

Piano degli Interventi - proposta di accordo pubblico – privato

(art. 6 LR n° 11/2004 e art. 9 Norme Tecniche del PAT)

Spett.le Comune **Campodarsego**

Ufficio Urbanistica – Edilizia Privata

OGGETTO: proposta di accordo pubblico privato per l'inserimento nel Piano Interventi di previsioni di rilevante interesse pubblico ai sensi art. 6 LR n° 11/2004.

1 – RICHIEDENTE/AVENTI TITOLO

Il sottoscritto [REDACTED], nato a Campodarsego [REDACTED] residente in via [REDACTED] comune di Campodarsego provincia di Padova.

Recapiti per comunicazioni [REDACTED] telefono [REDACTED] e-mail [REDACTED]

In qualità di Legale rappresentante della società Hamilton CorporationSrl, con sede legale a Campodarsego [REDACTED], proprietaria degli immobili di seguito descritti,

Di seguito denominato "Promotore".

PREMESSO CHE

- ai sensi dell'art. 6 della LR n° 11/2004, dell'art. 9 delle Norme Tecniche del Piano di Assetto del Territorio (PAT) e del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) del Camposampierese, e dell'art. art. 59 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi (PI), l'Amministrazione Comunale può concludere accordi con soggetti privati per inserire nel PI proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n° 27 del 29/06/2015 di presa d'atto del Documento Programmatico Preliminare 2015 alle varianti al PI è stato dato formalmente avvio al procedimento di consultazione, partecipazione e di concertazione ai sensi dell'art. 18 comma 2 Legge Regionale n° 11/2004;
- Che con deliberazione della Giunta Comunale n° 209 del 23/12/2015 sono state approvate le linee guida e criteri generali per la raccolta di proposte ed iniziative di interesse diffuso e puntuale per l'inserimento nel Piano degli Interventi;
- il Promotore è proprietario delle aree oggetto di richiesta, ubicate in comune di Campodarsego:
 - in via A. Vespucci n° 10, identificata catastalmente al foglio n° 25 mappale n° 30 di m² 16.160. porzione interessata dall'Accordo m² 506.
 - in via Cristoforo Colombo, incrocio con via Pioga, identificata catastalmente al foglio n° 25 mappali n° 380, 382 e 599 di m² 6.345;

- il Promotore intende avvalersi della facoltà di proporre un accordo ai sensi art. 6 LR n° 11/2004, finalizzata alla parziale modifica della previsione urbanistica dell'area di cui sopra, la cui identificazione ed i cui elementi progettuali di massima, le quantità e le destinazioni urbanistiche sono individuati negli allegati alla presente richiesta;

CONSIDERATO CHE

1. La realizzazione di aree attrezzate per servizi a verde e parcheggio pubblico rientra tra gli obiettivi primari previsti dal "Documento Programmatico Preliminare 2015" alle varianti al Piano degli Interventi;
2. La proposta prevede una permuta di terreni tra il Promotore ed il Comune di Campodarsego con accorpamento di aree a standard per parcheggio e verde pubblico;
3. Nel caso di non attuazione dell'intervento proposto entro 5 anni dall'approvazione della variante al Piano degli Interventi, la validità della previsione urbanistica e dell'accordo pubblico privato decade;

PROPONE QUANTO SEGUE

2 – PREMESSE E CONTENUTI IN INDIRIZZO

Le premesse costituiranno parte integrante della presente 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 PI, ai sensi dell'art. 6, comma 3 della Legge Regionale n° 11/2004 e smi.

3 – CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI ACCORDO

L'accordo si svilupperà secondo i seguenti criteri e parametri urbanistici, che qui vengono determinati in via indicativa.

Per la descrizione dei contenuti della proposta sono stati individuati tre ambiti territoriali con relativi sub-ambiti. I terreni ricadenti negli ambiti 1 e 3 sono di proprietà del Promotore; i terreni ricadenti nell'ambito 2 sono di proprietà del Comune di Campodarsego.

Il perimetro di ogni ambito e sub ambito è rappresentato negli elaborati grafici allegati alla presente richiesta.

3.1 - STATO DI FATTO E PIANIFICAZIONE ATTUATIVA VIGENTE

Ambito 1

Proprietà: Hamilton Corporation Srl.

Area censita al catasto terreni Foglio n° 25 mappale n° 30. Parte interessata dall'Accordo m² 506.

Classificazione urbanistica nel Piano degli Interventi (PI) vigente: zona D2/4.

Classificazione urbanistica nel PP "Zona industriale" (PP): verde pubblico (V6).

Sub-ambito 2.1

Proprietà: Comune Campodarsego.

Area censita al catasto terreni Foglio n° 25 mappali n° 401 di m² 1.044 e porzione di m² 791 del mappale n° 402 per complessivi m² 1.835 (superficie reale m² 1.848).

Classificazione urbanistica nel PI: viabilità, verde e parcheggio pubblico.

Classificazione urbanistica nel PP: viabilità, verde e parcheggio pubblico.

Sub-ambito 2.2

Proprietà: Comune Campodarsego.

Area censita al catasto terreni Foglio n° 25 porzione di m² 1.201 del mappale n° 402 e porzione di m² 824 del mappale n° 428 per complessivi m² 2.025 (superficie reale m² 2.063).

Classificazione urbanistica nel PI: viabilità e parcheggio pubblico.

Classificazione urbanistica nel PP: viabilità e parcheggio pubblico.

Sub-ambito 3.1

Proprietà: Hamilton Corporation Srl

Area censita al catasto terreni Foglio n° 25 porzione di m² 3.120 del mappale n° 599 (superficie reale m² 3.096).

Classificazione urbanistica nel PI: zona D2/6.

Classificazione urbanistica nel PP: zona D e parcheggio (P10).

Sub-ambito 3.2

Proprietà: Hamilton Corporation Srl

Area censita al catasto terreni Foglio n° 25 porzione di m² 670 del mappale n° 599 (superficie reale m² 668).

Classificazione urbanistica nel PI: zona D2/6.

Classificazione urbanistica nel PP: zona D e parcheggio (P10).

Sub-ambito 3.3

Proprietà: Hamilton Corporation Srl

Area censita al catasto terreni Foglio n° 25 porzione di m² 674 del mappale n° 599, mappale n° 382 di m² 50 e porzione di m² 1.661 del mappale n° 380 per complessivi m² 2.385 (superficie reale m² 2.389).

Classificazione urbanistica nel PI: zona D2/6 e zona F verde pubblico.

Classificazione urbanistica nel PP: zona D, parcheggio (P10) e verde pubblico (V9).

Sub-ambito 3.4

Proprietà: Hamilton Corporation Srl

Area censita al catasto terreni Foglio n° 25 porzione di m² 169 del mappale n° 380 (superficie reale m² 177).

Classificazione urbanistica nel PI: zona D2/6.

Classificazione urbanistica nel PP: zona D.

3.2 - PREVISIONI DELLA PROPOSTA

3.2.1 Previsioni a favore del Promotore

La proposta di Accordo pubblico privato prevede, con riferimento agli ambiti territoriali indicati nell'allegata scheda normativa:

- Riclassificazione delle aree ricadenti nell'ambito 1 da zona a servizi F3 a zona produttiva D2 con mantenimento in proprietà privata. Realizzazione e cessione al Comune delle medesime superfici sul sub ambito 3.3;
- Acquisizione delle aree a verde, parcheggio e viabilità ricadenti nel sub-ambito 2.1 di proprietà del Comune di Campodarsego, a titolo di permuta con le medesime superfici ricadenti nei sub-ambiti 3.2, 3.3 e 3.4 di proprietà del Promotore;

- Riclassificazione delle aree ricadenti nel sub-ambito 2.1, acquisite dal Comune di Campodarsego, da zona a parcheggio, verde pubblico e viabilità a zona D2 produttiva.

3.2.2 Previsioni a favore del Comune di Campodarsego

La proposta di Accordo pubblico privato prevede, con riferimento agli ambiti territoriali indicati nell'allegata scheda normativa:

- Acquisizione delle aree ricadenti nei sub-ambiti 3.2, 3.3 e 3.4) di proprietà del Promotore, a titolo di permuta con le aree di proprietà comunale ricadenti nel sub-ambito 2.1.
- Esecuzione, a cura e spese del Promotore, delle opere necessarie alla riorganizzazione dell'area a parcheggio pubblico e viabilità esistente sul sub-ambito 2.2. il Costo previsto da computo metrico è di € 96.677,78.

3.2.3 Realizzazione delle opere a standard per l'attuazione della quota parte della "Zona 5" del PP

La proposta di Accordo pubblico privato contiene, oltre alla permuta di aree tra il Promotore ed il Comune di Campodarsego e la realizzazione delle aree a standard primari a compensazione delle aree a verde e parcheggio esistenti che verranno smantellate sul sub ambito 2.1, anche la realizzazione delle dotazioni a standard previste dal PP vigente per l'attuazione della porzione della zona produttiva di espansione D2/6 che rimane di proprietà privata e che nel PP corrisponde ad una porzione della "Zona 5".

L'accorpamento delle dotazioni territoriali derivanti dalla permuta di aree e dall'urbanizzazione della quota parte della "Zona 5" del PP, con stipula di convenzione urbanistica nella quale sono descritte le caratteristiche delle opere di urbanizzazione, i tempi di esecuzione e fornite le dovute fidejussioni per l'intero ammontare delle opere, renderà superflua la stipula di una nuova convenzione urbanistica dopo l'approvazione della variante al PI di recepimento dell'Accordo.

L'edificazione del lotto ricadente nella "Zona 5" del PP" (ambito 3.1) 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.

ALLA LUCE DI QUANTO PREMESSO E CONSIDERATO

Per le aree di cui trattasi, nello spirito di una reciproca collaborazione, propone l'iniziativa come sopra descritta, comprensiva della permuta di aree edificabili, ritenuta dallo scrivente di rilevante interesse pubblico in quanto prevede:

- lo spostamento di aree a parcheggio e verde pubblico esistenti sotto utilizzate, con accorpamento ad altre aree a parcheggio e verde pubblico già previste nel PI e nel PP "zona Industriale" (all'incrocio tra via C. Colombo e via Pioga), ottenendo in questo modo aree di maggiore dimensione attrezzabili per servizi più utili alla comunità;
- la risistemazione della viabilità e del parcheggio pubblico esistenti di proprietà del Comune in via A. Vespucci, con spese a totale carico del Promotore.

L'iniziativa non ha ricadute negative sul Comune in termini di domanda aggiuntiva di servizi e di opere di urbanizzazione in quanto prevede una compensazione tra le aree riclassificate come edificabili e le aree riclassificate a servizi.

È quindi opinione dello scrivente Promotore che la proposta come sopra illustrata sia rispettosa delle norme per il governo del territorio e della pianificazione comunale e sovraordinata.

CHIEDE

che l'Amministrazione Comunale, in merito alla proposta, nell'ambito della propria attività pianificatoria, valuti l'opportunità di stipulare uno specifico accordo, formato ai sensi del richiamato art. 6 della LR n° 11/2004, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, ed efficienza enunciati al comma 2

dell'art. 2 della Legge Regionale n° 11/2004, e senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

ALLEGATI:

- Fotocopia Carta identità del richiedente, dei sottoscrittori e del beneficiario;
- Atti di proprietà;
- Documentazione fotografica con coni visuali ambito n° 2;
- Documentazione fotografica con coni visuali ambito n° 3;
- Elaborati:
 - Computo metrico estimativo A – opere ambito n° 2;
 - Computo metrico estimativo B – opere ambito n° 3;
 - Tavola 1A – Estratti inquadramento planivolumetrico ambiti n° 1 e 2;
 - Tavola 1B – Estratti inquadramento planivolumetrico ambito n° 3;
 - Tavola 2A - Stato di fatto: rilievo topografico – planimetria ambiti n° 1 e 2;
 - Tavola 2B - Stato di fatto: rilievo topografico – planimetria ambito n° 3;
 - Tavola 3A – Progetto riorganizzazione parcheggio esistente ambito n° 2;
 - Tavola 3B – Progetto aree a verde e parcheggio ambito n° 3;
 - Tavola 4A – Progetto sottoservizi e sezioni stradali ambito n° 2;
 - Tavola 5A – Comparazione progetto di riorganizzazione parcheggio esistente ambito n° 2;
- Relazione tecnico illustrativa della proposta di intervento contenente:
 - l'individuazione delle aree oggetto della proposta di accordo;
 - i contenuti della proposta di accordo;
 - le indicazioni relative alle modalità operative per la realizzazione dei singoli interventi e l'indicazione temporale per l'attuazione degli stessi;
 - Computo metrico estimativo delle opere da eseguire;
- Schema atto d'obbligo accordo pubblico privato.

Dopo la valutazione con esito positivo dei contenuti della proposta di Accordo pubblico privato da parte della Giunta comunale, verranno predisposti e depositati al protocollo i seguenti elaborati:

- Variante urbanistica al Piano degli Interventi, comprensiva di:
 - o Elaborato A: relazione ed estratti del PI vigente e modificato;
 - o Elaborato B: Scheda normativa accordo pubblico privato art. 6 LR n° 11/2004;
- Asseverazioni e valutazioni specialistiche:
 - o Scheda valutazione facilitata di compatibilità ambientale (VFSA) con annessa valutazione di incidenza ambientale (VInCA);
 - o Asseverazione di non necessità della Valutazione di compatibilità idraulica (VCI).

Campodarsego, li 20.03.2022

Richiedente 
L'Amministratore Unico

NOTE

Nel caso di contitolarietà del diritto di proprietà per comunione pro diviso o pro indiviso, la proposta dovrà essere presentata e sottoscritta da tutti i comproprietari o soggetto muniti di procura.

I dati personali inseriti nella presente osservazione, ai sensi degli artt. 13 e 23 del D.lgs. 196/2003, saranno trattati esclusivamente per le finalità di gestione del procedimento di formazione del Piano degli interventi e degli adempimenti connessi.

