

RELAZIONE TECNICA

Oggetto: PROPOSTA AL PIANO DEGLI INTERVENTI PER LA EDIFICAZIONE/TRASFORMAZIONE DI PARTE DELL'AREA RICADENTE NEL COMPARTO C2/XX A MOTTINELLO NUOVO

Ditta : MARTINI RINO - BIZZOTTO TERESA

Il sottoscritto ing. Paolo Pasinato, c.f. PSN PLA 61A06 C743 S, con studio in Cittadella (PD) via Isidoro Wiel n. 32, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Padova al n. 2364 in qualità di tecnico incaricato dai sigg. Martini Rino e Bizzotto Teresa di predisporre la documentazione relativa alla proposta al PI per la edificazione/trasformazione dell'area di proprietà ricadente nel comparto C2/XX a Mottinello Nuovo, in riferimento allo schema predisposto da codesto Comune per la definizione della perequazione, riporta la seguente verifica dei parametri tecnico-urbanistici dell'intervento.

1- L'ambito complessivo territoriale di intervento comprende le aree in zona C2 di proprietà dei sigg.:

- MARTINI RINO nato a Galliera Veneta (PD) il 29.03.1951, ivi residente in via Mottinello Nuovo n. 42, c.f. MRT RNI 51C29 D879E, nudo proprietario
- BIZZOTTO TERESA nata a Rosà (VI) il 23.07.1927 e residente a Galliera Veneta (PD) in via Mottinello Nuovo n. 42, c.f. BZZ TRS 27L63 H556G, usufruttuario

aree censite al NCT - Comune di Galliera Veneta - fg. 2 mn 389 site in località Mottinello Nuovo.

L'area di intervento confina a nord con il mn 557, area di pertinenza del fabbricato residenziale di proprietà, a est con aree edificate, a sud con una capezzagna e il nuovo campo da calcio, a ovest con altre aree ricadenti nel comparto C2/XX di ditte terze che non fanno parte della presente proposta al PI.

I confini dell'area di intervento sono così individuati in situ:

- est : esterno recinzione
- sud : esterno recinzione
- ovest : asse canaletta consortile, classificata come canale principale negli elaborati del PATI
- nord : il limite dell'area di intervento è individuato sull'elaborato cartografico

L'accesso attuale all'area di intervento avviene da nord attraverso l'accesso carraio del mn 557.

2- La superficie catastale del mn 389 è di 4.331 mq mentre l'area ricadente nel comparto C2/XX e oggetto di perequazione risulta di mq 3.832 in base al rilievo e sovrapposizione cartografica riportati negli elaborati di progetto allegati.

La proposta di intervento prevede l'individuazione di tre lotti edificabili e aree a verde, parcheggio e viabilità ad uso dei lotti n. 2 e 3 posti a sud; l'accesso al lotto n. 1 posto a nord è previsto dall'accesso carraio esistente a servizio del mn 557 sul quale eserciterà di conseguenza una servitù di passaggio lungo tutto il lato ovest, mentre la viabilità di accesso ai lotti n. 2 e n. 3 a sud avverrà tramite il prolungamento della strada esistente dell'area edificata a est, strada di larghezza 6 ml attualmente a fondo cieco.

Il quadro piani volumetrico di progetto risulta:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE (mq)	VOLUME (mc)	DESTINAZIONE	TIPOLOGIA/NOTE
LOTTO 1	1077	1200	Residenziale	mono/bifamiliare
LOTTO 2	1000	1200	Residenziale	mono/bifamiliare
LOTTO 3	1047	1200	Residenziale	mono/bifamiliare
STANDARDS I	200		Parcheggio	
	52		Aree a verde	
SEDI VIARIE	455		sedi viarie/marciapiedi	
TOTALE	3832 mq	3600 mc		

Standards dovuti per la zona C2 perequata:

DESCRIZIONE	U.M.	SIMBOLOGIA/CALCOLO	DATI METRICI
SUPERFICIE TERRITORIALE	Mq	ST	3832
VOLUME EDIFICABILE	Mc	VE	3600
VE max ai fini standards	Mc	VES=VE+15%	4140
ABITANTI EQUIVALENTI	n°	VES/150	28
SUPERFICIE FONDIARIA	Mq	SF	3124
INDICE FONDIARIO MEDIO	Mc/mq	VE/SF	1,15
STANDARDS PRIMARI PARCHEGGIO VERDE	Mq	28 ab.x 8 mq/ab.	224
		28 ab.x 8 mq/ab.	224
SEDI VIARIE	Mq		455

Si osserva che gli standards a Verde e Parcheggio previsti in progetto risultano inferiori a quelli dovuti per la superficie territoriale oggetto di perequazione; d'altra parte, vista la conformazione dell'area di intervento e la sua accessibilità, le aree a Verde, Parcheggio e viabilità sono state poste a servizio dei soli lotti n. 2 e 3 mentre il lotto n. 1 avrà accesso carraio e pedonale dall'area di pertinenza del fabbricato di proprietà posto a nord; valori maggiori degli standards limiterebbero le dimensioni dei lotti e la fattibilità dell'intervento.

I parametri edilizi per le nuove costruzioni rispetteranno le previsioni plani volumetriche del Piano Urbanistico Attuativo;

in particolare:

- Volume massimo Lotto 1 : mc. 1.200
- Volume massimo Lotto 2 : mc. 1.200
- Volume massimo Lotto 3 : mc. 1.200
- Tipologia : edificio di tipo isolato a carattere uni o bifamiliare
- Destinazione d'uso : residenziale
- Indice di copertura fondiario: 40% dell'area del lotto
- Altezza massima : ml. 7,50
- Numero massimo dei piani : 2 compreso l'eventuale sottotetto, è ammesso un piano completamente interrato
- Distanza minima dai confini : ml. 5,00
- Distanza minima tra fabbricati e corpi di fabbrica: ml. 10,00
- Distanza minima dal ciglio strada: ml. 5,00
- Le superfici scoperte devono essere destinate a giardino o orto per le parti non pavimentate.

In base alla convenzione pubblico privato del P.U.A., i Permessi di Costruire per l'edificazione all'interno dei lotti saranno rilasciati anche se le opere di urbanizzazione fossero ancora in fase di realizzazione, fatto salvo che - ad esclusione del LOTTO 1 - l'agibilità dei fabbricati è subordinata al collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione stesse.

3- COSTO URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il costo per le opere di urbanizzazione primaria per i lotti n. 2 e 3, considerato che tali opere consistono nel prolungamento della strada esistente e il collegamento ai sottoservizi esistenti della lottizzazione a est, vengono quantificate a corpo e la spesa complessiva viene stimata complessivamente in 55.000 € comprensive di spese generali, tecniche, sicurezza e iva.

4- DETERMINAZIONE DEL PLUS-VALORE DELL'AREA

In riferimento alla TABELLA -A- dello schema di perequazione, si determinano i seguenti valori:

1- Valore iniziale degli immobili:

mq 3832 x 60 €/mq = € 229.920 arrotondati a **€ 230.000**

2- Costi per la trasformazione urbanistica:

2.a	costi per demolizioni /sistemazione area		
2.b	costi di costruzione (OO.UU. primaria)	*	
2.c	Spese tecniche		
2.d	Oneri di urbanizzazione (OO.UU. secondaria)		
2.e	Oneri finanziari		
	TOTALE		55.000 €

3- VALORE FINALE DI MERCATO DEL BENE TRASFORMATO:

in base ai prezzi medi correnti di mercato per aree in zone similari, viene assunto un valore commerciale a mq. di superficie fondiaria di 160 €/mq.

Si ottengono i seguenti valori di mercato:

LOTTO 1 : mq 1077 x 160 €/mq = 172.320 €

LOTTO 2 : mq 1000 x 160 €/mq = 160.000 €

LOTTO 3 : mq 1046 x 160 €/mq = 167.520 €

VALORE FINALE DI MERCATO = 499.840 €

Si stima il valore finale di mercato del bene trasformato in **500.000 €**

4- PLUS-VALORE AREA DI INTERVENTO:

in base ai valori determinati ai pt. 1-2-3, si ottiene un plus-valore dell'area di intervento pari a **215.000 €**

VALORE FINALE DI MERCATO DEL BENE	+ 500.000 €
VALORE INIZIALE DEL BENE	- 230.000 €
COSTI PER LA TRASFORMAZIONE URBANISTICA DEI LOTTI 2 e 3	- 55.000 €
TOTALE	215.000 €

5- QUOTA PLUS-VALORE DA CORRISPONDERE AL COMUNE:

la proposta al PI prevede la cessione al Comune del lotto n. 3 e delle aree a standards oltre all'onere per la trasformazione urbanistica dell'area di cui al pt. 2; in base ai valori sopra riportati, la quota di plus-valore da corrispondere al comune corrisponde alla somma di **112.520 €** (euro centododicimilacinquecentoventi/00) così ottenuta:

LOTTO N. 3	+ 167.520 €
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA LOTTI N. 2+3 (a carico del Comune)	- 55.000 €
TOTALE	112.520 €

pari al **52%** del plus-valore dell'area di intervento.

A Cittadella il 10 gennaio 2011

Il tecnico


.....
(Ing. Paolo Pasinato)



I Committenti


.....
(Martini Rino)


.....
(Bizzotto Teresa)