

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. 0011757	
	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 Adami Olga , trasmettono una proposta relativa a interventi di riqualificazione edilizia in un'area sita in località Caselle in 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.
- 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.

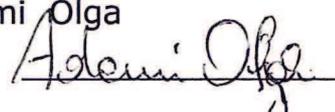
allegato 4 – Stima valore economico intervento e quantificazione del valore economico del Contributo di Sostenibilità da inserire nell'accordo art. 6 L.R. 11/04,

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

Adami Olga


riferimenti per eventuali comunicazioni

ALLEGATO 1

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 , Adami Olga sono proprietari della area sita in località Caselle , situata a ridosso dell'autostrada Verona -Brescia, classificata nel PRG vigente come zona "E" agricola , catastalmente censita al foglio n. 17 , mappali n. 1534-1535 , una superficie territoriale complessiva di circa mq. 17.554. su cui insiste un allevamento intensivo di 3330 mq.

Che tali aree, che ricadono nell'ATO 2 " centro abitato di Caselle", sono individuate nella Tav. 4 del PAT, come **Aree di urbanizzazione consolidata a destinazione produttiva Art. 8.a** e con la presenza di **elementi di degrado art. 8 h** (allevamento)

Con la presente si propone :

A)Di inserire nel Piano degli Interventi l'ambito territoriale in Località Caselle , ricadente nell'ATO n. 2 catastalmente censito al foglio n. 17 , mappali n. 1534-1535 , di superficie territoriale complessiva di circa mq. 17.554. **trasformando l'area** attualmente individuata nel P.R.G. vigente da **agricola a produttiva -logistica** , con l'attribuzione di una **capacità edificatoria pari a circa 7.400 mq di superficie coperta** , compatibilmente con la possibilità effettiva in deroga alla fascia di rispetto autostradale, riducendola da 60 a 30 ml.

B)Sia attribuita al soggetto proponente una capacità edificatoria residua secondo quanto stabilito dalle norme del PAT all' Art. 5.2.3 - Allevamenti e situazioni di conflitto con zone residenziali e produttive o per impatto ambientale

"Il PAT individua gli allevamenti in situazione di conflitto e stabilisce per gli allevamenti esistenti la graduatoria di eventuale incompatibilità ambientale sulla base della posizione nei confronti di previsioni di sviluppo della residenza, o rispetto all'urbanizzazione consolidata, per i quali si consente rispettivamente il trasferimento con credito edilizio al massimo di due terzi del volume nel primo caso, e del 50% del volume nel secondo caso; negli altri casi il credito è previsto nella misura di un terzo del volume. Per quanto riguarda la posizione nei confronti della zona produttiva si consente sempre il trasferimento dell'intera superficie, e il P.I. può anche consentire, nei seguenti casi, la trasformazione della destinazione d'uso in residenza in loco:

• qualora la posizione venga a trovarsi all'interno degli A.T.O. n. 1, 2 e 3, costituenti i tre centri abitati principali, in diretta prossimità delle aree di urbanizzazione consolidata e/o di futuro potenziale nuovo insediamento purché ne sia dimostrata l'ammissibilità in coerenza con il P.A.T."

Di conseguenza pertanto riconoscere un credito edilizio da collocare in apposita area di atterraggio per la quantità determinata in base alla norma soprascritta.

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 **31.602,88 €** , 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,"

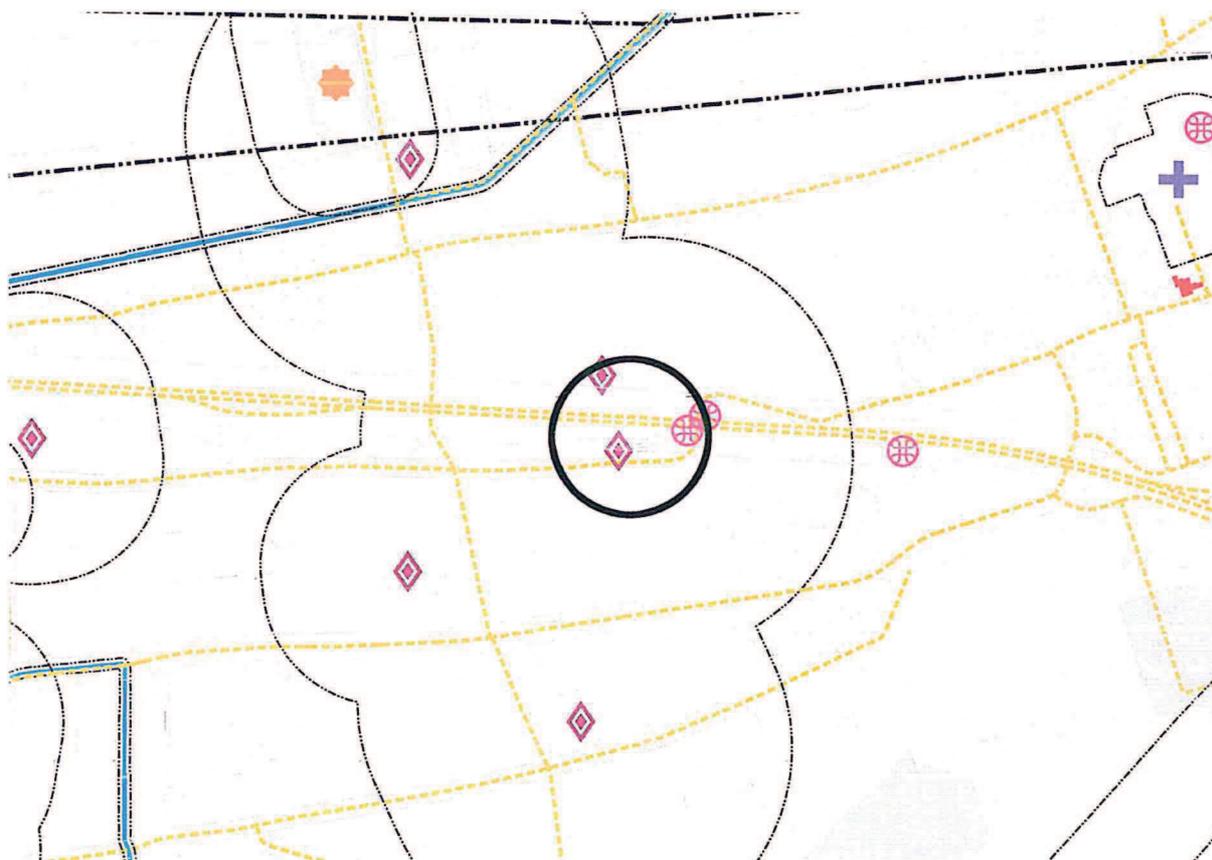
Si chiede di valutare positivamente la PROPOSTA DI ACCORDO

per le seguenti ragioni:

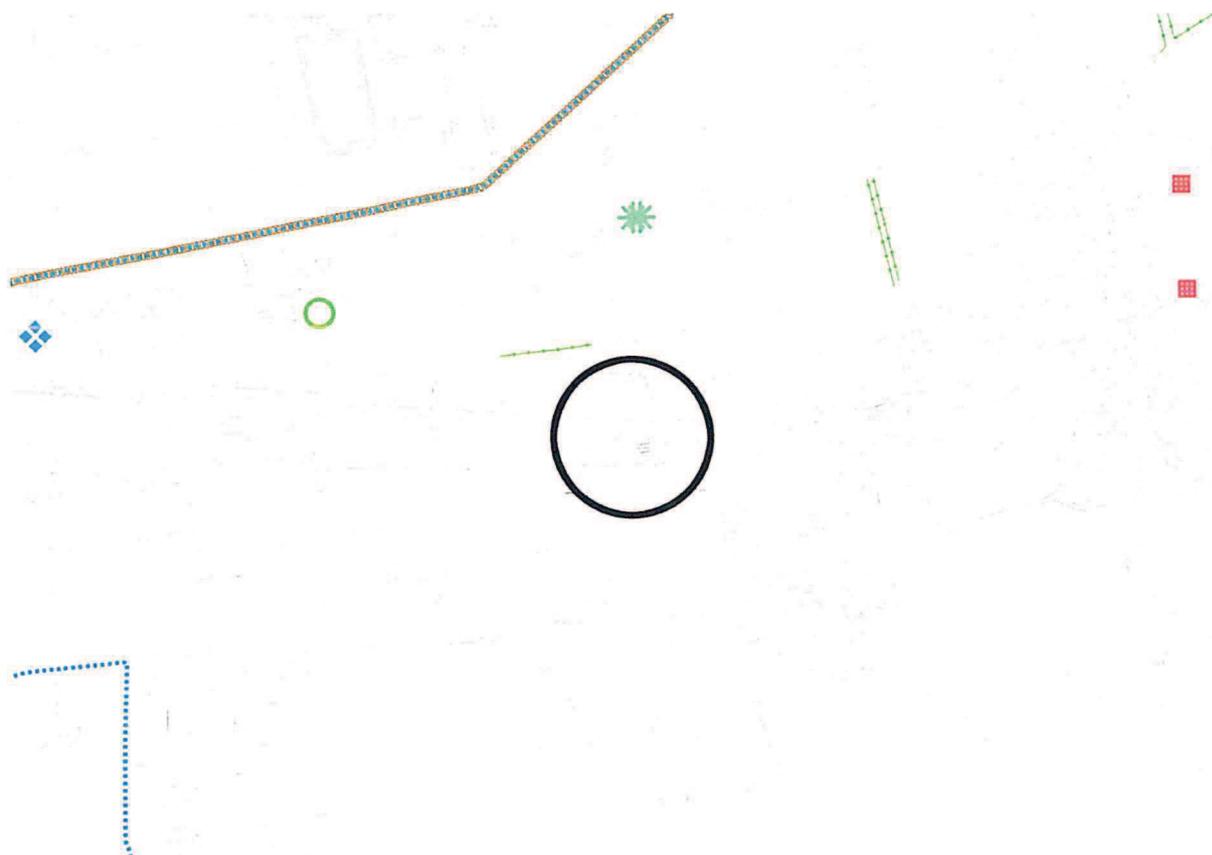
- **l'ambito considerato e la proposta sono conformi e coerenti** a quanto previsto dalla progettazione strategica **del PAT**, infatti la trasformazione in area produttiva, conferma quanto previsto dal PAT stesso che ha l'area nella Tav. 4 individua tale ambito come "Aree di urbanizzazione consolidata a destinazione produttiva Art. 8.a" e individua l'attività di allevamento esistente come un *elemento di degrado art. 8 h*, e prevede coerentemente l'accorpamento 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 la realizzazione di 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 **31.602,88 €**, comprensivo di costi di progettazione, oneri fiscali diretti e indiretti

- **ALLEGATO 2- CARTOGRAFIA DI PIANO**

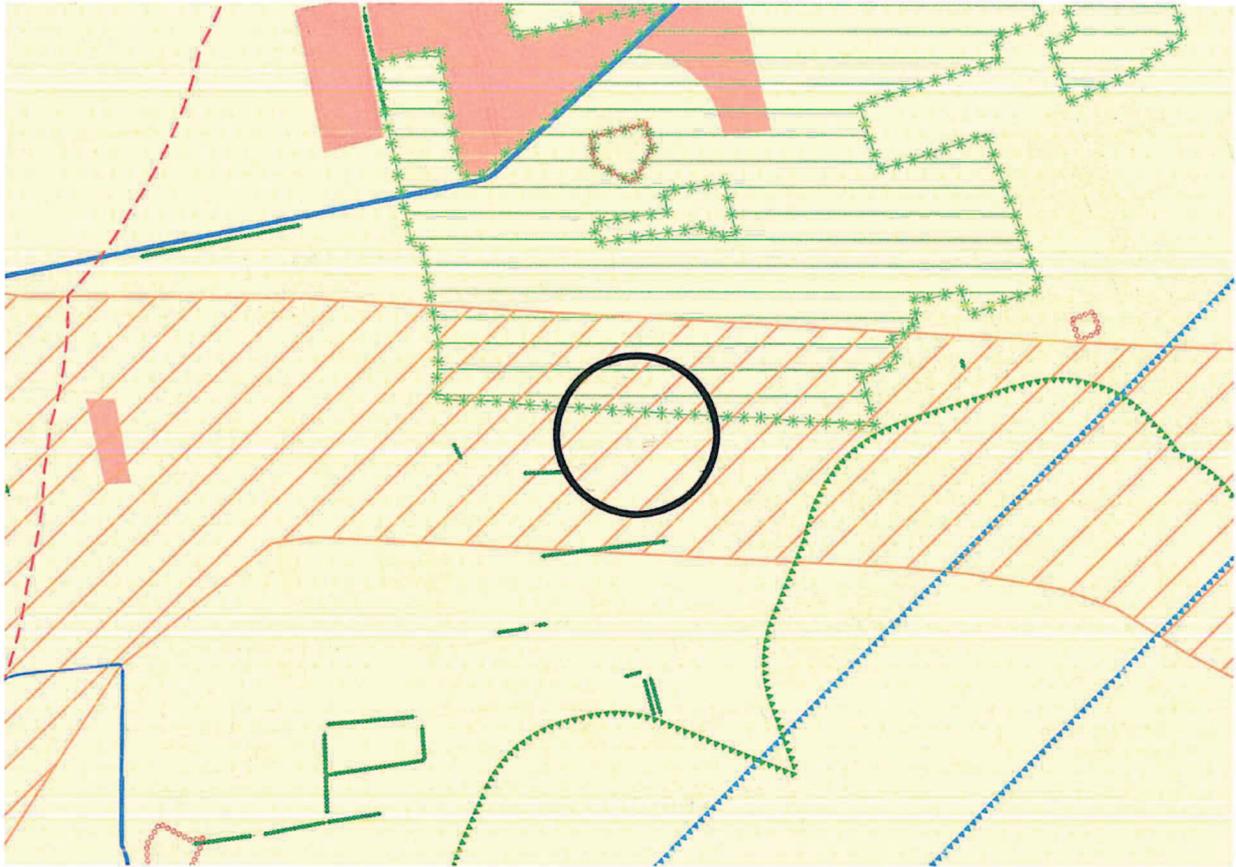
- 1- PAT Estratto Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale



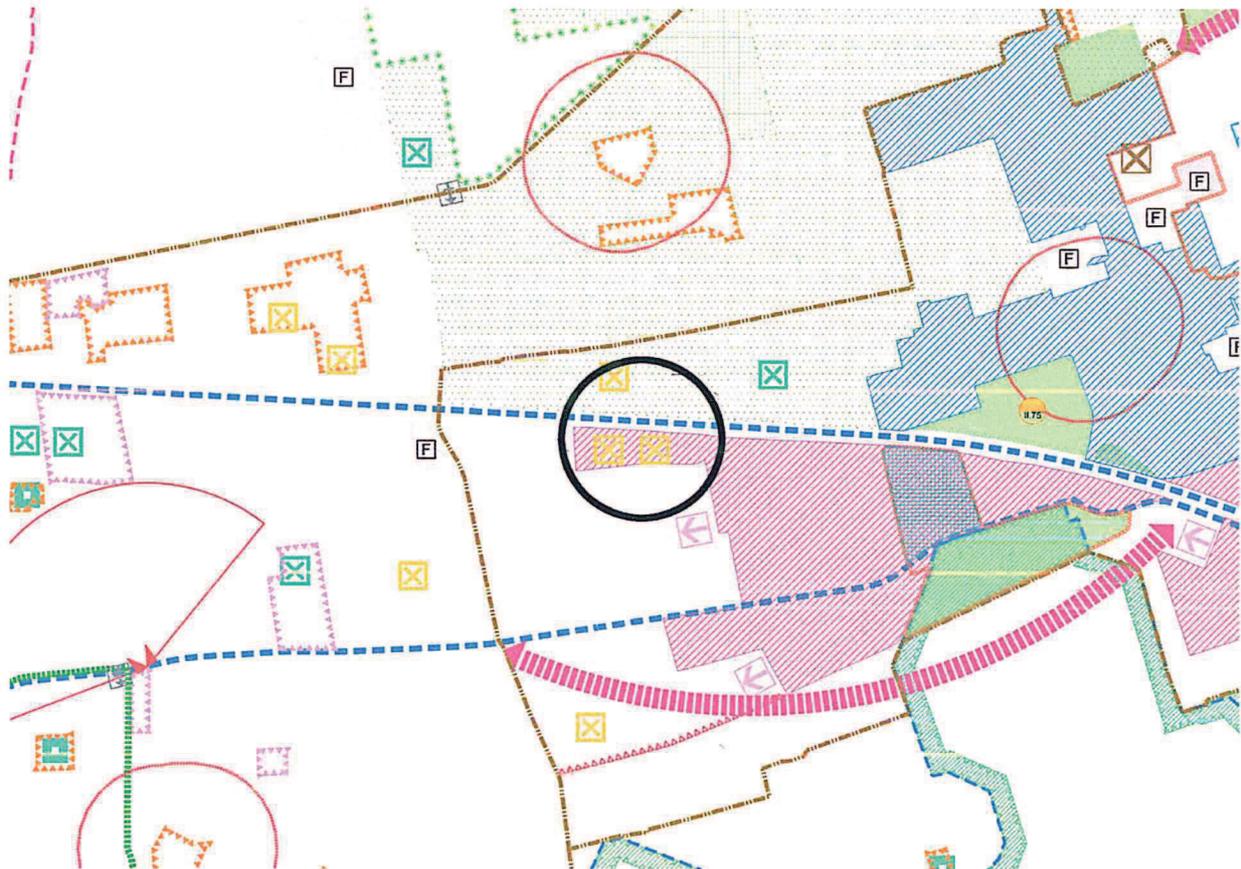
- - PAT Estratto Carta delle Invarianti



- • 3- PAT Estratto Carta delle Fragilità



• 4- PAT Estratto Carta delle Trasformabilità

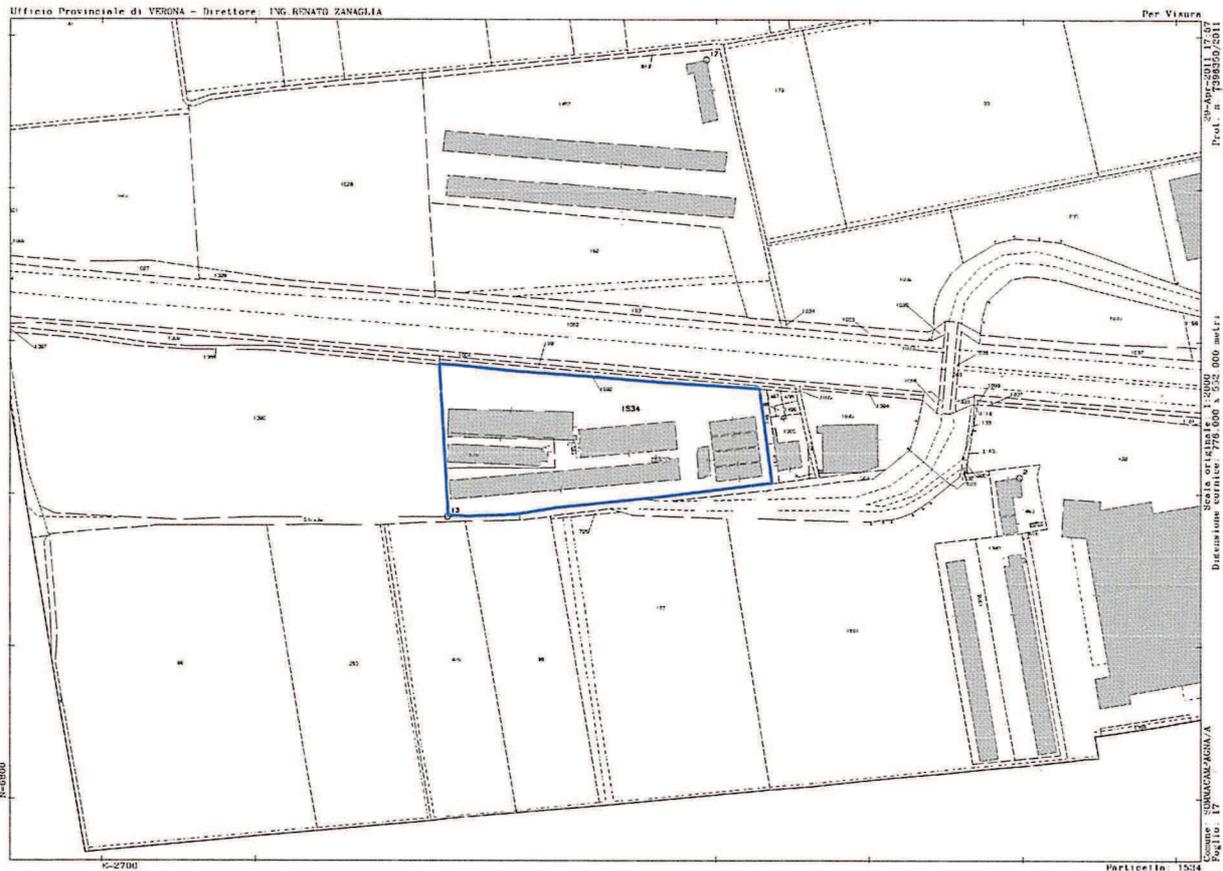


ALLEGATO 3-

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 in zona agricola con presenza di allevamento intensivo di pulcini di tacchino

1-Individuazione catastale



L'area è individuata al catasto terreni del comune di Sommacampagna al foglio 17° si sviluppa su una estensione di complessivi mq. 17.746 e risulta costituita dalle seguenti particelle: Foglio 17, particelle n. 1534-1535, una superficie territoriale complessiva di circa mq. 17.554.

L'appezzamento, come risulta dalla visura catastale sotto è di proprietà di:

Miglioranzi Corrado - per la quota di 250/1000

Nadali Olga - per la quota di 750/1000

2- Caratteristiche di zona

L'area si trova nel centro abitato di Caselle di Sommacampagna.

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

L'appezzamento è di forma rettangolare/trapezoidale compreso tra il tracciato dell'autostrada VR-BR e pertanto data l'estensione e la volumetria potenziale richiesta si può sviluppare come un monolotto o comunque soggetto ad un unico intervento unitario, con l'individuazione degli standard localizzati in una posizione unitaria. Non vi è necessità di nuove strade.

Vista la presenza dell'autostrada, con la relativa fascia di rispetto, al fine di valutare l'effettiva possibilità di realizzazione sarà indispensabile ottenere la deroga, visto che comunque si va a migliorare la situazione esistente, di riduzione della fascia di rispetto a 30 metri.

Ecco perché nonostante la grande estensione dell'area, la possibilità edificatoria, risulta possibile per una superficie coperta di circa 7400 mq, cioè indicativamente un edificio di dimensioni (190 x 35)+(25 x 30) metri.

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. 17.554 superficie coperta realizzabile **7.400 mq.** -indice di edificabilità territoriale **0,42 mq/mq (42%)**.

La superficie realizzabile in più di quella già prevista come allevamento è il risultato della somma tra superficie coperta esistente 3330mq e quella nuova potenziale 4070mq.

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 2600 mq come indicato dallo strumento urbanistico e per la capacità edificatoria proposta.

Aree di urbanizzazione primaria

10 % area lotto 1754 mq **totale aree urbanizzazione primaria 1754 mq** ✓

Aree di urbanizzazione secondaria

10 % area lotto **totale aree urbanizzazione primaria 1754 mq** ✓

da cedere o da monetizzare

Si fa riferimento alla planimetria indicativa della ipotesi progettuale possibile allegata.

ALLEGATO 4- CALCOLO BENEFICIO PUBBLICO

Premesso che per l'intervento in oggetto si ritiene applicabile l'art. 5.2.3 **dalle norme del PAT**

- Allevamenti e situazioni di conflitto con zone residenziali e produttive o per impatto ambientale che prevede quanto segue:

Il PAT individua gli allevamenti in situazione di conflitto e stabilisce per gli allevamenti esistenti la graduatoria di eventuale incompatibilità ambientale sulla base della posizione nei confronti di previsioni di sviluppo della residenza, o rispetto all'urbanizzazione consolidata, per i quali si consente rispettivamente il trasferimento con credito edilizio al massimo di due terzi del volume nel primo caso, e del 50% del volume nel secondo caso; negli altri casi il credito è previsto nella misura di un terzo del volume. Per quanto riguarda la posizione nei confronti della zona produttiva si consente sempre il trasferimento dell'intera superficie, e il P.I. può anche consentire, nei seguenti casi, la trasformazione della destinazione d'uso in residenza in loco:

• *qualora la posizione venga a trovarsi all'interno degli A.T.O. n. 1, 2 e 3, costituenti i tre centri abitati principali, in diretta prossimità delle aree di urbanizzazione consolidata e/o di futuro potenziale nuovo insediamento purché ne sia dimostrata l'ammissibilità in coerenza con il P.A.T.;*

In applicazione della norma pertanto si va a conteggiare la superficie calcolata come differenza tra quella potenziale produttiva e quella dell'allevamento esistente che sarà eliminato, pari pertanto a $7.400 \text{ mq} - 3330 \text{ mq} = \mathbf{4.070 \text{ mq}}$

Con cui ci si vuole confrontare con amministrazione Comunale si procede comunque ad una valutazione del beneficio pubblico secondo i criteri individuati dall'Amministrazione comunale quindi :

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 segue:

CALCOLO BENEFICIO PRIVATO e quota BENEFICIO PUBBLICO

PRODUTTIVO	unità	quantità	percent.	prezzo unitario	totale
Vm RICAVO	mq	4.070,00		€/mc	EURO
				900,00	3.663.000,00
Vva VALORE TERRENO	unita	quantità	tipologia	valore tabella	
	mq			€/mq	
			vigneto	9,97	-
		17.756,00	seminativo	7,164	127.203,98
TOTALE Vva					127.203,98
COSTO COSTRUZIONE	unità	quantità	percent.	prezzo unitario	totale
Costo demolizione	mc	8.325		€/mc	EURO
				25	208.125,00
Costo costruzione	mq	4.070		€/mq	
				600	2.442.000,00
Oneri concessori (On)	mq	4.070		€/mq 6,1975	25.223,83
costo costruzione onere		costo opere			
		2.442.000	4%		97.680,00
Aree cedute (ox)	mq	-		7,164	-
Spese tecniche (St)		2.442.000	3%		73.260,00
Spese generali (Sg)		2.442.000	2,5%		61.050,00
oneri finanziari (Sf)		50% spese		anni	
		1.453.669	5%	0	-
		ricavo			
UTILE IMPRESA (U)		3.663.000	15%	1	549.450,00
TOTALE COSTO					EURO 3.456.788,83
RICAVO Vm					3.663.000,00
valore Vva	<i>a detrarre</i>				127.203,98
COSTO CT					3.456.788,83
BENEFICIO PRIVATO BPR					79.007,19
Contributo sostenibilità ambientale			40%	BPR	31.602,88

IOTESI PROGETTUALE SCALA 1:2000

