

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 B"

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 "B"

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

La ditta comprese nel perimetro dell'area di intervento denominato **Ambito "B"** viene individuate catastalmente come qui di seguito riportate:

DATI CATASTALI Ambito "B" VIA OLIVARI				
Nr.	PROPRIETARIO	Foglio	mappali	superficie
1	CECCHIN SANTE & FIGLI SRL	5	182	17 150,00

Oggetto della trasformazione risulta la porzione della proprietà prospiciente via Olivari, individuata a sud dalla dividente in direzione est-ovest posta a circa 85 ml dal ciglio stradale ed a nord dalla stessa strada Comunale per un ammontare complessivo di area pari a **mq.8.605** equivalente ad una percentuale del 50,17 % della intera proprietà catastale.

Nell'area oggetto della trasformazione si propone di adottare un indice edificatorio pari a 0.79 mc. per mq. di superficie territoriale → 1.214 riferito alla superficie fondiaria da realizzare con tipologie unifamiliari, a schiera e plurifamiliari con numero di unità immobiliari massimo per singolo edificio pari a quattro alloggi.

Entrambi gli indici riferiti alla superficie per la quale si chiede la trasformazione nel P.I., crea un volume edificabile pari a mc. 6.800

La proposta urbanistica prevede inoltre di destinare a standard e viabilità una superficie complessiva di **mq. 3.005**, pari al 17,52% dell'intera proprietà catastale e al 35 % se riferito alla superficie in trasformazione.

La restante area, non compresa nell'Ambito pari a mq.8.545, è corrispondente al 49,83% della intera proprietà.

3. **Le aree standards**

Come **precedentemente** definito, il volume edificabile sarebbe corrispondente ad un ammontare complessivo di mc. 6.800.

Gli Abitanti Equivalenti potenzialmente insediabili nel nuovo contesto urbanistico risulterebbero pertanto pari A.E. 45 . Nello schema distributivo proposto si individuano circa mq. 3.005 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. 66,77, superfici notevolmente superiori alla dotazione minima individuabile in mq./A.E. 27,50.

Tabella di riepilogo dati metrici generali.

Nr.	Proprietario	Sup. Cat.	Sup. P.I.	Sup. Fond.	Sup. Stand.	fuori ambito	Volume
1	CECCHIN SANTE & F.	17.150,00	8.605,00	5.600,00	3.005,00	8.545,00	6.800,00

4. Le opere urbanistiche

Le opere di urbanizzazione primaria, prevedono le stesse modalità progettuali ed esecutive dell'Ambito "A" a cui saranno integrate creando la continuità del fronte stradale sud di Via Olivari. La ditta proprietaria dovrà assumersi l'onere complessivo dei costi delle opere che saranno infine cedute con le superfici a standards, i servizi e la viabilità alla Amministrazione Comunale.

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

A scala di infrastrutture di zona si segnala l'assenza, allo stato attuale, di sottoservizi relativi alla rete fognaria pubblica. Nella eventualità si ritenesse opportuna la realizzazione del sottoservizio in via Olivari, appare più convenientemente intervenire con l'eventuale realizzazione di un collettore che, partendo dall'ambito di nuova trasformazione si sviluppasse in direzione est lungo via Olivari, procedendo poi con l'innesto su Via Roma per recapitare nel collettore esistente su Via Borgo. Lo sviluppo della nuova condotta è di circa 500 ml. dal confine est dell'Ambito B e di 900 ml. dal confine ovest dall'Ambito A.

Le previsioni di spesa per le opere di urbanizzazione pertinenti all'intervento specifico, valutando la necessità di operare con tipologie e scelte di finitura di alta qualità, dovrebbero approssimarsi intorno a 61,00 euro per mq. di superficie territoriale e quindi pari a 524.905,00 euro complessivi.

Per quanto relativo alla rete pubblica fognaria allo stato attuale assente, una valutazione approssimativa su costo delle opere necessarie alla sua realizzazione, viene stimata con un costo unitario di Euro 300,00 al ml. che per una tratta di ml. 900 risulterebbe pari complessivamente ad Euro 270.000,00. Qualora tale proposta dovesse trovare accoglimento da parte dell'Amministrazione Comunale, si deve necessariamente rimandare ad una progettazione più dettagliata la valutazione sulle modalità esecutive, con la valutazione sulle modalità di scarico da effettuarsi per gravità o con il ricorso ad impianti di sollevamento, il che determinerebbe inevitabilmente un incremento dei costi per la realizzazione dell'infrastruttura fognaria.

5. La perequazione urbanistica

L'intervento, se previsto dal P.I., in conformità con il P.A.T.I., è assoggettato a Perequazione Urbanistica che prevede ai sensi dell'art.35 della LR 11/2004 in aggiunta alla cessione gratuita al Comune di Galliera Veneta di aree e le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero Ambito, anche la cessione di una quota aggiuntiva che può essere monetizzata o resa in aree e servizi come la realizzazione della rete fognaria.

I termini della perequazione secondo i criteri normativi adottati dal Comune risultano così espressi in valori unitari per mq. di superficie territoriale:

1. Valore iniziale dell'immobile	euro 30,00
2. Costi per la trasformazione urbanistica (costi di costruzione, oneri Urb., spese tecniche, oneri finanziari)	euro 61,00
3. Valore finale di mercato del bene trasformato	euro 130,00
4. Plus-valore	euro 39,00
5. Quota di plus-valore da corrispondere al Comune	euro 19,50

Cittadella, 05/01/2010

Il Tecnici incaricati
Ing. Stefano Svegliado
Arch. Paolo Levarato

