

PROVINCIA DI PADOVA
COMUNE DI S. MARTINO DI LUPARI

PIANO DEGLI INTERVENTI
VARIANTE N° 12

RELAZIONE TECNICA ESPLICATIVA
DELL'ACCORDO EX ART. 6 DELLA L.R. 11/2004 RELATIVO AL
COMPENDIO IMMOBILIARE DI PROPRIETA' DELLA DITTA
PETTENON COSMETICS S.p.A.

aprile 2015

Il Progettista
della Variante n° 12 al P.I.
Giuseppe Cappochin architetto

1. Premessa

La ditta Pettenon Cosmetics Spa, di seguito denominata “Promotore”, con sede in S. Martino di Lupari (Pd) è proprietaria e/o ha in disponibilità l’area così censuariamente identificata in Comune di San Martino di Lupari:

sez. unica: fog. 12 mappali 927-928-908-903-59p.-861p.-128-493-494-495-496-94-96-97-98-99-100-283-981-982p.-984-986-988-989-990-713-715-718-548p.-550p. della superficie complessiva di m² 75.030 e dell’area di cui al fog. 10 mappale 124 di m² 3598.

Il vigente Piano degli Interventi classifica come segue il suddetto compendio immobiliare:

– Z.T.O. F3 per una superficie di	m ²	13.225
– Z.T.O. D1 per una superficie di	m ²	1.500
– Z.T.O. D7 per una superficie di	m ²	840
– Viabilità per una superficie di	m ²	550
– Z.T.O. E per una superficie di	m ²	55.015
– Area demaniale per una superficie di	m ²	3.900

Il Promotore ha presentato al Comune di San Martino di Lupari, in data 21.04.2015, prot. n° 5450, una manifestazione di interesse finalizzata a dare attuazione alle previsioni strategiche del P.A.T., coniugandole con scelte urbanistiche di valorizzazione dell’area inedita di pertinenza del complesso industriale oggetto di ampliamento e di riqualificazione urbanistico-edilizia, mediante le seguenti modifiche della destinazione urbanistica dell’area medesima:

– Z.T.O. D1 per una superficie di	m ²	30.000
– Z.T.O. F3 per una superficie di	m ²	12.000
– Z.T.O. F4 per una superficie di	m ²	9.390
– Z.T.O. E con verde privato per una superficie di	m ²	13.400
– Viabilità per una superficie di	m ²	5.040
– Scolo demaniale per una superficie di	m ²	5.200

manifestando la contestuale disponibilità ad assumere un adeguato impegno economico, ai sensi dell’art. 6 della L.R. 11/04, per l’attuazione di obiettivi comunali di rilevante interesse pubblico, in aggiunta alle opere e oneri di urbanizzazione.

Con tali finalità è stato presentato l’allegato “Accordo pubblico-privato” in variante al Piano degli Interventi, per costituire parte integrante della Variante n° 12 al medesimo, soggetta, ai sensi del comma 3 dell’art. 6 della L.R. 11/04, alle medesime forme di pubblicità e partecipazione.

2. Contenuti dell’Accordo

L’accordo prevede:

- superficie territoriale dell’ambito di intervento, con esclusione della viabilità esistente m² 75.030 circa
- superficie territoriale in proprietà/disponibilità m² 63.330 circa
- percentuale superficie in proprietà 84,4 %

- superficie complessiva oggetto di modifica in Z.T.O. D1:
da Z.T.O. E idrografia a Z.T.O. D1 (11.000+6.295) m^2 17.295 circa
da Z.T.O. F3 a Z.T.O. D1 m^2 12.155 circa
da Z.T.O. viabilità a Z.T.O. D1 m^2 550 circa
totale m^2 30.000 circa
- superficie complessiva oggetto di modifica in verde privato
da Z.T.O. F3 – E a Z.T.O. E verde privato m^2 13.400 circa
- superficie complessiva oggetto di modifica in Z.T.O. F e
viabilità:
da Z.T.O. E a Z.T.O. F3 (verde pubblico) m^2 12.000 circa
da Z.T.O. F3-D1-E a Z.T.O. F4 (verde pubblico) m^2 9.390 circa
da Z.T.O. E-D1-D7 a viabilità m^2 5.040 circa
totale m^2 26.430 circa
- superficie complessiva oggetto di permuta con il demanio in
conseguenza del risezionamento dello scopo Rio Macello:
da area demaniale a Z.T.O. F4-D3 e E (verde privato) m^2 3.900 circa
da Z.T.O. E-F3 ad area demaniale m^2 5.200 circa

Conseguentemente alle suddette modifiche di destinazione urbanistica l'accordo prevede:

- l'ampliamento del complesso industriale esistente per una superficie coperta pari a m^2 18.000;
- l'individuazione di una Z.T.O. B/63 con n° 2 lotti liberi di tipo D (m^3 500 ciascuno);
- la cessione gratuita al Comune di aree a destinazione pubblica per una superficie di m^2 26.430 circa;
- la cessione gratuita (permuta) al demanio regionale di una superficie di m^2 5.200 circa;
- la realizzazione e cessione gratuita al Comune da parte del Promotore delle seguenti opere:
 - rotatoria di collegamento di via dei Roveri con via del Palù con relativa viabilità di collegamento;
 - riqualificazione innesto di via del Palù su via dei Fiori;
 - riqualificazione innesto bretella di accesso aziendale su via dei Fiori con relative opere di urbanizzazione;
 - completamento tratto sud di via dei Fiori con relative opere di urbanizzazione;
 - ricomposizione ambientale del sistema Rio Macello mediante: la riqualificazione del suo tracciato, la realizzazione di un bacino di laminazione al fine di migliorarne la funzionalità idraulica; la costituzione di un verde pubblico ricreativo rivolto a collegare il sistema ambientale sud, al centro urbano; realizzazione, sul lato nord-ovest del nuovo tracciato dello scolo Rio Macello, di una adeguata fascia di verde privato quale mitigazione ambientale dell'insediamento produttivo.

3. Determinazione e ripartizione del plusvalore

Il cambio di destinazione urbanistica in Z.T.O. D3 di una superficie di complessivi m^3 30.000, comporta un incremento di valore della medesima, quantificato come segue:

superficie fondiaria oggetto di modifica di destinazione urbanistica	m^2	30.000
--	-------	--------

destinazione urbanistica P.I. vigente: Z.T.O. E – F3 – viabilità		
destinazione urbanistica Variante n° 12 al P.I.: Z.T.O. D3		
stima valore unitario iniziale: €/m ² 15,00		
valore iniziale complessivo: m ² 30.000 x €/m ² 15,00	€	450.000,00
valore finale unitario: €/m ² 80,00		
valore finale complessivo: m ² 30.000 x €/m ² 80,00	€	2.400.000,00
costo progettazione urbanistica della variante	€	46.176,00

Plusvalore:

valore finale – (valore iniziale + spese)		
€ 2.4000.000,00 – (450.000,00 + 46.176,00)	€	1.903.824,00

Ripartizione plusvalore:

quota plusvalore Comune di San Martino di Lupari: 50%	€	951.912,00
quota plusvalore Promotore: 50%	€	951.912,00

A fronte del suddetto importo della quota di plusvalore da corrispondere al Comune, il Promotore, con il presente accordo pubblico-privato, oltre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria da definire puntualmente in sede di P.U.A., a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria ed alla realizzazione e cessione gratuita di aree a verde pubblico, come previsto dalla Variante n° 6 al P.I., corrispondente ad un onere di m² 1.740 x € (15,00+15,00) = € 52.200,00, si impegna, a titolo perequativo, a realizzare e cedere al Comune:

• il collegamento tra via del Palù e via dei Roveri		
– area prevista in cessione (porzione mappali nn. 32 e 924):		
m ² 3.500 circa x €/m ² 15,00	€	52.200,00
– realizzazione del verde pubblico:		
m ² 2.200 x €/m ² 15,00	€	33.000,00
• realizzazione del verde pubblico su area comunale (fronte esterno ad ovest dei mappali 927 e 928)		
m ² 800 x €/m ² 15,00	€	12.000,00
• realizzazione di:		
– rotatoria su via dei Roveri		
– opere di collegamento con via del Palù		
– adeguamento incrocio via del Palù con via dei Fiori	€	430.000,00
• realizzazione del verde pubblico con funzioni turistico-ricreative, comprensivo di viabilità, percorsi, aree di sosta:		
m ² (9.000 – 1.740) x €/m ² 15,00 (area) + €/m ² 15,00 (opere)	€	217.800,00
• corresponsione dell'importo di:	€	500.000,00
onere totale a carico del Promotore	€	1.245.300,00
pari ad una percentuale del 65,41% del plusvalore complessivo		

L'accordo, su proposta del Promotore, al quale compete l'onere di ottenere il nulla-osta demaniale, prevede la traslazione verso ovest dello scolo Rio Macello.

Considerato che il confine tra gli A.T.O. n° 3 e n° 5 era stato dal P.A.T. individuato in corrispondenza dello scolo medesimo, coerentemente con tale scelta, il Comune provvederà, in occasione della prima variante al P.A.T., a riportare in tale ambito il confine tra i due suddetti A.T.O..

La traslazione dello scolo Rio Macello ha come conseguenza anche la ricollocazione del verde pubblico con funzioni turistico-ricreative, previsto a sud e ad ovest dello scolo medesimo, con la ricollocazione di una porzione marginale di area boscata, priva di alberature, a sud-ovest dello scolo Rio Macello in continuità con quella esistente.

aprile 2015

*Il Progettista
della Variante n° 12 al P.I.*

Giuseppe Cappochin architetto