

Al Sindaco
del Comune di San Donà di Piave

Oggetto: Proposta di accordo pubblico-privati ai sensi dell'art.6 L.R 11/2004.

Il sottoscritto _____ nato a _____ CF _____
telefono _____ e-mail _____ in qualità di _____
_____, da qui in avanti denominato "proponente";

Premesso che:

Con DGC n° _____ del _____ l'Amministrazione del Comune di San Donà di Piave ha approvato le Linee Guida contenenti i criteri per la presentazione di Accordi tra soggetti pubblico e privati, al fine di disciplinare i tempi i modi e le modalità di presentazione delle istanze dei cittadini interessati, comprensivo della planimetria di orientamento sugli scenari di sviluppo;

Con medesima deliberazione sono stati individuati i seguenti ambiti prioritari di sviluppo :

- Il primo è quello esterno, la Cintura della Città con lo sviluppo degli ingressi al Contesto Urbano, quindi "le porte" per accedere all'interno della Città;
- il secondo è quello interno, rappresentato dall'asse in direzione NORD-SUD che da Porta NORD attraversa il centro della Città e giunge al Fiume PIAVE intercettando una pluralità di microambiti che ben si prestano ad essere interconnessi in questa nuova direttrice recentemente sviluppata.

E' interesse del sottoscritto proponente aderire all'iniziativa, presentando una proposta di accordo pubblico-privato per l'approvazione di un progetto di rilevante interesse pubblico come meglio descritto nella documentazione in allegato alla presente, redatto nel rispetto dei criteri di riferimento di cui alla deliberazione sopracitata;

Il sottoscritto Proponente è proprietario / ha la disponibilità (in quanto _____) in maniera piena ed esclusiva dell'immobile sito in Comune di San Donà di Piave in Via _____
civico _____, ed identificato catastalmente al Fg _____
Mapp. _____ della superficie complessiva in mq _____;

Consapevole che

L'art. 6 della L.R n.11/2004 stabilisce che i Comuni, le Province e la Regione nei limiti delle competenze di cui alla presente Legge, possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico;

Gli accordi di cui all' art. 6 citato sono finalizzati alle determinazioni di alcune previsioni di contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistici, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata senza pregiudizi dei diritti dei terzi;

- il PAT - "Piano di Assetto del Territorio" del Comune di San Donà di Piave è stato approvato dalla Conferenza dei servizi decisoria in data 03/05/2013 e ratificato con delibera di Giunta Provinciale n. 51 del 03/05/2013
- per effetto dell'approvazione del PAT, il Piano Regolatore Generale ha assunto valore di Piano degli Interventi

- detto Piano degli Interventi è stato oggetto di successive varianti;
- la Variante Generale n. 24 al Piano degli Interventi, approvata con D.C.C. n. 78 del 05/10/2022 ed efficace a far data dal 23/12/2022, ha assunto valore di Piano degli Interventi vigente;
- il Piano degli Interventi è stato oggetto di successive varianti parziali.

L'art. 9 delle norme di attuazione del PI vigente nel definire la Perequazione Urbanistica, declina le modalità di attuazione degli Accordi di Pianificazione art.lo 6 LR 11/2004 e s.m.i. ed in particolare prevede che il Consiglio Comunale può stabilire con idonea delibera specifici parametri integrativi in relazione alle destinazioni d'uso (residenziale, turistico-ricettiva, produttiva, direzionale commerciale), ai tipi di intervento (come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.), nonché al grado di complessità dell'intervento e alla localizzazione dell'intervento, disciplinandone le modalità di corresponsione attraverso la realizzazione di opere pubbliche, cessione di aree, o in ultima anche col versamento al Comune;

Tali parametri sono coerenti alle indicazioni contenute nel DPR 380/2001 e s.m.i. art.lo 16 comma 4 lettera d-ter) con il quale è stato introdotto il contributo straordinario quale onere aggiuntivo agli oneri di urbanizzazione determinato in relazione alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata.

L'Amministrazione Comunale in data _____ ha pubblicato un avviso pubblico per la formalizzazione di proposte di accordo pubblico/privato;

considerato che gli immobili di proprietà o in disponibilità del proponente sono destinati dal Piano degli interventi come segue: Z.T.O. _____

ai sensi dell'art. 6 ella L.R. 11/2004 propone la realizzazione di

Considerato che la presente richiesta:

- 1) **E' compatibile** con la disciplina del PAT e con la VAS (valutazione ambientale strategica) nonché con i vincoli di tutela dell'assetto idrogeologico, del paesaggio, dei piani e degli strumenti subordinati alla pianificazione;
- 2) **Prevede** la ripartizione del plusvalore con il Comune attraverso la realizzazione o cessione di **(indicare quale)**:
 - ☐ aree/strutture o edifici per attività di istruzione, di interesse comune, e per attrezzature a parco per il gioco e lo sport;
 - ☐ realizzazione di nuove aree ciclo/pedonali o estensione delle stesse;
 - ☐ parcheggi ad uso pubblico;
 - ☐ la cessione all'Amministrazione Comunale di terreni finalizzati alla realizzazione di infrastrutture pubbliche;
 - ☐ Altro.....

- 3) **Rientra** in uno dei seguenti ambiti di sviluppo preferenziale come individuati nelle Linee Guida per la presentazione delle proposte di Accordo di Pianificazione :

Scenario di primo livello : Le porte della Città (indicare quale)

- Porta SUD - "Il Ponte della Vittoria" : uscendo dal ponte stesso, si arriva sia in città che in diramazione verso tutte le direttrici esterne per il collegamento verso Eraclea/Caorle ovvero verso Noventa di Piave/Casello Autostradale;
- Porta OVEST – "Rotonda Clementina Merlin" : dalla grande rotonda di Via U.d'Italia con Via Noventa, è agevole l'ingresso al centro della Città ovvero in diramazione verso le maggiori direttrici esterne alla Città verso il Centro Commerciale ovvero in direzione Venezia
- Porta EST – "ingresso ACE - Area Commerciale Est" è rappresentato dall'incrocio tra la variante alla SS14 e la SS14 storica, oggetto di recentissimo avvio dei lavori per la costruzione del sovrappasso. Questo contesto, che si innesta tra l'antico tracciato della SS14, ricordiamo che il vecchio tracciato Venezia/Trieste, passava per il centro della Città, ora pedonalizzato, e direttamente permetteva di raggiungere il Ponte della Vittoria sul Piave, ha una forte connotazione commerciale data dalla significativa presenza di attività commerciali e produttive poste lungo questa grande direttrice e l'altro traffico generato dalla "Dorsale del Mare" in uscita dal casello autostradale.

Scenario di secondo livello : Asse NORD – SUD tra la Porta Nord ed il Fiume Piave (indicare quale)

- il "Boulevard" di Via Pralungo che dalla Porta Nord permette di raggiungere il Centro Storico della Città;
- la "Piazza IV Novembre", che per effetto della ricollocazione della vecchia stazione ATVO e già oggetto di un concorso di idee, si presenta oggi come un fulcro tra il contesto storico della Città ed il sistema relazionale circostante;
- il "Sistema delle Piazze Pubbliche del Centro", abbiamo infatti, Piazza Indipendenza luogo di manifestazioni cittadine, con il monumento a Giannino Ancillotto, su cui si affacciano il Municipio e la sede del Consorzio di Bonifica; Piazza Rizzo, con bar e negozi oltre all'ampio parcheggio pubblico che il Lunedì si trasforma in zona commerciale con il mercato settimanale; Piazzetta Trevisan recentemente inaugurata nella nuova veste pedonale, quale importante punto di incontro e luogo per cerimonie soprattutto religiose; ed infine Piazza De Gasperi circondata da edifici multipiano che ospita negozi e bar al piano terra ed un parco centrale con il monumento dedicato ai Lagunari;
- la "Golena del Piave" : luogo di naturale filtro tra il Fiume e la Città, all'interno del quale trova collocazione il sottopasso viabilistico, il parcheggio pubblico già utilizzato per eventi pubblici e l'ex Cinema Cristallo ormai in evidente stato di abbandono;
- la "Via Marconi" : in questi anni oggetto di un'intensa attività edilizia in tutto il tratto tra l'ingresso al cinema dell'Oratorio Don Bosco e la zona pedonale di Corso Silvio Trentin, si presta ad essere riqualificato come un naturale percorso alternativo di mobilità lenta parallelo alla Via XIII Martiri che permetterà di attraversare con maggiore sicurezza il centro cittadino, rimanendo lontani dal traffico veicolare principale, potendo apprezzare anche la qualità estetica ed architettonica dei recenti interventi edilizi in corso di attuazione;

- 4) **Rispetta i criteri strategici** indicati nelle Linee Guida per la presentazione delle proposte di Accordo di Pianificazione, in quanto l'intervento:

E' conforme al PAT;

- 5) **Rispetta i criteri attuativi** indicati nelle Linee Guida per la presentazione delle proposte di Accordo di Pianificazione, in quanto l'intervento:

contenimento del consumo di suolo l'intervento:

- è all'interno dell'urbanizzazione consolidata come definita dalla LR 14/2017 o comunque dall'attuazione dell'intervento non deriva un diretto consumo di suolo ancora libero ai sensi della medesima normativa;

per la residenza l'intervento prevede:

- l'inserimento di nuove funzioni di servizio al cittadino, ovvero il potenziamento di quelle esistenti;
- l'inserimento di servizi di vicinato, quali ad esempio : negozi, attività artigianali di servizio all'abitare, bar e ristoranti, studi medici e professionali, sedi di associazioni, presidi sanitari, al fine della creazione di un mix funzionale tipico della città;
- la creazione di luoghi di aggregazione sociale, sportiva, culturale;
- la realizzazione e cessione di alloggi per Edilizia Residenziale Pubblica;
- azioni a supporto della residenzialità (affitti calmierati, edilizia convenzionata, social-housing, co-housing);

per la qualità e sostenibilità degli edifici l'intervento prevede di adempiere ai criteri di Estetica, Rispetto dell'Ambiente, Abitabilità e Funzionabilità, Accessibilità e mobilità, Carattere inclusivo e distintivo nel senso di appartenenza attraverso i seguenti fattori progettuali:

● Estetica (Bellezza) : _____

_____;

● Rispetto dell'ambiente : _____

_____;

● Abitabilità e funzionalità : _____

_____;

● Accessibilità e mobilità : _____

_____;

● Carattere inclusivo : _____

_____;

● Carattere distintivo e senso di appartenenza : _____

_____;

per interventi di riqualificazione nell'ambito territoriale l'intervento prevede di adempiere ai criteri Ambientali, Idraulici, Viabilistici, Paesaggistici ed Energetici attraverso i seguenti fattori progettuali:

● Ambientali : _____

_____;

● Idraulici : _____

_____;

● Viabilistici : _____

_____;

● Paesaggistici : _____

_____;

● Energetici : _____

_____;

ALTRESÌ, qualora ricorra il presupposto:

al fine di accedere all'uso di crediti edilizi e compensazione urbanistica la proposta progettuale prevede di : _____

_____;

ALLEGATI :

● dichiarazione di disponibilità delle aree;

● Schema progettuale, a firma di tecnico abilitato, della proposta con indicazioni planivolumetriche e dati dimensionali dell'intervento;

● Relazione tecnico-illustrativa, a firma di tecnico abilitato, della proposta progettuale con descrizione delle modalità di intervento, delle tempistiche e delle garanzie economiche correlate all'attuazione di tutta la proposta progettuale;

● i riferimenti ai criteri;

● individuazione del beneficio pubblico;

● stima, redatta e sottoscritta da tecnico abilitato in materia di perizie e stime, relativo all'impegno di spesa complessivo per la realizzazione dell'intervento;

● quantificazione del contributo straordinario, redatto e sottoscritto da tecnico abilitato in materia di perizie e stime, calcolato in funzione della rendita generata dall'assegnazione del diritto edificatorio da parte del comune;

Con la sottoscrizione della presente proposta il sottoscritto proponente è consapevole che :

1. "la presentazione della proposta di accordo pubblico/privato pur contenendo quanto sopra elencato, non vincola in alcun modo l'Amministrazione Comunale al perfezionamento e alla conseguente approvazione delle stesse, non costituendo alcun modo un diritto di affidamento;
2. al fine di attestare il rilevante interesse pubblico dell'iniziativa, la proposta di accordo è corredata altresì da una perizia di stima avente ad oggetto la quantificazione del maggior valore generato dall'intervento e il relativo contributo straordinario. La perizia di stima del contributo straordinario sarà esaminata dall'Amministrazione Comunale nell'ambito dell'iter istruttorio di valutazione della proposta e, qualora ritenuta congrua, sarà validata in via definitiva unitamente alle altre valutazioni sul progetto complessivo;

Per quanto sopra descritto il sottoscritto proponente

chiede

a codesta Amministrazione Comunale, nell'ambito della propria attività di pianificazione del territorio, di valutare la presente proposta di accordo di pianificazione ai sensi dell'art.6 della L.R 11/2004, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata e senza pregiudizi di tutti i servizi

impegnandosi

1. a realizzare a propria cura e spese tutte le analisi, la progettazione e la produzione di tutti gli elaborati necessari alla valutazione della proposta da parte dell'Amministrazione Comunale e degli elaborati funzionali alla predisposizione della variante urbanistica a cui l'Accordo accede, se valutato positivamente;
2. a sostenere i costi per l'eventuale verifica ovvero validazione della perizia di stima del contributo straordinario da parte dell'Amministrazione Comunale qualora a discrezione della stessa, la complessità della proposta richieda specifici approfondimenti anche attraverso l'affidamento di incarico fiduciario o professionisti scelti dall'Amministrazione al fine di salvaguardare l'imparzialità della stima del contributo straordinario;
3. a sottoscrivere, successivamente all'accoglimento della presente proposta, l'atto unilaterale d'obbligo finalizzato alla sottoscrizione dell'accordo di pianificazione;
4. a presentare nei modi e tempi previsti l'ulteriore documentazione necessaria per il proseguo dell'iter della presenta istanza.
5. A sostenere in via esclusiva i costi diretti e/o indiretti derivanti dall'attuazione del progetto;

_____ li

Il Proponente
