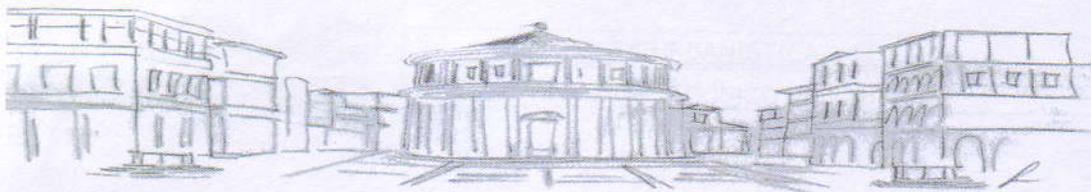


15



GEO PROGETTI

Edilizia Urbanistica Topografia

PROVINCIA DI PADOVA

COMUNE DI GALLIERA VENETA (PD)

COMUNE DI GALLIERA VENETA

Prot.n. 0001944

del 25-02-2011

Uffici: TECNICO

PROPOSTA URBANISTICO - EDILIZIA

"MARTINI"

PER L'UTILIZZAZIONE DI UN'AREA AD URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

Ditta Committente :
Sig. Martini Renato
Sig.ra Grigolo Maria Luisa

Il Tecnico
Facco Geom. Loris

Martini Renato Grigolo Maria Luisa _____
Facco Loris _____



San Giorgio delle Pertiche (PD) il 20 Febbraio 2010

GEO PROGETTI - GEOMETRI ASSOCIATI
EDILIZIA - URBANISTICA - TOPOGRAFIA - SERVIZI TECNICI PER L'IMPRESA

Via Roma, 372 - 35010 - Arsego - San Giorgio Delle Pertiche - PADOVA - TEL. 049/933.00.55 - FAX. 049/574.27.78
e-mail - geo4@libero.it

Oggetto : Proposta di intervento urbanistico edilizio "MARTINI"

Committente : Sig. **MARTINI RENATO**
Sig.ra **GRIGOLO MARIA LUISA**

La presente proposta prevede l'utilizzazione di una zona individuata dal Piano di Assetto del Territorio Intercomunale come "area di urbanizzazione consolidata" per residenza e servizi alla residenza"

All' Art. 61 delle N.T.A. allegate allo stesso P.A.T.I. definisce tali zone come aree quasi completamente edificate e provviste delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria, e definisce le direttive per il loro completamento e la nuova edificazione, rendendo obbligatoria la formazione di comparti edificatori che prevedano eventualmente la realizzazione di opere di urbanizzazione mancanti e l'applicazione dei principi perequativi di cui alle citate Norme allegate al P.A.T.I.

Nello spirito di tali norme la presente proposta di intervento urbanistico - edilizio si propone l'utilizzo di un'area di mq. 3875, sita tra la via Cantarella a nord e via Cassola a sud, in proprietà alla Ditta Martini Renato e Grigolo Maria Luisa.

L'area risulta catastalmente individuata al Foglio 8°

Mapp. 691 – Sem. Irriguo – superficie mq.	1275
Mapp. 628 – Sem. Irriguo – superficie mq.	1500
Mapp. 609 – Sem. Irriguo – superficie mq.	1010

Urbanisticamente l'area era inserita nel vecchio P.R.G. in zona C1.1, zona a urbanizzazione consolidata dove l'edificazione era prevista solo in lotti identificati come in "edificati"

La stessa area inoltre era inserita in una sottozona ad interventi unitario – U.m.i. 1 - che comprendeva altre proprietà limitrofe.

La sottozona U.m.i. 1 – era suddivisa al suo interno in lotti inedificati nel numero di 3, ed una zona a attrezzature a parco gioco e sport, oltre ad alcune opere di parcheggio da realizzare lungi la via Catarella, peraltro monetizzabili in base alle norme contenute nel P.R.G.

L'attuazione della predetta Unità Minima d'Intervento non si è potuta realizzare con il vecchio strumento urbanistico, uno per il coinvolgimento di varie proprietà che non avevano gli stessi obblighi nei confronti dell'Amministrazione Pubblica, e per secondo per la sperequazione dovuta alla sola proprietà "Martini".

Con l'approvazione del P.A.T.I., tale situazione è venuta a mutare consentendo all'attuale proprietà di proporre un intervento urbanistico-edilizio consono sia alla proprietà che all'Amministrazione Pubblica.

Dopo discussioni con l'Amministrazione Pubblica si propone l'utilizzazione dell'area in oggetto, come segue :

- individuazione di un lotto per l'edificazione di mc. 800 sul mappale 691, prospiciente la via Cantarella, come già previsto dalle attuali norme di P.R.G.
- individuazione di un lotto per l'edificazione di mc. 800 sul mappale 628 - 609, prospiciente la via Cassola;
- la cessione di un lotto di circa mq. 800-820, prospiciente la via Cantarella, avente una volumetria di mq. 800;
- la realizzazione e successiva cessione di un parcheggio lungo via Cantarella di mq. 350, per la realizzazione di n. 10 posti auto, realizzato con adeguato sottofondo in massiciata, e finitura in asfalto, marciapiede lungo tutta l'area in oggetto prospiciente la via Cantarella, predisposizioni per l'allacciamenti e canalizzazioni per servizi tecnologici.

Tale proposta deriva come previsto dalle norme allegate al P.A.T.I. dalla seguente tabella per la determinazione del plus-valore conseguente alla

potenzialità edificatoria determinata dal nuova proposta urbanistico-edilizia.

TABELLA - A - VALORE INIZIALE

		€/mq./mc	mq./mc.	€.
1				
1.a	Area complessiva	20,00	2400	84.000,00
2	Costi per la trasformazione			
2.a	Costi per demolizioni / sistemazione area			
	Costi di costruzione - OO.UU. Primaria -			
2.b	Parcheggio	6,00	2400	14.400,00
2.c	Spese tecniche			7.800,00
	Oneri urbanizzazione - OO.UU. secondaria -			
2.d	tabellari	5,00	2400	12.000,00
2.e	Oneri finanziari	2,00		7.800,00
	Valore iniziale immobili			84.000,00

TABELLA - B - VALORE FINALE

		€/mq./mc.	mq./mc.	€.
3				
3.a	Area complessiva	130,00	2400	312.000,00
	Valore finale di Mercato del bene trasformato			312.000,00

TABELLA - C - PLUS-VALENZA

		€/mq./mc.	mq./mc.	€.
	Valore iniziale immobili			84.000,00
	Valore finale di Mercato del bene trasformato			312.200,00
4	Plus-valore: 3 - (1+2)			228.000,00
				Valore Perequazione 50% del beneficio
5	PEREQUAZIONE			114.000,00
5	Quota da corrispondere al comune			
	Lotto edificabile	800		100.000,00
	Integrazione			15.000,00
	TOTALE			115.000,00
				115.000 > 114.000 pari al 50% del beneficio

Il Tecnico
Facco Geom. Loris

