

CITTÀ DI CAMPODARSEGO

Provincia di Padova

Settore Governo del territorio	Campodarsego, 22 dicembre 2023
<i>Servizio Urbanistica</i>	
GB/mb	
Pratica n. VU- 6-2023	All'Assessore all'Urbanistica e Cultura Fabio Marzaro

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE**Ditta promotore:** B&B di Ballan & C. s.r.l.

PARERE TECNICO

Data di presentazione: 19 settembre 2023 prot. n. 16342**Ubicazione dell'ambito di intervento del PUA:** continuazione via Severi**Dati Catastali:** Catasto dei Terreni, foglio 25 mappali 55-122.**Progettisti:** L&Z architects**Premesse**

Con delibera di Giunta Comunale n. 209 del 23 dicembre 2015, sono state approvate le linee guida e criteri generali per le proposte di accordo pubblico-privato finalizzate ad interventi di trasformazione e/o riqualificazione di rilevante interesse pubblico, ai sensi dell'articolo 6 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11.

In data 19 settembre 2023 con prot. 16432, la Ditta B&B di Ballan & C. s.r.l., ha presentato una proposta di accordo pubblico privato, ai sensi dell'articolo 6 della L.R. n. 11/2004.

DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA DI ACCORDO.

La proposta ha il fine di individuare i presupposti ed i criteri di massima necessari per consentire all'Amministrazione Comunale lo svolgimento delle verifiche più adeguate in ordine alla fattibilità tecnica ed economica, sia con riferimento all'interesse privato che all'interesse pubblico, pregiudiziale alla sottoscrizione dell'accordo pubblico – privato da recepire nel P.I., ai sensi dell'articolo 6, comma 3, della legge regionale n. 11/2004;

Viene proposta la trasformazione urbanistica di un ambito con superficie di m² 13.500,00 dall'attuale Z.T.O. "E" in Z.T.O. D1PER con le caratteristiche urbanistiche già approvate per l'area posta ad Ovest (PdL "Severi"). La proposta prevede la naturale estensione della recente area industriale realizzata, andando pertanto a completare la fascia di area compresa tra via Pioga e via Frattina destinata come area industriale già dalla pianificazione sovraordinata.

Sull'area di circa 13.500 m² è prevista la realizzazione di uno o più edifici a destinazione industriale, con altezza massima di m 10,00 e indice di copertura massima pari al 50%.

L'area sarà dotata delle superfici a standard previste dal P.I. oltre che di una pista ciclabile di collegamento tra la via Severi e la via Frattina.

È previsto il riconoscimento al Comune del plusvalore generato dalla riclassificazione urbanistica, pari a Euro 288.750,00, da corrispondere in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche, come sancito dall'art. 16 co. 4 lett. *d.ter* del D.P.R. n. 380/2001.

CONFORMITÀ URBANISTICA RISPETTO ALLA PIANIFICAZIONE STRATEGICA (PATI E PAT)

Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI):

Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

- zone di interesse archeologico - artt. 13.5.4 e 14.2
- Stabilimenti a rischio incidente rilevante – art. 13.6.11

Carta delle fragilità

- Aree idonee a condizione – ES: aree facilmente soggette a ristagno idrico e/o esondazione e/o rischio idraulico - art. 15.2.2

Carta della Trasformabilità

- Nuove previsioni nei limiti del 10% delle zone “D” – art. 19.2.3

Carta della Trasformabilità valori e tutele culturali

- Ambiti interni al graticolato di compromessa integrità paesaggistica - art. 23.7.2.

Piano di Assetto del Territorio (PAT):

Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

- zone di interesse archeologico - artt. 13.5.3
- Metanodotti/Fasce di rispetto (R.D. 27.07.1934 n°1265) - art. 13.6.6

Carta delle fragilità

- Aree idonee a condizione sottoclasse 2A: mediocri caratteristiche geotecniche dei terreni art. 15.1.

Carta della trasformabilità

- Nuove previsioni Polo di rango provinciale – art. 18.2.4

Piano degli Interventi (PI):

Elaborato 7 – Tav. 02 – Foglio 5 – scala 1:2000:

- Z.T.O. E – zone agricole - art. 32;
- Stabilimenti a rischio di incidente rilevante – art. 39;
- Metanodotti - Fasce di rispetto - art. 38

La proposta di accordo avanzata, è coerente con quanto previsto dal PAT, dal PATI, e con le linee guida e criteri generali per le proposte di accordo pubblico-privato finalizzate ad interventi di trasformazione e/o riqualificazione di rilevante interesse pubblico approvate dal Comune di Campodarsego, con delibera di Giunta comunale n. 209 del 23 dicembre 2015.

L'intervento proposto rientra nei limiti della capacità edificatoria massima stabilita dal dimensionamento urbanistico del PAT per l'ATO n. 5 "Zona Industriale" (tabella allegata alle norme tecniche del PAT).

La proposta non è conforme con quanto previsto dal PI, pertanto, l'attuazione della proposta di accordo, comporterà variante urbanistica al Piano degli Interventi, in coerenza con le scelte strategiche di piano.

STIMA DEL VALORE ECONOMICO DELLE AREE INTERESSATE DALLA PROPOSTA

La tabella sottostante sintetizza la stima del valore economico delle aree a seguito della proposta di variante, basata sulla superficie catastale delle aree e sul loro valore venale in comune commercio così come definito dalla Delibera di Giunta n. 20 del 08/02/2023 "Determinazione del valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione delle aree edificabili – anno 2023".

Il metodo di calcolo del contributo straordinario, è definito dal Regolamento per la determinazione e l'applicazione del contributo straordinario, approvato con delibera di Consiglio comunale n. 46 del 06/09/2023.

Al fine del calcolo della stima dei valori delle aree, si assumono i seguenti valori:

- 10,00 €/m² per le Z.T.O. "E";
- 65,00 €/m² per le Z.T.O. "D1-PER";
- 18,00 €/m² per le Z.T.O. "F".

Le superfici interessate dalla riclassificazione proposta dalla ditta ammontano a 13.500 m², di cui 10.903,00 m² proposti in riclassificazione ZTO "D1-PER" e 2.957,00 m² proposti in riclassificazione ZTO "F".

Pertanto, si riassume come segue la proposta:

AMBITI	VALORE INIZIALE	VALORE FINALE	PLUSVALORE
ZTO "F"	€ 25.070,00	€ 46.746,00	€ 20.776,00
ZTO "D1-PER"	€ 109.030,00	€ 708.695,00	€ 599.665,00
Ambito di perequazione	€ 135.000,00	€ 755.441,00	€ 620.441,00

La riclassificazione urbanistica delle aree comporta un plusvalore di Euro 620.441,00 per cui la quota a favore del Comune, a titolo di contributo straordinario, di cui all'articolo 16, comma 4, lettera d-ter), del D.P.R. n. 380/2001, non dovrà essere inferiore ad **Euro 310.220,50** ovvero al 50% del plusvalore.

Ritenendo la proposta della Ditta B & B di Balla & C. s.r.l. tecnicamente corretta, si rimanda all'espressione parte della Giunta Comunale della proposta di accordo, che attiverà, qualora positivamente valutata, l'iter di variante urbanistica che il procedimento richiede.

Campodarsego, 22 dicembre 2023

Il Responsabile del
Settore Governo del territorio
arch. Gabriele Bizzotto