

All'Attenzione del Sig. **Sindaco** del Comune di Sommacampagna
Gianluigi Soardi
Piazza C. Alberto, 1, 37066, Sommacampagna

Comune di Sommacampagna-VR		
	27/8/2013	
	Nr. 0011756	
	Titolario	
	6	3

OGGETTO: PROPOSTA DI PROGETTI E INIZIATIVE DI RILEVANTE INTERESSE PUBBLICO (ART. 6 L.R. 11/2004)-

come da Avviso Pubblico in data 15.07.2013 per manifestazioni di interesse

a seguito **D.G.C. n. 141**dell **11.07.2013**-

In riferimento all'Avviso Pubblico a seguito con D.G.C. n. **141**dell **11.07.2013**, in cui il comune di Sommacampagna invita i privati cittadini e operatori economici interessati ad avanzare proposte di progetti e di iniziative di rilevante interesse pubblico e/o dirette a soddisfare le esigenze soggettive come previsto dall'art. 6 della L.R. 11/2004. i sottoscritti Miglioranzi Corrado e Montresor Patrizia , trasmettono una proposta che relativa a interventi di trasformazione urbanistica in località Caselle, lungo la strada che collega Caselle al capoluogo (Via Tezze) il tutto come meglio specificato negli elaborati allegati, così come indicati nel bando stesso e cioè

allegato 1- Relazione illustrativa dove sono riportati - gli obiettivi di sostenibilità ambientale - gli obiettivi di riqualificazione del territorio proposti in riferimento al recupero di siti degradati ; l'equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del valore aggiunto che l'eventuale accoglimento della proposta determina;la compatibilità con le previsioni del Piano di Assetto del (P.A.T.) (V.A.S.) allegata;

allegato 2 - Cartografia di Piano

- Estratto Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale
- Estratto Carta delle Invarianti
- Estratto Carta delle Fragilità
- Estratto Carta delle Trasformabilità

allegato 3 - Studio di fattibilità-Schema progettuale

in relazione alla localizzazione degli interventi dove sono evidenziate

- a. individuazione dell'area // ambito oggetto di intervento;
- b. planimetria catastale aggiornata con individuazione delle ditte interessate ed elenco dei proprietari e/o dichiarazione della disponibilità delle aree da parte dei medesimi;
- c. relazione tecnico-illustrativa della proposta di intervento, accompagnata da idonei elaborati cartografici e fotografici, in trasformazione

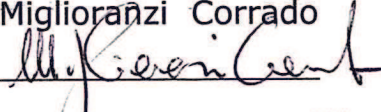
- d. eventuali individuazione degli ambiti di perequazione urbanistica, con relativo indice medio, nonché degli ambiti di edificazione con relativo indice fondiario massimo;
- e. individuazione degli elementi di degrado di cui si chiede la trasformazione in "credito edilizio" e delle aree di atterraggio del credito medesimo;
- f. individuazione delle aree di compensazione urbanistica previste nel progetto;
- g. individuazione delle aree di interesse ambientale (Rete Ecologica Comunale) che potranno essere realizzate con il progetto;
- h. descrizione dell'assetto planivolumetrico dell'intervento privato, con illustrazione dei rapporti con la viabilità esistente, tra aree coperte e scoperte, localizzazione visiva e quantificazione di massima degli standard (parcheggi, verde ecc.), tipologie edilizie nonché assetto delle aree destinate a servizi di pertinenza della proposta edificatoria;
- i. i tempi di realizzazione // cessione di opere ed aree alla proprietà pubblica, da riportarsi nelle successive convenzioni urbanistiche;
- j. le garanzie dell'effettiva realizzazione ed adempimento degli impegni assunti.

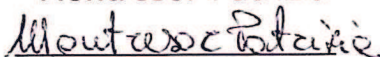
allegato 4 – Stima valore economico intervento e quantificazione del valore economico del Contributo di Sostenibilità da inserire nell'accordo art. 6 L.R. 11/04,

Si riporta calcolo nella determinazione del beneficio che il privato trae dall'intervento calcolato nella differenza tra il valore di mercato dei beni immobili che il programma consente di realizzare, al netto dei costi di realizzazione, ed il valore dell'area prima della trasformazione indotta dallo strumento urbanistico // accordo. secondo i criteri individuati nella DGC. n.141/2013

In termini sintetici espresso il principio con la seguente formula: $Bpr = Vm - Ct - Vaa$

Rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni richieste ed in attesa di riscontro si porgono distinti saluti.

Miglioranzi Corrado

Sommacampagna, 26 agosto 2013

Montresor Patrizia


riferimenti per eventuali comunicazioni

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

relativa alla proposta di accordo
ai sensi dell'ex art. 6 L.R.V. n. 11/2004

Premesso :

Che i sottoscritti Miglioranzi Corrado, Montresor Patrizia sono proprietari dell' area sita in località Caselle, situata a ridosso la strada che collega Caselle al capoluogo (Via Tezze) classificata nel PRG vigente come zona "E" agricola, catastalmente censita al foglio n. 25, mappali n.,662,31,20 e 419, per una superficie territoriale complessiva di circa mq. **27.536** precisamente proprietà 500/1000 Miglioranzi Corrado e 500/1000 Montresor Patrizia i seguenti mappali :

m.n 20	vigneto	mq 6.455
m.n 31	seminativo	mq 10.577
m.n 662	seminativo irriguo	mq 7.584
m.n 419	vigneto	<u>mq 2.920</u>
totale		mq 27.536

Che tali aree, che ricadono nell 'ATO 2 " CENTRO ABITATO DI CASELLE, sono individuate nella Tav. 4 del PAT , come area **Linee di sviluppo insediativo produttivo-commerciale-direzionale-alberghiero art. 8.I** interessata da un tracciato di collegamento viabilistico **(Servizi di interesse comune di maggior rilevanza in progetto) art. 8.O E 8.P**

Con la presente si propone :

a)Di inserire nel Piano degli Interventi l'ambito territoriale in Località Caselle , ricadente nell'ATO n. 2 comprendente le aree 'catastralmente censite al foglio n. 25 , mappali n. 662,31,20 e 419 , una superficie territoriale complessiva di circa mq. 27.536 trasformandole da agricole ad aree di espansione produttiva-logistica , con di una capacità edificatoria intesa come superficie coperta pari a circa il 50% della superficie fondiaria del lotto.

Si valuta che la superficie fondiaria, corrisponde ad una superficie territoriale, a cui sono detratte le aree destinate a standard e viabilità (valutate pari al 30% dell'area territoriale) pari a 27.536 mq - 30% = circa 19.400 mq. La superficie coperta potenziale pertanto si valuta pari al 50% di quella fondiaria pari **a circa 9.700 mq .**

Dal punto di vista economico e di **interesse pubblico** comporta la disponibilità da parte del proponente **alla realizzazione di un'opera pubblica** da concordare con l'Amministrazione Comunale per un importo valutato in base alle tabelle di quantificazione del contributo perequativo/beneficio pubblico per L'A.T.O. 2 , presenti nel bando ,che porta ad un valore pari **112.528,67 € ,** comprensivo di costi di progettazione, oneri fiscali diretti e indiretti;

• la disponibilità a realizzare le opere di urbanizzazione ed a cedere gratuitamente al Comune le relative aree,"

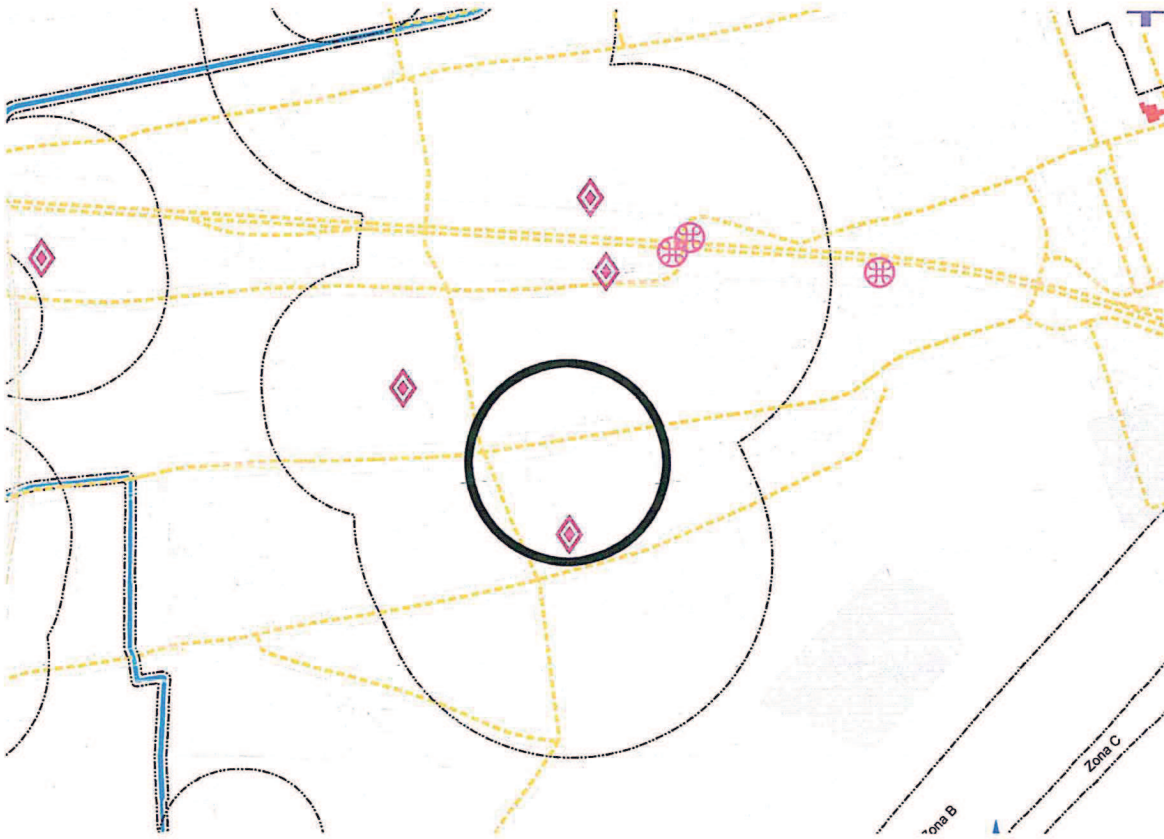
Si chiede di valutare positivamente la PROPOSTA DI ACCORDO

per le seguenti ragioni:

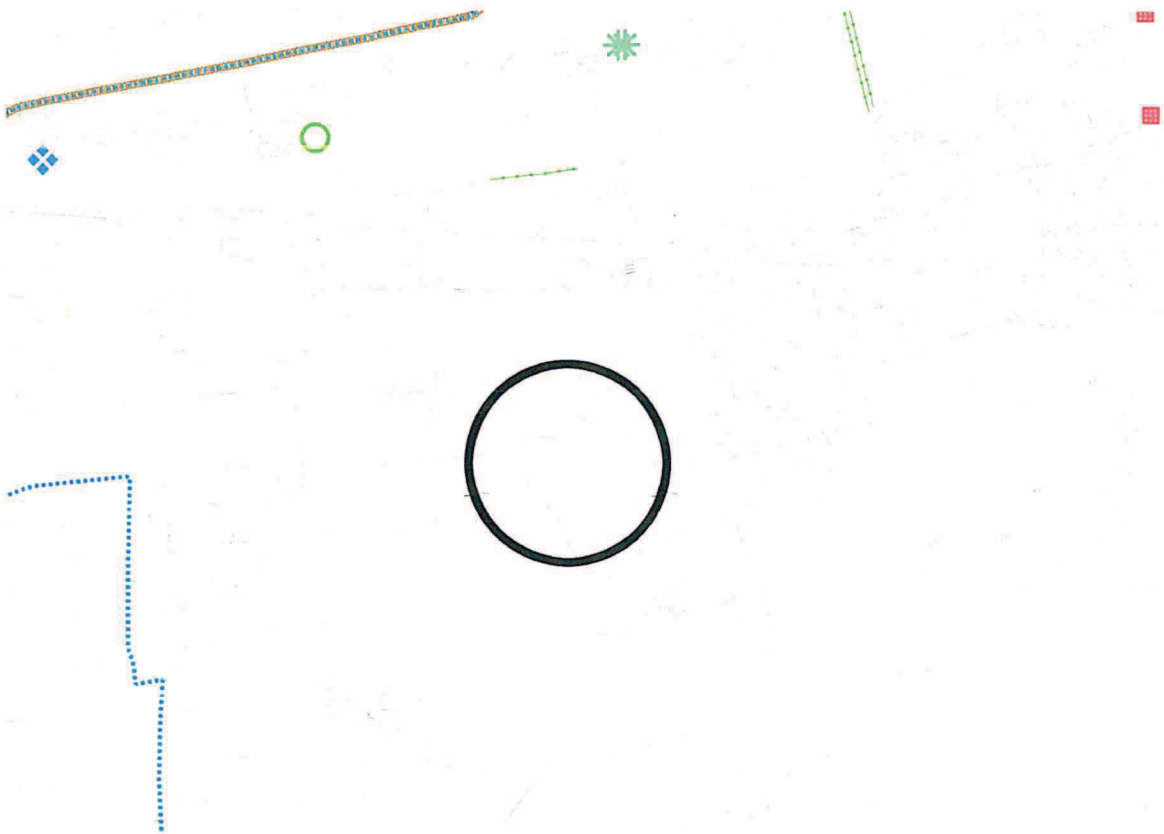
- **L'ambito considerato e la proposta sono conformi e coerenti** a quanto previsto dalla progettazione strategica **del PAT**, infatti la trasformazione in area produttiva, conferma quanto previsto dal PAT stesso che per l'area nella Tav. 4 prevede **Linee di sviluppo insediativo produttivo-commerciale-direzionale-alberghiero art. 8.I** interessata da un tracciato di collegamento viabilistico (**Servizi di interesse comune di maggior rilevanza in progetto**) art. **8.O E 8.P.**
- Coerente rispetto alla localizzazione, e accorrandosi logicamente con la zona produttiva limitrofa .
- **E' compatibile con** la disciplina del PAT e con **la VAS** ad esso allegata;
- **E' sostenibile ambientalmente** in quanto non pone modifiche ad ambiti soggetti a specifica trattazione disciplinare a tutela e conservazione delle caratteristiche naturali, paesaggistiche e culturali. I terreni in oggetto, individuati all'interno del centro abitato, confinano con zone già edificate e con una grande infrastruttura viabilistica.
- **Individua un ambito** di trasformazione a cui si accede da strade comunali esistenti (via Tezze),per cui l'intervento richiesto non comporterà nuove strade , minimizzando quindi l'impatto di nuove urbanizzazioni.
- E' riferita a un'estensione territoriale adeguata ad una corretta progettazione urbanistica.
- **E' Compatibile con il Dimensionamento** del PAT,
- **Riveste interesse pubblico** per l'Amministrazione in quanto:
 - Dal punto di vista **ambientale e urbanistico** la localizzazione appare coerente con le strategie, gli indirizzi generali e la corretta gestione del territorio del PAT approvato, in quanto verrebbe a completare una zona già servita da viabilità pubblica e dai principali sottoservizi;l'eliminazione dell'elemento di degrado dell'allevamento è già di per sé una sufficiente ragione di interesse pubblico ambientale che giustifica l'intervento .
 - **Dal punto di vista economico** e di interesse pubblico comporta la disponibilità da parte del proponente alla realizzazione di un'opera pubblica da concordare con l'Amministrazione Comunale per un importo valutato in base alle tabelle di quantificazione del contributo perequativo/beneficio pubblico per L'A.T.O. 2 , presenti nel bando ,che porta ad un valore pari a **112.528,67 €** comprensivo di costi di progettazione, oneri fiscali diretti e indiretti

CARTOGRAFIA DI PIANO

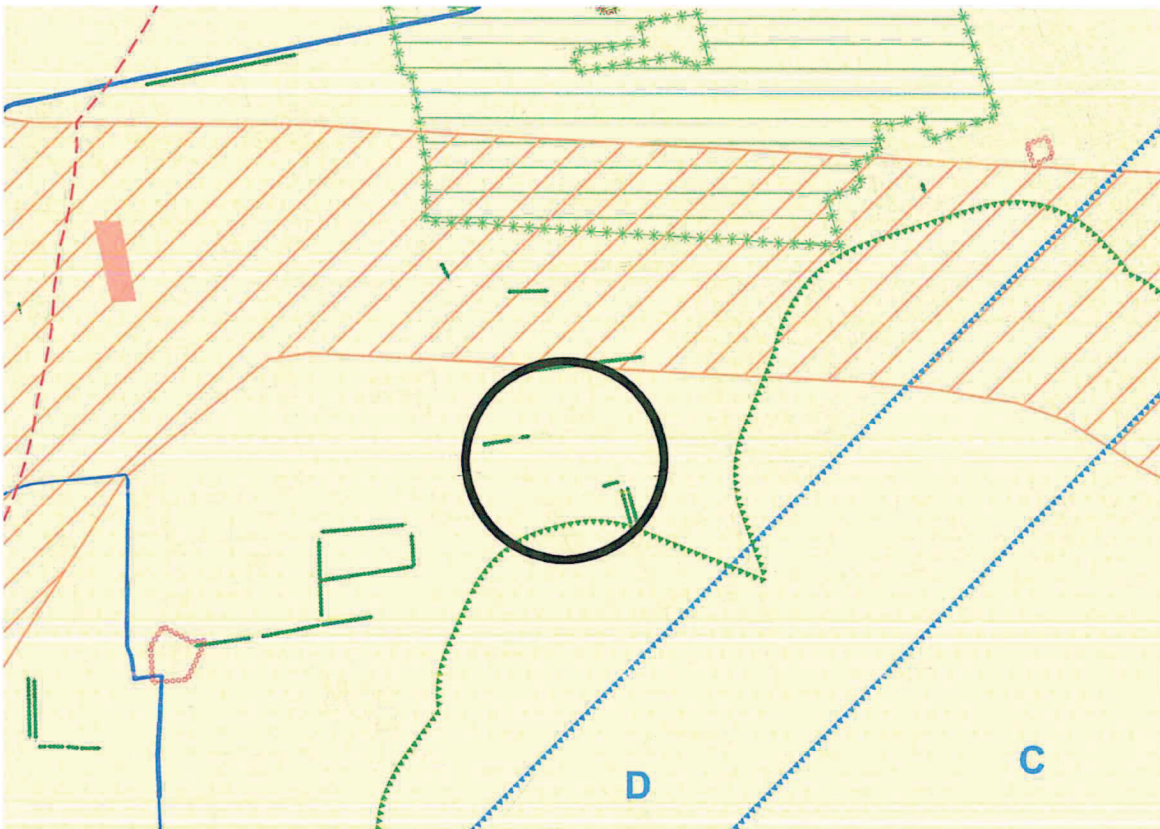
- • 1- PAT Estratto Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale



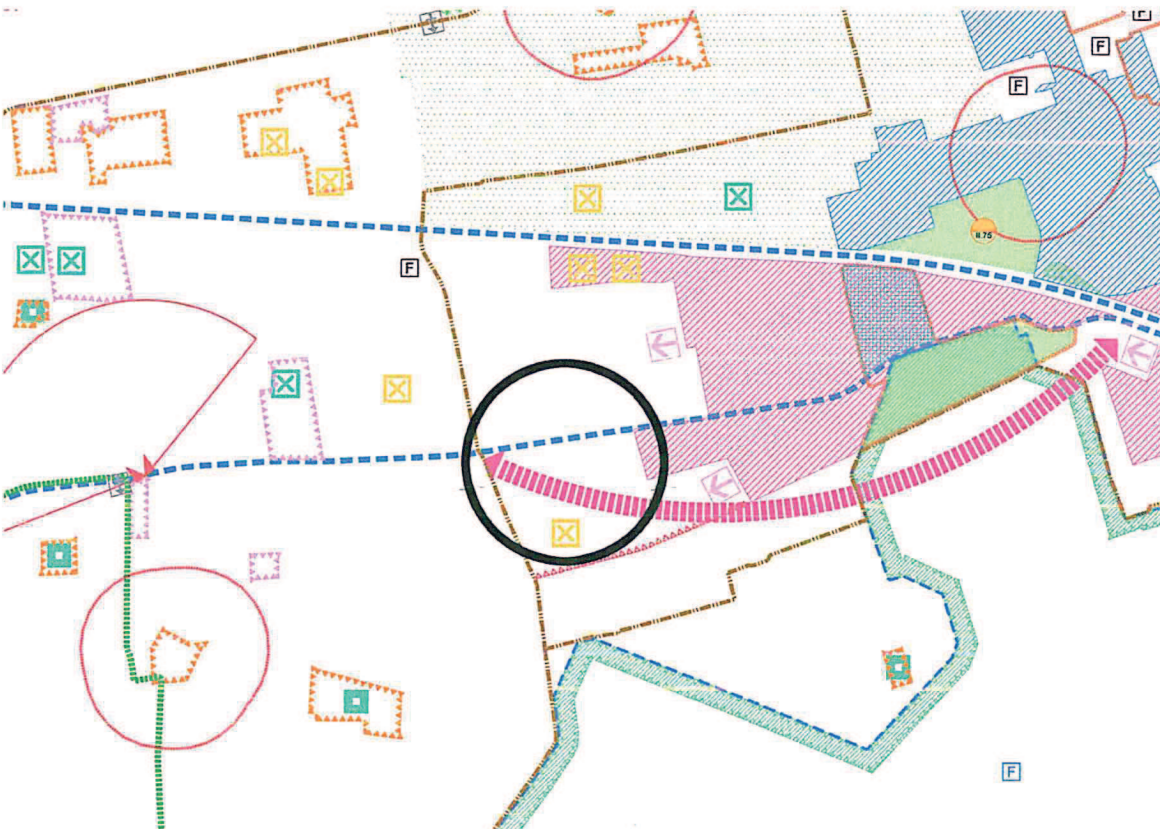
- • 2- PAT Estratto Carta delle Invarianti



- • 3- PAT Estratto Carta delle Fragilità



- • 4- PAT Estratto Carta delle Trasformabilità



Studio di fattibilità dell'intervento

L'area oggetto della proposta di trasformazione urbanistica è ubicata in loc. Caselle, naturale prosecuzione di una zona già edificata. Attualmente sita in zona agricola

1-Individuazione catastale

L'area è individuata al catasto terreni del comune di Sommacampagna al foglio 25° si sviluppa su una estensione di complessivi mq. 40.000 e risulta costituita dalle seguenti particelle: catastalmente censita al foglio n. 25 , mappali n.,662,31,20 e 419 , una superficie territoriale complessiva di circa mq. 27.536 ;precisamente proprietà 500/1000 Miglioranzi Corrado e 500/1000 Montresor Patrizia i seguenti mappali :

m.n 20	vigneto	mq 6.455
m.n 31	seminativo	mq 10.577
m.n 662	seminativo irriguo	mq 7.584
m.n 419	vigneto	<u>mq 2.920</u>
totale		mq 27.536

2-Caratteristiche di zona

L'area si trova a confine della zona produttiva di Caselle , fino costituire il naturale proseguimento lungo la strada che collega Caselle a Sommacampagna.

La zona è dotata dei vari servizi di urbanizzazione ed è prospiciente e facilmente accessibile dalla viabilità comunale.

L'appezzamento è di forma rettangolare/trapezoidale appoggiato sulla bretella di comunicazione tra La frazione di Caselle ed il capoluogo, si sviluppa lungo il fronte di tale strada, permettendo sia la suddivisione in più lotti , attraverso una controstrada parallela alla viabilità esistente ,sulla quale concentrare gli standard a verde e parcheggio , sia la realizzazione di un monolotto di discrete dimensioni. Tale flessibilità di utilizzo renderebbe tale area utilizzabile sia da piccole-medie imprese, sia da una grande impresa ,se richiesto con un unico intervento unitario. A parte la viabilità di piano individuata dal PAT l'intervento di trasformazione non ha è necessità di realizzare nuove strade.

Si è ipotizzato che, togliendo le aree destinate a Standard , sia primario che secondario , nonché quelle destinate alla viabilità distributiva ,valutate pari a circa 30% della superficie territoriale, cioè 12.000 mq, rimanga una superficie fondiaria pari a 28.000 mq e conseguentemente , applicando un rapporto del 50% ,una superficie coperta di 14.000 mq.

3-Dati urbanistici

La zona oggetto della presente proposta può essere inquadrata come assimilabile ad area omogenea prevista dal vigente P.R.G. come di "espansione produttiva "

I **dati urbanistici** di riferimento per l'area in oggetto sono i seguenti:

superficie territoriale mq. 27.536 , superficie fondiaria circa mq 19.400, superficie coperta realizzabile **9.700 mq.** -indice di edificabilità fondiaria **0,5 mq/mq**

Le superfici riportate devono essere considerate indicative, pur nel rispetto del dimensionamento minimo richiesto in relazione alla effettiva capacità edificatoria.

Analogamente la soluzione progettuale proposta deve ritenersi non vincolante e ciò anche in relazione all'effettiva consistenza determinabile solo a seguito di rilievo e di specifico frazionamento.

4-standard urbanistici

I servizi sono stati dimensionati sulla previsione di 40000 mq come indicato dallo strumento urbanistico e per la capacità edificatoria proposta.

Aree di urbanizzazione primaria

10 % area territoriale 27.536 mq **totale aree urbanizzazione primaria 2.750 mq** ✓

Aree di urbanizzazione secondaria

10 % **totale aree urbanizzazione secondaria 2.750mq** da cedere o da monetizzare ✓

Si fa riferimento alla planimetria indicativa della ipotesi progettuale possibile

CALCOLO BENEFICIO PRIVATO –premesse

ALLEGATO 4-

Bpr costituisce il **beneficio del privato o plusvalenza del soggetto proponente;**

Vm è il valore di mercato dei beni immobili previsti nel progetto // proposta

Vaa è il valore dell'area con la precedente destinazione urbanistica;

Ct rappresenta la somma dei costi necessari alla realizzazione del progetto cioè il Costo di Trasformazione delle aree e di realizzazione delle unità edilizie;dove

Vm costituisce il ricavo lordo complessivo derivante dalla vendita degli immobili risultanti a seguito dell'intervento di edificazione, calcolato come sopraindicato

CALCOLO BENEFICIO PRIVATO e quota BENEFICIO PUBBLICO

PRODUTTIVO	unità	quantità	percent.	prezzo unitario	totale
Vm RICAVO	mq	costruito 9.700,00		€/mq	EURO
				900,00	8.730.000,00
Vva VALORE TERRENO	unita	quantità	tipologia	valore tabella	
	mq			€/mq	
sup territoriale		9.415,00	vigneto	9,97	93.867,55
27.536,00		18.121,00	seminativo	7,164	129.818,84
TOTALE Vva					223.686,39
COSTO COSTRUZIONE	unità	quantità	percent.	prezzo unitario	totale
Costo demolizione	mc	-		€/mc	EURO
				25	-
Costo costruzione	mq	9.700		€/mq	
				600	5.820.000,00
Oneri concessori (On)	mq	9.700		€/mq 6,1975	60.115,75
costo costruzione onere		costo opere	4%		
		5.820.000			
Aree cedute (ox)	mq	-		7,164	-
Spese tecniche (St)		5.820.000	3%		174.600,00
Spese generali (Sg)		5.820.000	2,5%		145.500,00
oneri finanziari (Sf)		50% spese		anni	
		√ 3.216.508	5%	3	482.476,18
		ricavo			
UTILE IMPRESA (U)		8.730.000	15%	1	1.309.500,00
TOTALE COSTO					EURO 8.224.991,93
RICAVO Vm					8.730.000,00
valore Vva	<i>a detrarre</i>				223.686,39
COSTO CT					8.224.991,93
BENEFICIO PRIVATO BPR					281.321,67
Contributo sostenibilità ambientale			40%	BPR	112.528,67

IPOSTESI PROGETTUALE SCALA 1:2000

