

MAGLIFICIO G.C.P. S.r.l.



P.U.A. n° 1

PIANO DI RECUPERO DEL “MAGLIFICIO G.C.P. S.r.l.” - VEGGIANO (PD)

ai sensi dell'art. 2 del regolamento regionale n° 1 del 21 giugno 2013
indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale

elab. A	RELAZIONE TECNICA DI ACCOMPAGNAMENTO	
----------------	--------------------------------------	--

I Progettisti

Giuseppe Cappochin architetto

Veggiano, gennaio 2015

Giacomo Lippi architetto



PROVINCIA DI PADOVA

COMUNE DI VEGGIANO

RELAZIONE TECNICA DI ACCOMPAGNAMENTO

PIANO DI RECUPERO DEL “MAGLIFICIO G.C.P. S.R.L.”

E PIANO DI LOTTIZZAZIONE Z.T.O. D2/4

ATTUATIVI DELL'ACCORDO EX ARTICOLO 6 L.R. N° 11/04

RELATIVO AL COMPENDIO IMMOBILIARE DI PROPRIETA' DELLE DITTE:

MAGLIFICIO G.C.P. S.R.L., RIGON ANGELA, CESARATO ANDREA E NICOLA

PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DELLA VARIANTE N° 1 AL P.I.

Premessa

La ditta G.C.P. s.r.l. con sede in Veggiano via Mestrina n° 1, è proprietaria dell'area, così censuariamente identificata in Comune di Veggiano: sez. unica, fog. 7, mappale n° 530 della superficie di m² 12.838 e n° 366 della superficie di m² 4.182, per una superficie complessiva di m² 17.020.

La ditta Rigon Angela, Cesarato Andrea e Cesarato Nicola è proprietaria dell'area così censuariamente identificata in Comune di Veggiano: sez. unica, fog. 7, mappale n° 437 della superficie complessiva di m² 14.971.

Coerentemente con la proposta di accordo ex art. 6 L.R. 11/04 relativa al suddetto compendio immobiliare, presentata dalla ditta sopracitata in data 12 novembre 2014, la Variante n° 1 al Piano degli Interventi, adottata con delibera del Consiglio Comunale n° 39 in data 22 dicembre 2014, classifica come segue il suddetto compendio immobiliare:

- mappale 530 del fog. 7 – Z.T.O. D1/19 per insediamenti industriali – artigianali – commerciali, con individuazione di zona di degrado – elab. 26 Scheda – Area degradata ai fini commerciali.

L'art. 12 bis delle N.T.O. assoggetta tale area alla redazione di un P.U.A. e alla sottoscrizione di un accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04 nei quali si applicano le disposizioni della L.R. 50/2012.

In tale area è consentito l'insediamento degli esercizi di vicinato, delle medie e grandi strutture di vendita, previa:

- sottoscrizione di un accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04;
- redazione di un P.U.A. con verifica assoggettabilità a V.A.S., ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. e verifica e rispetto della procedura di verifica o screening V.I.A., in sede di presentazione del progetto architettonico, ai sensi dell'art. 22 comma 1, lettera b della L.R. 50/2012;

e nel rispetto:

- dei parametri urbanistici ed edilizi della Z.T.O. D1, di cui all'art. 14 delle N.T.O.;
 - dell'istituto della perequazione di cui all'art. 2 delle N.T.O.;
 - mappali 366 e 437 del fog. 7 - Z.T.O. D2/4 per insediamenti commerciali.
- L'art. 15.8 delle N.T.O. – “Prescrizioni particolari” stabilisce che “L'area D2/4 e l'area di degrado individuate nella Z.T.O. D1/19 sono soggette ad obbligo di Piano Attuativo così come perimetrato nella tav. 1 (sc. 1:5000) e tav. 2 (sc. 1:2000) del P.I.
- Sulle suddette aree valgono i seguenti parametri edificatori:
indice massimo di copertura: 60% della superficie fondiaria.
- Per tale intervento si prescrive il ripristino e il mantenimento in efficienza del fosso sul lato ovest di via Gazzo fino al suo attraversamento sotto strada ed il collegamento con il fosso sul lato est (precedente laminazione) di via Gazzo, così come indicato nell'elaborato 35 “Valutazione di compatibilità idraulica” della variante n° 1 al P.I.
- L'approvazione del P.U.A. è subordinata alla sottoscrizione di un accordo Pubblico-Privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/04 secondo le modalità stabilite dalle parti, fermo restando limiti e condizioni poste dalla L.R. 11/04 e dalle N.T. del P.A.T.

Descrizione dei P.U.A. attuativi dell'accordo Pubblico-Privato

Il perimetro degli ambiti di intervento da assoggettare a P.U.A., è comprensivo, in conformità all'art. 15 delle N.T.O. della Variante n° 1 al P.I., della Z.T.O. D2/4 e della Z.T.O. D1/19, come delimitato nelle tavv. 1 e 2 rispettivamente in scala 1:5000 e 1:2000, della sopracitata Variante al P.I.

Pur nella unicità e contestualità della proposta pianificatoria oggetto dell'accordo, considerata la diversa destinazione urbanistica, finalità e percorsi autorizzativi sotto il profilo commerciale, delle due distinte Z.T.O., coerentemente con la proposta di accordo, vengono presentati due distinti P.U.A. e precisamente:

1. **“P.U.A. n° 1”** della superficie territoriale di m² 12.838 e fondiaria di m² 11.395 da attuarsi mediante Piano di Recupero urbanistico (P. di R.)

Il P. di R. prevede:

- l'integrale demolizione di tutti gli edifici esistenti all'interno dell'ambito di intervento;
- la realizzazione di una grande struttura di vendita, su due piani, della seguente consistenza massima:
 - superficie coperta: m² 5.300 < 60% della superficie fondiaria
 - superficie di vendita: m² 5.000
 - s.l.p.: m² 10.000
- l'allargamento di via Gazzo per tutta la profondità dell'ambito di intervento a complessivi m 7,00 rispetto agli attuali m 3,80;
- la realizzazione di una rotatoria, in corrispondenza della S.R. n° 11, intercettante le vie Lissaro e Gazzo, su area in parte esterna all'ambito, coincidente con la S.R. n° 11 e con una piccola porzione della proprietà Conforama, previa messa in disponibilità da parte del Comune dell'area esterna all'ambito.

Nelle tavv. nn° 07 e 16 è rappresentata la prefigurazione urbanistica e architettonica dell'intervento, rispettosa dei parametri edificatori dell'accordo pubblico-privato; le prefigurazioni urbanistica e architettonica sono indicative e non vincolanti, in quanto le stesse verranno definite in dettaglio con il progetto architettonico dell'intervento, nel rispetto dei parametri edificatori del presente P. di R., del limite di massimo inviluppo

dell'edificazione riportata nell'allegata tav. n° 06 e nel rispetto della valutazione integrata degli impatti di cui all'art. 4 del Regolamento Regionale 21 giugno 2013 n° 1.

Il P. di R. prevede una dotazione di parcheggi privati ad uso pubblico, all'interno dell'ambito di intervento, con accesso dalla nuova rotatoria, garantendo l'accessibilità pubblica agli stessi, con specifica regolamentazione per ragioni di sicurezza, da concordare preventivamente con il Comune, prima del rilascio del permesso di agibilità, anche parziale del nuovo complesso edilizio.

1.1. Oneri ed opere di urbanizzazione primaria

Come puntualizzato nell'allegato schema di convenzione ed evidenziato negli elaborati grafici di progetto, tenuto conto che l'ambito in questione, come riportato anche nel Repertorio normativo, fa parte di un P.U.A. vigente e quindi già dotato delle principali opere di urbanizzazione, il P. di R. che si accompagna prevede:

- la realizzazione a cura e spese del proponente delle aree a parcheggio necessarie a soddisfare il fabbisogno di cui all'art. 12 bis delle N.T.O. pari a:
 - superficie di vendita non alimentare: max m² 5.000
 - superficie minima a parcheggio (1,00 m²/m² della superficie di vendita per il settore non alimentare) m² 5.000
 - superficie a parcheggio privato ad uso pubblico in progetto: m² 5.000
- la realizzazione delle opere necessarie a garantire l'invarianza idraulica

L'importo per la realizzazione delle opere primarie, come indicato nell'allegato preventivo sommario di spesa, ammonta complessivamente a € 447.708,90 (euro quattrocento-quarantasettemilasettecentootto/90).

Tale importo viene considerato a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria pari ad € 275.012,40 (euro duecentosettantacinquemiladodici/40).

1.2 Oneri di urbanizzazione secondaria

Al rilascio del permesso di costruire, la parte privata verserà in quattro rate semestrali gli oneri di urbanizzazione secondaria calcolati in relazione alla effettiva consistenza, come da tabelle vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire.

1.3 Oneri perequativi

1.3.1 Onere per la sostenibilità territoriale e sociale

Ai sensi dell'art. 13 della Legge Regionale 50/2012, il rilascio dell'autorizzazione commerciale relativa alla grande struttura di vendita è subordinato alla corresponsione di un onere aggiuntivo di € 82.503,72 (euro ottantaduemilacinquecentotot/72) calcolato nella misura del 30% degli oneri di urbanizzazione primaria tabellari. Tale onere verrà versato al rilascio dell'autorizzazione commerciale.

1.3.2 Ulteriori benefit perequativi

Va premesso che la destinazione urbanistica dell'area interessata dal presente Piano di Recupero è rimasta immutata rispetto al previgente P.R.G., rispetto al quale la variante n° 1 al P.I. ha ammesso la possibilità di insediare una grande struttura commerciale di vendita, sussistendo le condizioni di cui all'art. 2 del Regolamento n° 1 del 21 giugno 2013.

L'art. 13 della L.R. 50/2012 prevede, in aggiunta agli oneri concessori, la corresponsione di un "onere per la sostenibilità territoriale e sociale" pari al 30% degli oneri di urbanizzazione primaria. Nessun ulteriore onere aggiuntivo è previsto dalla suddetta legge regionale e relativo regolamento attuativo n° 1 del 2013, trattandosi di aree ricomprese nel centro urbano, per le quali, come nella fattispecie in esame, viene confermata la previgente destinazione urbanistica.

Ciò premesso, coerentemente con la proposta di accordo pubblico-privato, il P. di R. prevede, comunque, in aggiunta alle opere di urbanizzazione primaria:

- l'allargamento di via Gazzo e da m 3,80 a m 7,00;
- la realizzazione di una grande rotonda, in corrispondenza della S.R. n° 11, intercettando le vie Lissaro e Gazzo, previa messa a disposizione da parte del Comune, dell'area esterna all'ambito.

L'importo per la realizzazione delle suddette opere, come indicato nell'allegato preventivo sommario di spesa è stimato in complessivi € 700.000,00 così ripartiti:

- nuova rotonda: € 600.000,00
- allargamento via Gazzo: € 100.000,00

L'ammontare complessivo degli oneri perequativi ammonta pertanto a complessivi € $(700.000,00 + 82.503,72) = € 782.503,72$ che, ripartito sulla superficie fondiaria (m^2 11.395), corrisponde ad un benefit per il Comune pari a 68,67 €/m², corrispondente ad un plusvalore di € 137,34, di gran lunga superiore all'effettivo incremento di valore generato dalla variante al P.I. stimabile in non più di 50,00 €/m².

1.4 Requisiti ambientali e viabilitativi

Premesso che, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 50/2012, il rilascio dell'autorizzazione commerciale è condizione necessaria per il rilascio del corrispondente titolo edilizio, contestualmente al progetto edilizio e alla relativa domanda di autorizzazione commerciale verranno presentati:

- lo screening di verifica alla assoggettabilità alla V.I.A., ai sensi dell'art. 22 della L.R. 50/2012;
- una scheda di autovalutazione del soggetto proponente in ordine alla compatibilità e sostenibilità dell'iniziativa commerciale ai sensi dei commi 4 e 5 del Regolamento n° 1 attuativo della L.R. 50/2012;
- uno studio di impatto viabilistico, in conformità all'art. 11 del surrichiamato Regolamento.

1.5 Elaborati del Piano di Recupero

- A. Relazione tecnica di accompagnamento
- B. Documentazione catastale - proprietà
- C. Norme particolari di attuazione
- D. Schema di convenzione
- E. Preventivo sommario di spesa
- F. Prontuario di mitigazione ambientale

- G. Documentazione fotografica
- H. Rapporto ambientale preliminare
- I. Valutazione di compatibilità idraulica
- L. Elaborati grafici:
 - tav. 01 - Inquadramento ambito di intervento del P.U.A. su:
 - ortofotopiano
 - estratto aggiornato di C.T.R.
 - estratto catastale – mosaico delle proprietà
 - tav. 02a - Estratto del P.A.T. e del P.I. vigente
 - tav. 02b - Estratto della variante n° 1 al P.I.
 - tav. 03a - Rilievo topografico
 - tav. 03b - Planimetria e documentazione fotografica dello stato di fatto del fabbricato esistente da demolire
 - tav. 04 - Planimetria dello stato di fatto, delle infrastrutture a rete esistenti e dei vincoli
 - tav. 05 - Trasposizione zonizzazione del P.I. vigente sullo stato di fatto e trasposizione zonizzazione variante n° 1 al P.I. sullo stato di fatto
 - tav. 06 - Planimetria di progetto
 - tav. 07 - Ipotesi planivolumetrica degli edifici
 - tav. 08 - Profili e sezioni regolatori dell'edilizia
 - tav. 09 - Planimetria delle aree da cedere al Comune e/o da vincolare ad uso pubblico
 - tav. 10 - Sezioni tipo delle aree a parcheggio
 - tav. 11 - Servizi tecnologici: schema rete telefonica ed elettrica
 - tav. 12 - Servizi tecnologici: schema rete fognatura ed illuminazione pubblica
 - tav. 13 - Servizi tecnologici: schema rete acquedotto e gas
 - tav. 14 - Segnaletica stradale e L. 13/89
 - tav. 15 - Planimetria sistemazione del verde, Abaco alberature e particolari arredo urbano
 - tav. 16 - Prefigurazione urbanistica

1.6 Dati tecnici del Piano di Recupero

Superficie territoriale ambito d'intervento			m ²	12.838	di cui:
– superficie fondiaria	m ²	11.395			
– superficie a viabilità	m ²	1.443			
Superficie a viabilità esterna all'ambito d'intervento da urbanizzare a cura della ditta lottizzante			m ²	3.390	di cui:
– di proprietà pubblica	m ²	2.660			
– di proprietà della società Conforama	m ²	730			
Superficie massima coperta edificabile:			max m ²	5.300	< 60% s.f.
S.l.p.			max m ²	10.000	
Superficie di vendita commerciale			max m ²	5.000	

2. **“P.U.A. n° 2”** della superficie di m² 19.000 reali (m² 19.153 catastali) da attuarsi mediante Piano di Lottizzazione.

Nelle tavv. nn° 07 e 16 è rappresentata la prefigurazione urbanistica dell'intervento, rispettosa dei parametri edificatori delle N.T.O. del P.I.; tale prefigurazione è indicativa e non vincolante, in quanto la stessa verrà definita in dettaglio con il progetto architettonico degli interventi, nel rispetto delle destinazioni ammesse dall'art. 15.1 delle N.T.O., dei parametri edificatori del P. di L. e del limite di massimo inviluppo dell'edificazione riportata nell'allegata tav. n° 06.

La prefigurazione urbanistica rappresentata nelle tavv. nn° 07 e 16 che, si ribadisce, non è vincolante, prevede la realizzazione di un impianto sportivo privato, con piscine coperta e scoperta e relativi accessori e di due medie strutture di vendita, indipendenti, su due piani, con superficie di vendita non superiore a m² 1.500 ciascuna.

Il P. di L. prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico sulla porzione est dell'area, della superficie di m² 3.000.

Ulteriori parcheggi privati ad uso pubblico, per una superficie complessiva non inferiore a m² 3.000, verranno previsti e realizzati, all'interno della superficie fondiaria, in relazione alla destinazione e consistenza degli interventi ivi previsti, nell'integrale rispetto degli standard di legge, garantendo l'accessibilità pubblica agli stessi, con specifica regolamentazione per ragioni di sicurezza, da concordare preventivamente con il Comune, prima del rilascio del permesso di agibilità, anche parziale, degli interventi edilizi in progetto.

2.1 Oneri ed opere di urbanizzazione primaria

Come puntualizzato nell'allegato schema di convenzione ed evidenziato negli elaborati grafici di progetto, il P. di L. prevede:

- il completamento dei sottoservizi e la realizzazione degli allacciamenti ai lotti e delle opere necessarie a garantire l'invarianza idraulica;
- la realizzazione e cessione al Comune del parcheggio pubblico in progetto nella porzione est dell'ambito di intervento;
- la realizzazione di ulteriori parcheggi privati ad uso pubblico all'interno della superficie fondiaria, nel rispetto degli standard di legge e comunque di consistenza non inferiore a m² 3000.

Come si evince dalla tav. n° 9, il parcheggio in progetto è stato quantificato in conformità agli artt. 12 bis e 25 delle N.T.O., nei seguenti termini:

– superficie territoriale:	m ²	19.000
– superficie fondiaria:	m ²	15.500
– superficie di vendita non alimentare: max due medie strutture con superficie di vendita non superiore a m ² 1.500 ciascuna;	m ²	3.000
– parcheggio: 1,00 m ² /m ² della superficie di vendita	m ²	3.000
– ulteriori destinazioni di cui all'art. 15.1 delle N.T.O.:	m ²	3.000
– totale standard parcheggio pubblico e/o privato ad uso pubblico: m ² (3.000+ 3.000)	m ²	6.000

L'importo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, come indicato nell'allegato preventivo sommario di spesa, ammonta complessivamente a € 738.992,71 (euro settecentotrentottomilanovecentonovantadue/71).

Tale importo viene considerato a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria pari ad € 159.120,00 (euro centocinquantanovemilacentoventi/00).

2.2 Oneri di urbanizzazione secondaria

Al rilascio dei permessi di costruire, la parte privata verserà, in quattro rate semestrali gli oneri di urbanizzazione secondaria calcolati in relazione alle effettive destinazioni e consistenza, come da tabelle vigenti al momento del rilascio dei permessi.

2.3 Determinazione plusvalore e sua ripartizione

Il cambio di destinazione urbanistica dell'area da "Z.T.O. rurale – E2" a "Z.T.O. D2/4" comporta un incremento di valore della medesima, quantificato come segue:

- superficie territoriale oggetto di modifica di destinazione urbanistica: m² 19.000;
- destinazione urbanistica P.I. previgente: Z.T.O. rurale – sottozona E2;
- destinazione urbanistica variante n° 1 al P.I.: Z.T.O. D2/4.

Stima valore unitario iniziale (rurale):

trattasi di area rurale, fronte strada, in prossimità della S.R. 11

valore stimato:	€/m ²	10,00
valore iniziale complessivo: m ² 19.000 x €/m ² 10,00	€	190.000,00

Valore finale:

superficie fondiaria al netto delle aree a parcheggio e mitigazione idraulica: m ² 19.000 - (3.000+3.000+500 ¹)	m ²	12.500
valore unitario superficie fondiaria urbanizzata:	€/m ²	150,00
valore finale complessivo: m ² 12.500 x €/m ² 150,00	€	1.875.000,00

Costi di urbanizzazione:	€	738.992,71
--------------------------	---	------------

Plusvalore: valore finale – (valore iniziale + spese):

€ 1.875.000,00 – (190.000,00 + 738.992,71)	€	946.007,29
--	---	------------

Ripartizione plusvalore:

quota plusvalore Comune di Veggiano:	€	542.500,00	> 50%
quota plusvalore ditta proponente:	€	403.507,29	< 50%

¹ mitigazione idraulica

2.4 Elaborati del Piano di Lottizzazione

- A. Relazione tecnica di accompagnamento
- B. Documentazione catastale - proprietà
- C. Norme particolari di attuazione
- D. Schema di convenzione
- E. Preventivo sommario di spesa
- F. Prontuario di mitigazione ambientale
- G. Documentazione fotografica
- H. Rapporto ambientale preliminare
- I. Valutazione di compatibilità idraulica
- L. Elaborati grafici:
 - tav. 01 - Inquadramento ambito di intervento del P.U.A.:
 - su ortofotopiano
 - su estratto aggiornato di C.T.R.
 - Planimetria catastale – mosaico delle proprietà
 - tav. 02a - Estratto del P.A.T. e del P.I. vigente
 - tav. 02b - Estratto della variante n° 1 al P.I.
 - tav. 03 - Rilievo topografico
 - tav. 04 -- Planimetria dello stato di fatto, delle infrastrutture a rete esistenti e dei vincoli
 - tav. 05 - Trasposizione zonizzazione del P.I. vigente sullo stato di fatto e trasposizione zonizzazione variante n° 1 al P.I. sullo stato di fatto
 - tav. 06 - Planimetria di progetto
 - tav. 07 - Ipotesi planivolumetrica degli edifici
 - tav. 08 - Profili e sezioni regolatori dell'edilizia
 - tav. 09 - Planimetria delle aree da cedere al Comune e/o da vincolare ad uso pubblico
 - tav. 10 - Sezioni tipo delle aree a parcheggio
 - tav. 11 - Servizi tecnologici: schema rete telefonica ed elettrica
 - tav. 12 - Servizi tecnologici: schema rete fognatura ed illuminazione pubblica
 - tav. 13 - Servizi tecnologici: schema rete acquedotto e gas
 - tav. 14 - Segnaletica stradale e L. 13/89
 - tav. 15 - Planimetria sistemazione del verde, Abaco alberature e particolari arredo urbano
 - tav. 16 - Prefigurazione urbanistica

2.5 Dati tecnici del Piano di Lottizzazione

Superficie territoriale dell'ambito d'intervento		m ²	19.000
Superficie fondiaria:			
– lotto 1	m ²	4.140	
– lotto 2	m ²	4.530	
– lotto 3	<u>m²</u>	<u>6.830</u>	
		m ²	15.500
Superficie per mitigazione idraulica (bacino laminazione)		m ²	500
Superficie massima coperta edificabile: (50% della sup. fondiaria): m ² 15.500 x 50%		m ²	7.750

Standard

Superficie a parcheggio	m ²	6.000	di cui:
– superficie a parcheggio privato ad uso pubblico da ricavarsi all'interno della superficie fondiaria	m ²	3.000	
– superficie a parcheggio pubblico	m ²	3.000	

Veggiano, gennaio 2015

I Progettisti

Giuseppe Cappochin architetto

Giacomo Lippi architetto