato nord del parcheggio;
- Opere di invarianza idraulica per compensare le nuove superfici impermeabili;
- Nuovi punti luce per illuminazione pubblica.



Estratto tav. A07 – Planimetria dello stato di progetto – Zona 2

Tutte le soluzioni progettuali sono concepite per garantire il superamento delle barriere architettoniche. I percorsi pubblici saranno sicuri e privi di ostacoli, con caratteristiche geometriche e finiture tali da risultare fruibili anche da parte di persone con disabilità.

Il verde e lo spazio aperto assumono un ruolo cardine di ricucitura con il contesto: la scelta di specie arboree/arbustive e, ove possibile, di pavimentazioni permeabili, è orientata al miglioramento del microclima, della qualità dell'aria, della biodiversità e del ciclo delle acque meteoriche.

6 Rispondenza ai Criteri Ambientali Minimi (CAM)

Il progetto è impostato per rispettare i Criteri Ambientali Minimi applicabili agli appalti pubblici. In particolare, nelle successive fasi progettuali e contrattuali saranno recepite: (i) specifiche tecniche per materiali con contenuto di riciclato e/o dichiarazioni ambientali, (ii) prescrizioni per la gestione dei rifiuti di cantiere e la demolizione selettiva, (iii) misure di mitigazione polveri/rumore e tutela del suolo e delle acque, (iv) criteri di durabilità/manutenibilità delle opere e (v) tracciabilità della filiera dei materiali.

7 Aspetti economici del progetto (stima lavori)

La stima dei lavori è stata sviluppata mediante computo metrico estimativo, facendo riferimento prevalentemente al Prezzario della Regione del Veneto (aggiornamento 2025); per alcune lavorazioni specialistiche sono state redatte apposite analisi prezzi.

7.1 Quadro sintetico importi (da CME)

Voce	Importo (€)	Note
Importo lavori a corpo	50.000,00	Totale – costi sicurezza diretti
Importo lavori a misura	375.644,33	Totale – costi sicurezza diretti
Totale Importo lavori soggetti a ribasso	425.644,33	Totale – costi sicurezza diretti
Costi della sicurezza (diretti) non soggetti a ribasso	10.000,00	Da CME (riepilogo costi sicurezza)
Totale progetto (lavori + sicurezza)	435.644,33	Da CME

Riepilogo lavori a corpo per Zona (da CME – riepilogo strutturale):

Zona / Categoria	Importo (€)	Osservazioni
ZONA 1 – Totale	45.000,00	
- Demolizioni e smaltimenti	45.000,00	
ZONA 2 – Totale	5.000,00	
- Demolizioni e smaltimenti	5.000,00	

Riepilogo lavori a misura per Zona (da CME – riepilogo strutturale):

Zona / Categoria	Importo (€)	Osservazioni
ZONA 1 – Totale	162.545,78	
- Demolizioni e smaltimenti	25.894,10	
- Strade e marciapiedi	83.384,46	
- Linea acque bianche	33.928,77	
- Linea illum. pubblica/sottoservizi	12.580,54	
- Sistemazione verde	5.524,44	
- Segnaletica stradale	1.233,47	
ZONA 2 – Totale	213.098,55	
- Demolizioni e smaltimenti	20.161,31	
- Strade e marciapiedi	119.615,55	
- Linea acque bianche	39.530,19	
- Linea illum. pubblica/sottoservizi	19.066,36	
- Sistemazione verde	13.013,73	
- Segnaletica stradale	1.711,41	

Categorie di opere (da CME – riepilogo categorie SOA):

Categoria	Importo (€)
OG3 - Strade e opere complementari	276.458,97
OG11 - Impianti tecnologici	31.646,90
OS10 - Segnaletica stradale non luminosa	2.944,88
OS23 - Demolizione di opere	96.055,41
OS24 - Verde e arredo urbano	18.538,17

8 Gestione delle terre e rocce da scavo

La gestione delle terre e rocce da scavo sarà disciplinata dal D.P.R. 120/2017 e s.m.i., con riferimento alla qualificazione dei materiali come sottoprodotto o rifiuto, alle modalità di deposito temporaneo e alla tracciabilità dei flussi.

Dalle voci di scavo presenti nel computo metrico estimativo risulta una quantità complessiva di scavi dell'ordine di 2.184,26 m³ (stima di massima). In fase esecutiva sarà predisposto un bilancio terre (scavi/rinterri/riutilizzi) e, ove possibile, il materiale idoneo verrà riutilizzato in sito per reinterri e sistemazioni a verde; le eccedenze saranno conferite presso impianti autorizzati.

Qualora si intenda qualificare le terre e rocce da scavo come sottoprodotto, si procederà con le verifiche richieste (assenza di contaminazione, destinazione certa, utilizzo integrale, compatibilità tecnica, e rispetto delle concentrazioni soglia) e con la relativa documentazione prevista dal D.P.R. 120/2017.

9 Indicazioni operative e fasi di intervento

In via preliminare si individuano le seguenti macro-fasi operative:

1. Allestimento cantiere, segnalamento e messa in sicurezza aree di lavoro;
2. Risoluzione interferenze (dismissioni allacci, verifiche sottoservizi, coordinamento con gestori);
3. Demolizione selettiva e demolizione meccanica dei manufatti previsti (Zona 1 e Zona 2);
4. Movimenti terra, predisposizione sottofondi e realizzazione opere di invarianza idraulica;
5. Realizzazione reti acque meteoriche e adeguamento chiusini/caditoie;
6. Realizzazione illuminazione pubblica e sottoservizi;
7. Pavimentazioni, finiture, segnaletica;
8. Sistemazioni a verde, alberature e arredi;
9. Collaudi e ripristini finali.

10 Conclusioni

Il PFTE definisce le principali scelte urbanistiche e tecnico-economiche per la riqualificazione del centro di Robegano, integrando interventi di demolizione, riorganizzazione della viabilità, realizzazione di parcheggi, opere di invarianza idraulica, illuminazione pubblica e sistemazioni a verde. Le successive fasi progettuali completeranno gli approfondimenti (dettagli costruttivi, sicurezza, quadro economico complessivo, autorizzazioni e coordinamenti con i gestori).