

COMUNE DI MARTELLAGO

PROVINCIA DI VENEZIA



PROGETTO DI PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "GUARDI" SITO NEL COMUNE DI MARTELLAGO IN LOCALITA' MAERNE

V A R I A N T E

ARGOMENTO : RELAZIONE
Dati Tecnici Generali
Costi e cessione delle aree eccedenti gli standar

PROPRIETARIO: COSTRUZIONI EDILI PAVANELLO SRL
Piazza IV Novembre n. 86/a Maerne di Martellago

DATA LUGLIO 2016

IL PROPRIETARIO

IL PROGETTISTA



Comune di Martellago

Piano di Lottizzazione denominato “ GUARDI”
Maerne

V a r i a n t e luglio 2016

R e l a z i o n e

Il Piano di Lottizzazione denominato “GUARDI” è stato approvato dal Consiglio Comunale con delibere n. 43 e 82 del 2008 .

La presente Variante - Luglio 2016 prende avvio dalla constatazione che l'impianto tipologico previsto dal PdL incontra difficoltà realizzative tali da compromettere l'attuazione dell'intervento.

In altre parole è importante incrementare la possibilità di interessare l'edificato con costruzioni che si avvicinino maggiormente alle necessità abitative emergenti dall'attuale mercato.

Con ciò non si è inteso stravolgere l'impianto urbanistico del Piano Attuativo ma ampliarne la capacità di rispondere a puntuali richieste.

Come ho riferito, l'impianto urbanistico mantiene e conferma i “principi informativi” che hanno guidato la progettazione che sostanzialmente possiamo così riassumere :

1. Viabilità.

Quella di tipo veicolare mantiene i punti di innesto con Via Guardi , si sviluppa in modo lineare e consente di aumentare il numero dei posti auto.

Posti auto che godranno, per quanto attiene la loro mitigazione, della dotazione di una pianta ogni 4 posti .

La superficie dei parcheggi, rispetto al PdL approvato, aumenta - seppur leggermente.

Quella ciclo pedonale, mantiene anch'essa la funzione di segno urbano – l'ordine primario – che incide in senso nord/sud sull'intera organizzazione degli spazi siano essi pubblici sia privati .

Contiene l'area a parco e con essa offre una fruibilità senza limiti in particolare sotto il profilo e sicurezza.

2. Verde pubblico a parco.

La distribuzione delle aree favorisce la percezione di tale qualificante presenza.

Nel ridimensionare e ricollocare i lotti edificabili si è resa disponibile al margine sud del lotto 8 un'area che viene destinata a verde pubblico con beneficio anche delle residenze esistenti e di progetto che sul quel versante si affacceranno.

Sul parco viene mantenuta una consistente parte delle alberature esistenti fino al margine del bacino di laminazione.

La quinta di alberature su Via Circonvallazione che lambisce il bacino di laminazione non subisce alterazioni.

Nella condizione del lotto 1, destinato ad ERP – Cooperative, il verde pubblico va a lambire la facciata sud. Potrà essere una ideale condizione per "aprire" la funzioni da insediare nell'edificio in un contesto particolarmente qualificato.

La superficie territoriale aumenta, seppur leggermente.

3. Edificazione

La distribuzione delle aree edificabili identificate in lotti non avrà vincoli tipologici se non l'altezza massima.

Quella prospettata con la Variante non modifica sostanzialmente l'impianto originario.

Distanze dai confini, strade e percorsi sono indicate nella tav. 4.B .

La volumetria assegnata , in particolare ai lotti 2, 5, 6 e 8 potrà essere frazionata all'interno del medesimo lotto per dare origine a più lotti e più edifici nel rispetto dell'art.4 delle NTA della presente Variante – luglio 2016.

La Variante rispetta le previsioni di PRG ora Piano degli Interventi n. 2 .

I dati tecnici e dimensionali riferiti al PRG, al PdL approvato e alla presente Variante – luglio 2016 sono chiaramente illustrati e comparati con l'allegato prospetto.

Sul versante economico, i costi vengo illustrati con l'allegato computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione.

Per quanto attiene la dimensione e valutazione del costo delle aree da cedere eccedenti gli standard del PRG , si allega puntuale prospetto.

Anche lo schema di Convenzione approvato viene proposto con una serie di puntuali adeguamenti ritenuti coerenti con il processo realizzativo di interventi di tale natura e consistenza.

Il progettista



DATI TECNICI GENERALI

Dati dimensionali

| | | P.R.G. | P.d.L. approvato | P.d.L. variante |
|--|-----|-----------|---------------------|--------------------|
| 1) Superficie territoriale oggetto di intervento | mq. | 21.913,00 | 21.308,78 | 21.695,00 |
| 2) Superficie fondiaria lotti | mq. | | 11.377,35 | 11.904,00 |
| 3) Superficie aree pubbliche: | | | | |
| parco, gioco sport compreso percorsi pedonali e pista ciclopedonale | mq. | 6.333,00 | 6.451,10 | 6.462,00 |
| parcheggio compreso percorsi pedonali all'interno dello stesso e parcheggi cicli | mq. | 2.354,00 | 2.365,00 | 2.471,00 |
| strade e marciapiedi | mq. | | 1.115,33 | 389,00 |
| 5) Superficie opere fuori ambito | mq. | | | 469,00 |
| 6) Volume edificabile | mc. | 21.913,00 | 21.913,00 | 21.913,00 |

Verifica standard urbanistici

| P.R.G. (art. 12) | P.R.G. | P.d.L. approvato | P.d.L. variante |
|---------------------|--------|---------------------|--------------------|
|---------------------|--------|---------------------|--------------------|

volume mc. 21.913 / 150 = 146 abitanti

- primari:

| | | | | | | | | | |
|----------------|---------|--------|--------------|---|-----|----------|----------|----------|----------|
| verde primario | mq./ab. | 8,00 x | 146 abitanti | = | mq. | 1.168,00 | | | |
| parcheggi | mq./ab. | 3,50 x | 146 abitanti | = | mq. | 511,00 | 2.354,00 | 2.365,00 | 2.471,00 |
| | | | | | | 1.679,00 | 2.354,00 | 2.365,00 | 2.471,00 |

- secondari:

| | | | | | | | | | |
|--|---------|---------|--------------|---|-----|----------|----------|----------|----------|
| istruzione | mq./ab. | 4,50 x | 146 abitanti | = | mq. | 657,00 | | | |
| attrezzature interesse comune | mq./ab. | 4,50 x | 146 abitanti | = | mq. | 657,00 | | | |
| spazio attrezzato parco, gioco e sport | mq./ab. | 15,00 x | 146 abitanti | = | mq. | 2.190,00 | 6.333,00 | 6.451,10 | 6.462,00 |
| | | | | | | 3.504,00 | 6.333,00 | 6.451,10 | 6.462,00 |

TOTALE mq. **5.183,00** **8.816,10** **8.933,00**

Ripartizione superficie territoriale

| | | P.d.L. approvato | P.d.L. variante |
|--|------------|---------------------|--------------------|
| superficie fondiaria | mq. | 11.377,35 | 11.904,00 |
| strade, marciapiedi, piste ciclopedonali | mq. | 1.115,33 | 389,00 |
| parcheggi | mq. | 2.365,00 | 2.471,00 |
| spazio attrezzato parco, gioco e sport | mq. | 6.451,10 | 6.462,00 |
| | TOTALE mq. | 21.308,78 | 21.226,00 |

COSTO E CESSIONE DELLE AREE ECCEDENTI GLI STANDARD

CESSIONE AREA DEI PARCHEGGI ECCEDENTI GLI STANDARD

| | | | | | |
|-----------------------------------|-----|----------|---|--------------|-------------|
| superficie di progetto | mq. | 2.471,00 | - | | |
| superficie a standard di legge | mq. | 511,00 | = | | |
| superficie eccedente gli standard | mq. | 1.960,00 | x | €/mq. 9,70 = | € 19.012,00 |

CESSIONE AREE A PARCO, GIOCO E SPORT ECCEDENTI GLI STANDARD:

| | | | | | |
|---|----------------|------------|----------------|--------------|-------------|
| superficie di progetto | mq. | 6.462,00 | | | |
| superficie a standard di legge: | | | | | |
| primarie | mq. | 1.168,00 | + | | |
| secondarie | mq. | 3.504,00 | = | | |
| totale | mq. | 4.672,00 | | | |
| costo superficie eccedente gli standard | mq. 6.462,00 - | 4.672,00 = | mq. 1.790,00 x | 9,70 €/mq. = | € 17.363,00 |

TOTALE € 36.375,00

A

COSTO PARCHEGGI ECCEDENTI GLI STANDARD DI LEGGE:

| | | | | | |
|---|--------------------------------------|------------|--|--|--------------|
| costo dei parcheggi di progetto | | | | | € 115.358,97 |
| costo a mq. = | € 115.358,97 / | 2.471,00 = | | | € 46,69 |
| costo superficie eccedente gli standard = | € 36,50 x | 1.960,00 = | | | € 71.540,00 |
| | (prezzo massimo concesso dal Comune) | | | | |

COSTO AREE A PARCO, GIOCO E SPORT ECCEDENTI GLI STANDARD DI LEGGE E SECONDARIE:

| | | | | | |
|---|----------------|----------------|---|--|--------------|
| superficie di progetto | mq. | 6.521,00 | - | | |
| primarie | mq. | 1.168,00 | = | | |
| | mq. | 5.353,00 | | | |
| a parco gioco e sport e pista ciclopedonale | | | | | € 169.554,06 |
| costo a mq. = | € 169.554,06 / | mq. 6.521,00 = | | | € 26,00 |
| costo superficie eccedente gli standard | 26,00 €/mq. x | mq. 5.353,00 = | | | |

€ 139.178,00

TOTALE € 210.718,00

B

TOTALE COMPLESSIVO € 247.093,00

A

+

B