

Comune di Mogliano Veneto
30 OTT. 2014
 Prot. n. **32220**
 Cat. **C/45**, **P/03**,



piano di recupero di iniziativa privata centro storico di mogliano veneto ambito 12 del p.r.g.

comune di mogliano veneto fg. 32 mappali 598 - 1153

comune di mogliano veneto

proprietà'
BERTEVELLO ELENA
EREDI MAGGIOTTO
 via barbiero 20a Mogliano Veneto (Tv)

Bertevello Elena

progettista
ARCH. ELVIO QUAIÀ
 via marignana, 110 31021 mogliano veneto
 (tv) tel. 041/942577 fax 041/5029489
 e-mail elvio.quaià@archworldpac.it

proprietà'
GAMBRASI TOMMASO
 via Don Boeco, 80 Mogliano Veneto (Tv)

Gambiasi Tommaso

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
 PIANIFICATORI, PRESERVISTI E CONSERVATORI
 DELLA PROVINCIA DI VENEZIA
 SEZIONE
 A
 ARCHITETTO **ELVIO QUAIÀ** N° 902

aggiornamento - 01.08.2013 - 08.02.2014 - 08.06.2014
 - 28.10.2014

relazione illustrativa

tav.
A

marzo 2013

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

GAMBIRASI TOMMASO – EREDI MAGGIOTTO

Il vigente PRG del 1993, come modificato dalla variante tecnica parziale n° 84 ambito 12 del Piano del Centro Storico, prevede che per l'area di proprietà GAMBIRASI - BERTEVELLO/eredi MAGGIOTTO sia consentita una nuova edificazione.

Lo strumento urbanistico attuativo previsto è un "Piano di Recupero".

E' recepita la modifica alla perimetrazione del Piano attuata dalla Amministrazione Comunale con D.C.C. n° 38 del 26/09/2013 comunicata il 20/11/2013.

La situazione attuale dell'area Gambirasi, pur apparendo in buono stato di conservazione, nella realtà necessita di continue straordinarie manutenzioni. Prossimamente la proprietà ritiene indispensabile un massiccio intervento per mantenere integro e godibile l'edificio.

Nell'area Bertevello/eredi Maggiotto è oltremodo evidente lo stato di degrado.

Il Piano di Recupero, così come previsto dalle norme di P.R.G., prevede la totale demolizione di tutti i manufatti insistenti sull'area di intervento. Una attenta analisi strutturale e di massa in sicurezza delle strade e degli edifici posti a nord comporterà la realizzazione di un diaframma di contenimento lungo il perimetro di intervento.

Le proprietà, pertanto, optano per una totale demolizione dei singoli immobili e propongono una nuova costruzione, rispettosa di quanto previsto dall'attuale P.R.G..

Il nuovo edificio si svilupperà su un piano interrato e tre piani fuori terra, nel rispetto di quanto indicato dal Piano del Centro Storico, ambito 12.

Il piano interrato sarà adibito esclusivamente a garage privati e ad aree di servizio, quali pompe e vasca di accumulo per l'invarianza idraulica. La rampa di accesso sarà orientata su Via XXIV Maggio poiché, come suggerito dalla Mobilità e dai Vigili Urbani, è l'unica strada accessibile durante i giorni di mercato.

I piani terra, primo e secondo copriranno parzialmente l'area sottostante. L'area rimanente sarà occupata da rampa e giardino condominiale.

Al piano terra, contornate da un portico pubblico in area privata in asservimento e ricadenti parzialmente sull'area a garage, si svolgeranno le attività commerciali.

Nella zona centrale troveranno posto la scala e l'ascensore che darà accesso ai piani interrato, primo e secondo.

Per questi piani saranno previste destinazioni d'uso residenziali. Per diversi altri usi al piano primo sarà indispensabile fare richiesta specifica e determinare i costi di standard da monetizzare.

A contorno dell'area a portico su Via Battisti, Via Gris e Via XXIV Maggio, sarà previsto un marciapiede di contenimento e di delimitazione del portico stesso.

Il progetto prevede anche un prolungamento dei marciapiedi su Via Battisti e su Via XXIV Maggio, a totale esecuzione del proponenti il piano, per indirizzare direttamente il flusso pedonale verso i portici.

Negli elaborati grafici vengono indicate solamente le sagome di progetto, lasciando a un successivo permesso di costruire la scelta delle tipologie, delle finiture esterne e dell'architettura.

I contenuti e le visioni prospettiche a render sono indicativi e non prescrittivi e quindi, potranno essere variati in sede di presentazione di Permesso di Costruire.

Nel corso dei colloqui preliminari alla formazione del Piano di Recupero, la Direzione Urbanistica del Comune ha segnalato l'opportunità di disporre di un progetto di massima per la risistemazione della piazza del mercato antistante

l'ambito del Piano di Recupero al fine di una più completa valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

Lungo via C. Battisti sono stati ricavati n° 2 parcheggi di cui uno handicap, contornati da marciapiede in continuità con quello esistente.

Le modestissime dimensioni del Piano consentono di realizzare entro il suo ambito solo una piccola parte degli spazi per urbanizzazione primaria e secondaria che le vigenti norme pongono a carico di questo intervento urbanistico.

Nella Tav. 4 sono individuate le opere di urbanizzazione previste entro l'area di nostra proprietà il cui costo è preventivato in circa € 31.315,61 (comprensivo di iva)

Proponiamo pertanto al Comune l'ipotesi della monetizzazione degli oneri corrispondenti alla quota parte di opere che il Piano non prevede di eseguire.

Secondo quanto calcolato sulla base dell'indicazione avuta dall'ufficio Urbanistica e confermata con lettera del 09.05.2014 in applicazione delle tabelle vigenti per il Comune di Mogliano, l'onere corrispondente alle opere non eseguite ammonterebbe alla somma di € 307,63 (trecentosette/63) che proponiamo di versare al Comune come indicato nello schema di Convenzione di cui alla Tav. C del P.d.R. .

Ci dichiariamo comunque disponibili ad aderire anche ad altre ipotesi che il Comune ritenesse più opportune contribuendo con il versamento della restante quota di oneri dovuti e non realizzabili all'interno dell'ambito 12.

arch. Elvio Quaia

TABELLA CALCOLO ONERI SECONDO INDICAZIONI UFFICIO URBANISTICA

CONTRIBUTO CONCESSIONE	PREZZO URB. 1°	PREZZO URB. 2°	IMPORTO 1°	IMPORTO 2°	TOTALE
Commerciale m² 388	14,67	20,04	5.691,86	7.775,52	13.467,48
Residenziale m³ 2568	2,30	4,77	5.906,40	12.249,36	18.155,78
		TOTALE	11.598,36	20.024,88	31.623,24

OPERE PRIMARIE A SCOMPUTO	31.315,61
SALDO DA VERSARE AL RILASCIO DEL PDC	307,63

MONETIZZAZIONE STANDARD	STANDARD	M²	€/M²	EURO
Commerciale m² 388	0,4	126,70	140,00	17.738,00
Commerciale m² 388	0,4	155,20	100,00	15.520,00

SALDO DA VERSARE ALLA STIPULA DELLA CONVENZIONE	33.258,00
DA VERSARE IN TOTALE	33.565,63

