

CITTÀ DI CAMPODARSEGO

Provincia di Padova

Settore Governo del territorio	Campodarsego, 21 dicembre 2023
<i>Servizio Urbanistica</i>	
GB/mb	
Pratica n. VU- 6-2023	All'Assessore all'Urbanistica e Cultura Fabio Marzaro

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE

Promotore: Pauro Antonello

PARERE TECNICO

Data di presentazione: 13/05/2024 prot. n. 9361**Ubicazione dell'ambito di intervento:** continuazione via Capitelli**Dati Catastali:** Catasto dei Terreni, foglio 3 mappali 60-63.**Progettisti:** Geom. Denis Carraro**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 4 aprile 2024 con prot. 6819, il sig. Pauro Antonello, 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 circa 4.500,00 m² dall'attuale Z.T.O. "E" in Z.T.O. "C2PER" con possibilità di edificazione a mezzo permesso di costruire convenzionato, limitato a 700 m³ e soggetto a contributo perequativo e una fascia di mitigazione di circa 3.500 m² da destinarsi a verde privato, priva di potenzialità edificatoria, che costituirà un ambito di protezione dell'edificato ed a salvaguardia di verdi esistenti.

La proposta prevede l'estensione a sud dell'area già classificata come ZTO C2-3 e in fase avanzata di edificazione, andando a completare l'urbanizzazione dell'area compresa tra via Capitelli e via Frassati. Sull'area di circa 1.100 m² è prevista la realizzazione di un unico edificio a destinazione residenziale, di 700 m³, con altezza massima di m 6,00.

Il sig. Pauro Antonello propone, infine, il riconoscimento al Comune del plusvalore generato dalla riclassificazione urbanistica, come sancito dall'art. 16 co. 4 lett. *d.ter* del D.P.R. n. 380/2001, pari a Euro 23.000, da corrispondere sottoforma di realizzazione dell'allargamento della sede stradale a giovamento di tutti i residenti frontisti sul ramo di via Capitelli e dei coltivatori che si servono attualmente della strada di accesso ai loro poderi e non sufficientemente larga per permettere ai mezzi agricoli di accedervi senza pericolo di ribaltamento. Il computo metrico allegato alla proposta, prevede un costo delle opere da realizzare, pari a Euro 27.334,66.

CONFORMITÀ URBANISTICA RISPETTO ALLA PIANIFICAZIONE STRATEGICA (PATI E PAT)

Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI):

Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

- Corsi d'acqua (DLgs. n. 42/2004 – art. 142, lett. C) – Fiumicello Tergola – art. 13.3.2
- zone di interesse archeologico – Agro-centuriato - art. 13.5.2

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
- 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

- Corsi d'acqua (DLgs. n. 42/2004 – art. 142, lett. C) – Fiumicello Tergola – art. 13.2.2
- zone di interesse archeologico – Agro-centuriato - art. 13.5.3

Carta delle fragilità

- Aree idonee a condizione – 2B: Scadenti caratteristiche geotecniche - art. 15.1

Carta della Trasformabilità

- Linee preferenziali di sviluppo - Nuove previsioni – art. 18.2.4

Piano degli Interventi (PI):

Elaborato 6 – Tav. 02 – Foglio 4 – scala 1:2000:

- Z.T.O. E – zone agricole - art. 32;

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. 3 "Bronzola-Fiumicello".

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. 165 del 07/12/2023 “Determinazione del valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione delle aree edificabili – anno 2024”.

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”;
- 85,00 €/m³ per le Z.T.O. “C2PER” convenzionata;

Le superfici interessate dalla riclassificazione proposta dalla ditta ammontano a 4.500 m², di cui 3.500 m² da destinarsi a verde privato che non viene classificato dal PI come zona territoriale omogenea, ma costituisce una fascia di mitigazione dell'edificato ed a salvaguardia dei verdi esistenti. Per convenzione, il lotto edificabile di 625 m³, lo si assume essere di estensione 1.000 m², pertanto, la proposta si riassume come segue:

AMBITI	VALORE INIZIALE	VALORE FINALE	PLUSVALORE
ZTO “C2PER”	€ 10.000,00	€ 53.125,00	€ 43.125,00

La riclassificazione urbanistica delle aree comporta un plusvalore di Euro 43.125.00 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 € 21.562,50** ovvero al 50% del plusvalore.

Ritenendo la proposta sig. Pauro Antonello tecnicamente corretta e verificato il computo metrico estimativo del costo delle opere da realizzare, pari a Euro 27.334,66, in vece del pagamento in solido del contributo straordinario, 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, 13 maggio 2024

Il Responsabile del
Settore Tecnico
arch. Gabriele Bizzotto