

UT 01/A

PIANO DEGLI INTERVENTI

Modulo per la proposta di accordo

pubblico – privato


COMUNE DI VILLANOVA DI CAMPOSAMPIERO (PD)
 Arrivo
 Pervenuto il: 08-08-2015
 Data Registrazione 10-08-2015
 Prot. N. 0007158
 Classe: 6 fasc.: 3

Il/la sottoscritto/a **RIOLFO ORLANDO**..... nato a ...VILLANOVA DI CSP..... il22/07/1959....., C.F. ...RLF.RND.59L22.L979J..., residente in via ...GIOTTO nr.20..... comune diVILLANOVA DI CSP..... provincia di ...PADOVA... recapiti: telefono ...049-92.21.189..... e-mailinfo@impresaedileriolfo.it.....

In qualità di:

proprietario, comproprietario, ¹, degli immobili di seguito descritti, in nome e per conto di altri comproprietari/aventi titolo che sottoscrivono:

- | | |
|---------|---------|
| 2. | 3. |
| 4. | 5. |
| 6. | 7. |
| 8. | |

...LEGALE RAPPRESENTANTE ² della società/ente/associazione**IMMOBILIARE RI.BA. s.a.s.**..... con sede legale aVILLANOVA DI CSP.....; indirizzo ...PIAZZA MERCATO nr.22.....

.....

Di seguito denominato "Promotore"

PREMESSO

- Che ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e s.m.i. e dell'art. 5 delle Norme Tecniche del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) l'Amministrazione Comunale può concludere accordi con soggetti privati per inserire nel P.I. proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi;
- Che con deliberazione del Consiglio Comunale n° 3 del 24/02/2015 è stato approvato il Documento Programmatico Preliminare d'introduzione al Piano degli Interventi;
- Che con deliberazione della Giunta Comunale n° 43 del 28/05/2015 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.
- Che il Promotore è proprietario / avente titolo dell'area oggetto di richiesta, ubicata in comune di ...VILLANOVA DI CSP....., ubicata in via/piazza ...VIA XXV APRILE... n. ed è censita in Catasto al Foglio ...12..... Mappali ...894-917-1038-940-1036-1014-1191-1009, e in via PIOVEGA NORD n.....ed è censita in Catasto al Foglio ...11.....Mappale 801;

¹ Titolare di altro diritto reale

² Carica ricoperta all'interno della società / ente / associazione

- Che il Promotore intende avvalersi della facoltà di proporre un accordo ai sensi art. 6 L.R. 11/2004 e s.m.i., 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 **NUOVE STRUTTURE DESTINATE ALL'ISTRUZIONE** rientra tra gli obiettivi primari previsti dal "Documento Programmatico Preliminare" al Piano degli Interventi;
2. Nel caso di non attuazione dell'intervento proposto entro 5 anni dall'approvazione del Piano degli Interventi, la validità della previsione urbanistica e dell'accordo pubblico privato decade;

PROPONE QUANTO SEGUE

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 P.I., ai sensi dell'art. 6, comma 3 della L.R. 11/2004 e s.m.i.

CONTENUTI DELLA PROPOSTA DI ACCORDO

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

Stato di fatto:

1. Il P.I. (ex P.R.G.) vigente classifica l'area suddetta come Z.T.O. (zona territoriale omogenea)
Mapp. 894-1014-1191-1009-938-1038-825 - **ZONA SERVIZI F;**
Mapp. 917-1036-801 - **ZONA AGRICOLA E;**
2. Il P.A.T. include l'area suddetta nell'Ambito Territoriale Omogeneo (A.T.O.): n.**IR3**.....
3. L'area in oggetto è classificata nel P.A.T. come:
 - Tav. P1 - Vincoli e Pianificazione Territoriale:
Mapp. 940-1038-1036; - **ZONA FIUMI, TORRENTI E CORSI D'ACQUA D.Lgs nr.42/2004 art.142;**
Mapp. 1014-1191-1009-894-825-917; - **ZONA CENTRO ABITATO;**
Mapp. 801; - **ZONA DI INTERESSE ARCHEOLOGICO;**
I mappali 1009-1191-1014-894-917 sono interessati dall'attraversamento della condotta del GASDOTTO
 - Tav. P2 - Invarianti:-**ZONA PAESAGGIO DELLA CENTURIAZIONE**.....
 - Tav. P3 - Fragilità:- **AREE IDONEE A CONDIZIONE PER RISCHIO ESONDAZIONE E/O RISTAGNO IDRICO PER FENOMENI LOCALI ASSOCIATO A BASSA PERMEABILITA' DEI TERRENI E RIDOTTA PROFONDITA' DI FALDA;**
 - Tav. P4 - Trasformabilità:
Mapp. 894-1014-1191-1009-917; - **AREA DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA-RESIDENZA E SERVIZI PER LA RESIDENZA;**
Mapp. 940-1038-825; - **AREA DI URBANIZZAZIONE PROGRAMMATA DAL P.R.G. COMPATIBILI CON IL P.A.T. – RESIDENZA E SERVIZI PER LA RESIDENZA;**
Mapp. 1036; - **LOTTO SOGGETTO AL LIMITE PREFERENZIALE DI SVILUPPO INSEDIATIVO: ESPANSIONE DELLE AREE URBANIZZATE;**
Mapp. 801; - **AREE AGRICOLE A BUONA INTEGRITA' AMBIENTALE E PAESAGGISTICA: AGRO CENTUARIO;**
4. Superficie territoriale dell'ambito di intervento: mq . 14160,00.....

5. Superficie coperta da fabbricati: mq ...0,00.....
6. Volumi esistenti fuori terra: mc ...0,00..., con destinazione d'uso
7. Servizi e opere di urbanizzazione esistenti:
 - In Via Mantegna il mappale 825 confina a ovest con la scuola elementare di Murelle, a sud con il parcheggio pubblico, e a est sono presenti un'area attrezzata a verde per il gioco e per il sport e un'area adibita a parcheggio;
 - In Via XXV Aprile il mappale 894 confina a est e sud con il parcheggio pubblico esistente;
 - Il mappale 917 sito in Via XXV Aprile confina a ovest con l'area a verde pubblico attrezzata per il gioco e per il sport;

Previsioni della proposta:

1. Superficie territoriale destinata d'uso pubblico da cedere gratuitamente al Comune: mq .3647,00.....
2. Previsione di realizzazione e cessione gratuita al Comune da parte del/i Richiedente/i delle seguenti opere:

-A) spianatura/livellamento con sterro e riporto del terreno all'occorrenza, sfalciatura e sistemazione generale dell'intero mappale 825.

Il costo dell'intervento è determinato in €/mq. 1,00;

- Realizzazione di un viale d'ingresso pedonale di larghezza cm.300 all'interno del mappale 825 lungo tutto il confine sud del mappale. Il viale così concepito avrà la funzione di collegare la scuola elementare di Murelle con la Via Mantegna e con il parcheggio ivi esistente. Il viale sarà realizzato con pavimentazione in calcestruzzo ben tirato in pendenza, con finitura superiore spazzolata, al fine di consentire una corretta illuminazione il percorso sarà provvisto di appositi apparati illuminanti, inoltre in entrambi i lati del percorso pedonale saranno poste idonee cordone in calcestruzzo;
- Modifica della recinzione esistente lungo il confine ovest del mappale 825 al fine di ricavare un cancelletto pedonale per garantire l'accesso alla scuola elementare;
- In corrispondenza della centrale termica e della scala antincendio della scuola elementare sarà realizzata una tettoia formata da struttura in ferro e copertura ad una falda inclinata composta da lastre di policarbonato traslucido. La tettoia avrà un'altezza sottotravetto di circa cm.290 e dimensioni di pianta con sviluppo mq.36,00;
- Realizzazione di pavimentazione in calcestruzzo ben tirato in pendenza con finitura superiore spazzolata fino alla recinzione esistente per una superficie di circa mq.72,00;
- Realizzazione di una recinzione formata da stanti in ferro di sostegno e rete metallica plastificata di color verde come l'esistente al fine di delimitare la nuova entrata;
- Installazione di un cancelletto pedonale in ferro nella prima rampa della scala antincendio esistente con apertura a spinta;

- Ricavo e messa a norma di un nuovo ingresso al posto dell'attuale porta finestra di dimensioni cm. 200X255;
- Demolizione della parete divisoria interna all'asilo in laterizio, ripristino delle intonacature ed eventualmente della pavimentazione se necessario e recupero della porta REI esistente;
- Realizzazione di una nuova parete divisoria interna in cartongesso al fine di delimitare il nuovo ingresso con il locale magazzino, ed installazione della porta REI.
- Sono comprese le spese di progettazione, direzione lavori, collaudo delle opere, accatastamento, diritti catastali;

Il costo dell'intervento è determinato in €. 65.850,00;

- **B)** spianatura sfalcatura e sistemazione generale dell'intero mappale 917, realizzazione di recinzione lungo il confine sud come da esistente, rimozione della recinzione e della siepe esistenti sul confine ovest, piantumazione di alcune essenze arboree autoctone.

Il costo dell'intervento è determinato in €/mq.10,00;

3. Stima del plusvalore, inteso quale differenza tra il valore commerciale degli immobili conseguente alle nuove destinazioni urbanistiche che verranno attribuite dal P.I. ed il valore degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e con la destinazione urbanistica precedente.

a. Plusvalore totale:

▪ Valore finale degli immobili con la nuova classificazione urbanistica:	€ 268.668,00
Valore iniziale degli immobili con la classificazione urbanistica vigente al momento della richiesta / proposta:	€ 66.685,00
▪ Differenza: Valore finale - valore iniziale:	€ 201.983,00

b. Ripartizione plusvalore:

▪ Promotore: plusvalore totale x ...50..... %	€ 100.991,50
▪ Comune: plusvalore totale x ...50..... % (minimo 50%)	€ 100.991,50

PER IL CALCOLO DEL PLUSVALORE VEDASI LA RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA ALLEGATA

2. Distinta delle aree (urbanizzate / da urbanizzare) e/o delle aree ed opere da cedere al Comune e/o del versamento in denaro quale contributo straordinario rapportato al plusvalore:

AREE DA CEDERE AL COMUNE.....	€ 85.095,00+
OPERE DA REALIZZARE.....	€ 72.900,00=
Totale	€ 157.995,00

Ripartizione plusvalore:

▪ Promotore: plusvalore totale x ...22..... %	€ 43.988,00
▪ Comune: plusvalore totale x ...78..... % (minimo 50%)	€ 157.995,00

Nella determinazione del plusvalore sono computabili le sole aree aggiuntive rispetto agli standard richiesti per l'intervento proposto e alle opere di urbanizzazione necessarie agli insediamenti previsti.

ALLA LUCE DI QUANTO PREMESSO E CONSIDERATO

