

2

COMUNE DI GALLIERA VENETA
Prot.n. 0000963
del 01-02-2011
Uffici: TECNICO

COMUNE DI GALLIERA VENETA
Provincia di PADOVA

**PROPOSTA inerente la formazione del PIANO DEGLI INTERVENTI
relativamente all'area oggi identificata quale PL ZONA D1 SPECIALE
VIA OLIVARI**

RELAZIONE TECNICA

"Ambito A"

Non assoggettato a perequazione

1. **Premessa**

La proposta inerente alla formazione del Piano degli Interventi, viene identificata all'interno della perimetrazione " PL Zona D1 Speciale" come individuata nel precedente Strumento Urbanistico, la cui superficie catastale complessiva risulta pari a mq. 70.54 (mq. 72.978 da rilievo topografico).

La proposta di intervento così come suggerita dalle condizioni ambientali e viarie, è di concentrare tutta la capacità edificatoria dell'area nella sola zona nord prospiciente via Olivari, computabile in circa 21.544 mq., pari al 30,50% dell'area disponibile su base catastale e al 29,50% su base reale.

L'intervento urbanistico proposto a carattere residenziale, è stato suddiviso in due ambiti funzionali aventi caratteristiche e modalità differenti:

- **Ambito "A"**, che comprende la maggior parte delle Ditte, strutturato su una proposta di intervento minimale, con l'individuazione di un lotto edificabile per Ditta con una finalità "compensativa" in termini di volume edificabile, rispetto alle trasformazioni dell'area previste dal previgente P.R.G..
- **Ambito "B"**, che riguarda l'area di proprietà di un'unica Ditta, individuato ai limiti dell'edificato già esistente, equiparabile ad un intervento di trasformazione urbana su base "perequativa", pur dovendo tener conto, in analogia all'Ambito A, di un principio compensativo.

Oggetto di questa relazione è il solo Ambito "A"

2. **Definizione dell' Ambito " A "**

Le ditte comprese nel perimetro dell'area di intervento denominato **Ambito "A"** sono individuate catastalmente come qui di seguito riportato:

| DATI CATASTALI <i>Ambito "A"</i> VIA OLIVARI | | | | |
|--|--|--------|---------|-------------------|
| Nr | PROPRIETARIO | Foglio | mappali | superficie mq. |
| 1 | BORATTO ROBERTA – ROSSELLA MILAN MARIA ANGELA | 5 | 371 | 10.417,00 |
| 2 | CAMPAGNOLO ADRIANO | 5 | 556 | 7.184,00 |
| 3 | CECCELE GIANFRANCO | 5 | 181 | 11 323,00 |
| 4 | CECCHIN NERINO | 5 | 370 | 9 650,00 |
| 5 | CUSINATO GIOVANNI - LUIGI | 5 | 311 | 7 640,00 |
| 6 | PAVIN IVO – PIVATO ANTONIETTA | 5 | 555 | 7 185,00 |
| TOTALE SUPERFICIE CATASTALE: MQ. | | | | 53.399,00 |

Oggetto della trasformazione risulta la porzione delle proprietà complessiva prospiciente via Olivari, individuata a sud dalla dividente in direzione est-ovest posta a circa 50 ml dal ciglio stradale ed a nord dalla stessa strada Comunale per un ammontare complessivo di area pari a mq.12.939, equivalente ad una percentuale del 24,24 % della intera proprietà catastale.

Nell'area oggetto della trasformazione si propone di adottare un indice edificatorio pari a 0.585 mc. per mq. di superficie territoriale → 0.846 riferito alla superficie fondiaria complessivo con tipologie unifamiliari e plurifamiliari.

Tale indice fondiario non è comunque riferibile al singolo lotto al quale viene attribuita una volumetria edificabile "compensativa" calcolata sulla percentuale di proprietà riferita alle trasformazioni dell'area previste dal previgente P.R.G. come evidenziato dalla successiva tabella.

Entrambi gli indici riferiti alla superficie per la quale si chiede la trasformazione nel P.I., crea un volume edificabile pari a mc. 7.569.

La proposta urbanistica prevede inoltre di destinare a standard e viabilità una superficie complessiva di mq. 3.993, pari al 7,47% dell'intera proprietà catastale e al 30,8% se riferito alla superficie in trasformazione.

Per la restante area, pari a mq.40.460, corrispondente al 75,76% della proprietà, si propone il ritorno alla destinazione agricola.

3. **Le aree standards**

Come precedentemente definito, il volume edificabile sarebbe corrispondente ad un ammontare complessivo di mc.. 7.569 .

Gli Abitanti equivalenti potenzialmente insediabili nel nuovo contesto urbanistico risulterebbero pertanto pari A.E. 50 . Nello schema distributivo proposto si individuano circa mq. 3.993 destinati a verde pubblico, parcheggi, pista ciclabile, marciapiedi e viabilità di accesso ai lotti.

Secondo i più tradizionali parametri di standardizzazione urbanistica, risulta pertanto assegnato ad ogni A.E. uno standard di spazi pubblici destinati a verde e parcheggi di complessivi mq./A.E. 79,86, superfici notevolmente superiori alla dotazione minima individuabile in mq./A.E. 27,50.

tabella di riepilogo dati metrici generali.

| Nr. | Proprietario | Sup. Cat. | Quota | Sup. P.I. | Sup. Fond. | Sup. Stand. | Sup. Agricola | Volume |
|-----|----------------|------------------|----------------|------------------|-----------------|-----------------|------------------|-----------------|
| 1 | BORATTO | 10.417,00 | 19,51% | 2.888,00 | 2.120,00 | 768,00 | 7.529,00 | 1.477,00 |
| 2 | CAMPAGNOLO | 7.184,00 | 13,45% | 1.590,00 | 1.033,00 | 557,00 | 5.594,00 | 1.018,00 |
| 3 | CECCELE | 11.323,00 | 21,20% | 2.488,00 | 1.628,00 | 860,00 | 8.835,00 | 1.605,00 |
| 4 | CECCHIN Sergio | 9.650,00 | 18,07% | 2.401,00 | 1.690,00 | 711,00 | 7.249,00 | 1.368,00 |
| 5 | CUSINATO | 7.640,00 | 14,31% | 1.848,00 | 1.280,00 | 568,00 | 5.792,00 | 1.083,00 |
| 6 | PAVIN | 7.185,00 | 13,46% | 1.724,00 | 1.195,00 | 529,00 | 5.461,00 | 1.018,00 |
| | TOTALE | 53.399,00 | 100,00% | 12.939,00 | 8.946,00 | 3.993,00 | 40.460,00 | 7.569,00 |

4. **Le opere urbanistiche**

Data la necessità di garantire sul fronte stradale di via Olivari la realizzazione unitaria e completa di tutte le opere primarie necessarie alla urbanizzazione dell'area, nonostante il carattere particellare dell'assetto proprietario che dovrà assumersi l'onere complessivo dei costi delle opere, si intende procedere alla esecuzione delle stesse preliminarmente alla edificazione dei singoli lotti, previa convenzione tra le parti che dovranno concorrere proporzionalmente alla spesa in funzione delle volumetrie attribuite ai lotti.

Alla Amministrazione Comunale saranno infine cedute tutte le opere, le superfici a standards, i servizi e la viabilità realizzate per le opere di urbanizzazione primaria.

Le opere da realizzare possono così riassumersi :

- Allacciamenti reti e servizi
- Viabilità di accesso carrabile da via Olivari
- Viabilità ciclo-pedonale lungo Via Olivari
- Aree parcheggi
- Aree verdi e piantumazione di alberature
- Arredo urbano
- Illuminazione e segnaletica stradale

Le previsioni di spesa per le opere di urbanizzazione in generale, valutando la necessità di operare con tipologie e scelte di finitura di alta qualità, dovrebbero approssimarsi intorno a 50 euro per mq. di superficie territoriale e quindi pari a 616.950,00 euro complessivi.

Cittadella, 05/01/2010

Il Tecnici incaricati
Ing. Stefano Svegliado
Arch. Paolo Levarato

