

CITTÀ DI CAMPODARSEGO

Provincia di Padova

Settore Tecnico
Servizio Urbanistica

GB/mb

Campodarsego 18 settembre 2023

Pratica n. VU- 5-2023

All'Assessore all'Urbanistica e Cultura
Fabio Marzaro

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE

Ditta promotore: CAON Fabio e f.lli e Gastaldello Ariella

PARERE TECNICO

Data di presentazione: 18 settembre 2023 prot. n. 16166

Ubicazione dell'ambito di intervento del PUA: Via Pioga 93-95

Dati Catastali: Catasto dei Terreni, Foglio 12, part. 1589
Catasto dei Fabbricati, Foglio 12, part. 73 e 988

Progettisti: STUDIO TECNICO PEROTTO - Via Fabio Filzi 56/B - 31036 Istrana (TV)

Comunicazione di avvio del procedimento: 18/09/2023 prot. n. 16176

Responsabile del procedimento urbanistico: arch. Gabriele Bizzotto

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 18 settembre 2023 prot. n. 16166 la Ditta CAON Fabio e f.lli, (promotore) ha presentato una proposta di accordo pubblico privato, ai sensi dell'articolo 6 e dell'art. 18 della legge regionale n. 11 del 2004.

DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA DI ACCORDO.

Viene proposta la trasformazione urbanistica con cessione di alcune aree, di proprietà della Ditta CAON Fabio e f.lli (promotore), ubicati all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo (ATO) n. 2 "Capoluogo" in via Pioga, censite al Catasto dei Terreni come segue:

AMBITO	FOGLIO	MAPPALE N.	Sup. in m ²	Z.T.O.	PROPRIETÀ
1/2	12	73	2.523	C2PER-3	CAON*
1/2	12	988	2.222	C2PER-3	CAON*
1/2	12	1589	17.362	C2PER-3	CAON*
Totale area			22.107	//	//

*CAON Fabio e f.lli

Ambito 1

Una porzione di area di proprietà del promotore, facente parte del comparto di espansione sottoposta a Pianificazione attuativa, viene ceduta al Comune a titolo oneroso, con un prezzo proposto di 25 Euro/m². La superficie complessiva di tale area proposta in cessione e ubicata in zona strategica è 14.957 m², e potrà essere utilizzata dall'amministrazione per ampliare la dotazione di servizi complementari alla realizzazione del nuovo polo scolastico

Sul fronte strada di via Pioga, inoltre potrà essere predisposta la continuazione della pista ciclabile proveniente dall'incrocio a sud di via Caltana.

La presente proposta prevede lo stralcio della previsione del piano urbanistico attuativo.

Ambito 2

Si tratta di un'area di proprietà del promotore che prevede una superficie complessiva di 7.107 m² da ricavarsi dal frazionamento delle tre particelle interessate dall'accordo, con riclassificazione da ZTO "C2 PER" - Aree residenziali di trasformabilità perequata, non ancora attuate in ZTO "C1" – Residenziali urbane di completamento, con indice di edificabilità i.e.f. 1,25 m³/m² e altezza massima di 8,00 m. Nello specifico, il frazionamento interesserà le particelle 73 e 988, che verranno ridotte nella loro porzione a ovest, mentre la porzione a sud in adiacenza a dette particelle e ricadente all'interno della particella 1589 sarà riclassificata in C1, venendosi a determinare il lotto di forma pressoché rettangolare con la superficie di 7.107 m².

La perequazione derivante dalla riclassificazione proposta sarà applicata a 2.362 m², pari alla differenza tra la superficie complessiva di 7.107 m² da trasformare in ZTO "C1" e i due lotti sui quali insistono i fabbricati di proprietà del promotore di superficie pari a 4.745 m², riconoscendo un plusvalore di 75 Euro/m² da versarsi al Comune all'atto del rilascio del permesso di costruire.

Trattandosi di cessione e riclassificazione di aree, non è prevista la realizzazione degli standard, che saranno oggetto di calcolo all'atto del rilascio del permesso di costruire.

L'edificazione dell'ambito 2, quindi, potrà essere pertanto sottoposta a Permesso di costruire in diretta attuazione del PI ed il costo per la realizzazione delle suddette opere potrà essere scomputabile dal contributo per oneri di urbanizzazione primaria dovuto per il rilascio del permesso di costruire per l'edificazione della superficie fondiaria che rimane di proprietà privata.

PREVISIONI A FAVORE DEL COMUNE	<ul style="list-style-type: none"> Acquisizione delle aree strategiche ricadenti nell'ambito 1 di proprietà del promotore con possibilità di ampliamento della dotazione a servizi della comunità.
PREVISIONI A FAVORE DEL PROMOTORE	<ul style="list-style-type: none"> Riclassificazione delle aree ricadenti nell'ambito 2, da aree residenziali di trasformabilità perequata a residenziali urbane di completamento con mantenimento in proprietà privata e possibilità di agire in diretta attuazione del PI.

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 (art. 28 NTA del PTRC) (artt. 13.5.4 e 14.2 NT del PATI)

Carta delle fragilità

- Aree idonee a condizione (art. 15.2.4 NT del PATI)

Carta della Trasformabilità

- Ambiti di urbanizzazione consolidata con destinazioni prevalentemente residenziali

Carta della Trasformabilità valori e tutele culturali

- Ambiti interni al graticolato di compromessa integrità paesaggistica (art. 23.7.2 NT del PATI).

Piano di Assetto del Territorio (PAT):Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

- zone di interesse archeologico (artt. 13.5.3 e 14.1.c N.T.)

Carta delle invariati

- Agrocenturiato (art. 14.1.c N.T.)

Carta delle fragilità

- Aree idonee a condizione sottoclasse 2B: scadenti caratteristiche geotecniche dei terreni

Carta della trasformabilità

- Ambiti di trasformazione – Linee preferenziali di sviluppo insediativo (art. 18.2.4 N.T.);
- Servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico di maggiore rilevanza – Istruzione da potenziare(art. 19 N.T.);
- percorsi storico-ambientali esistenti e di progetto (art. 21 N.T.);

La proposta di accordo avanzata, è coerente con quanto previsto dal PAT, 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.

STIMA DEL VALORE ECONOMICO DELLE AREE INTERESSATE DALLA PROPOSTA

La stima del valore economico delle aree a seguito della proposta di variante, è:

1. **AMBITO 1** – basata sulla superficie catastale delle aree con relativo valore al metro quadrato proposto dal promotore e considerato dagli uffici tecnici valore congruo, per qualità, localizzazione e conformazione del terreno. La porzione delle particelle 73-988-1589 di 14.957 m² viene offerta a Euro 25/m². Pertanto, il valore da corrispondere al promotore ammonta a Euro 373.925,00, al netto delle imposte di registro e delle spese notarili a carico dell'amministrazione comunale per un totale stimato di Euro 440.000,00;
2. **AMBITO 2** - 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".

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

- 35,00 Euro/m² per le Z.T.O. "C2";
- 110,00 Euro/m² per le Z.T.O. "C1" da calcolarsi su un totale di 2.362 m².
- plusvalore delle aree che il promotore intende mantenere in proprietà e trasformare a seguito del presente accordo è pari a Euro 177.150,00;
- contributo perequativo corrispondente al 50% del plusvalore, pari a Euro 88.575,00.

Complessivamente, il promotore (o chiunque ne avrà titolo) si impegna versare la somma di Euro 88.575,00 a copertura della riclassificazione dell'ambito 2, da corrispondersi all'atto di rilascio del permesso di costruire.

Le superfici che concorrono alla proposta di accordo sono ricavate dai dati censuari e potranno subire delle variazioni marginali, in fase di rilievo reale topografico.

Per quanto esposto, non è dovuto il contributo straordinario.

A seguito dell'approvazione da parte della Giunta Comunale della proposta di accordo, verrà proposta modifica del Piano delle Alienazioni e valorizzazioni immobiliari comunale. Successivamente, verrà attivata la procedura di variante urbanistica conseguente all'approvazione del presente accordo di pianificazione.

Campodarsego, 18/09/2023

Il Responsabile del
Settore Tecnico
arch. Gabriele Bizzotto