



COMUNE DI CAMPOSAMPIERO

PROVINCIA DI PADOVA

LINEE GUIDA E CRITERI GENERALI DA APPLICARE AGLI ACCORDI PUBBLICO-PRIVATO IN ATTUAZIONE DELL'ART. 6 DELLA LR 11/2004 E DELL'ART. 16 DELLE NORME TECNICHE DEL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

I criteri di seguito esplicitati costituiscono le linee guida a cui deve uniformarsi l'attività dell'amministrazione nell'istruttoria, elaborazione e stipulazione degli accordi "pubblico-privato" previsti dall'art. 6 della LR 11/2004 e dall'art. 16 delle Norme Tecniche del Piano di Assetto del Territorio ratificato con deliberazione di Giunta Regionale n° 1164 del 24/04/2007 (BUR n° 45 del 15/05/2007).

Presupposto per la formazione degli accordi è il contenuto di rilevante interesse pubblico degli stessi, da valutarsi in funzione:

- 1) degli obiettivi di sostenibilità ambientale della proposta;
- 2) alla riqualificazione del territorio derivante dall'intervento proposto;
- 3) dell'equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del valore aggiunto che la proposta determina.

Le proposte di accordo:

1. dovranno essere compatibili con la disciplina del Piano di Assetto del Territorio e con la Valutazione Ambientale Strategica ad esso allegata;
2. non potranno proporre modifiche ad ambiti soggetti a specifica trattazione disciplinare atta a garantire la tutela e conservazione delle caratteristiche naturali, paesaggistiche e culturali;
3. dovranno far riferimento ad un'estensione territoriale adeguata ad una corretta progettazione urbanistica da valutarsi in rapporto ai contenuti della proposta avanzata;
4. nella previsione di ripartizione del plus valore a favore del Comune, potranno prevedere cessioni di aree, realizzazioni di interventi di interesse pubblico o monetizzazione degli stessi. In caso di cessione di aree, concorrono alla determinazione del plusvalore le sole aree aggiuntive rispetto agli standard richiesti per l'intervento proposto e alle opere di urbanizzazione necessarie agli insediamenti previsti.

ITER PROCEDURALE DELLA PROPOSTA

- ✓ 1. Tutti i Privati proprietari di aree aventi le caratteristiche del precedente punto 3, che intendano proporre al Comune una proposta di accordo di cui all'art. 6 della LR 11/2004, avviano il processo di concertazione con la Giunta Comunale per giungere alla definizione della proposta progettuale.
2. Per l'avvio della concertazione, i privati redigono uno schema urbanistico di massima con riferimento ai seguenti elementi:
 - a. rilievo topografico di dettaglio dell'intera area oggetto di intervento
 - b. planimetria catastale con individuazione delle ditte interessate con elenco dei proprietari e dichiarazione della disponibilità delle aree da parte dei medesimi;
 - c. relazione tecnico-illustrativa della proposta di intervento, accompagnata da idonei elaborati cartografici e fotografici, con indicazione del limite tra la parte che si propone di destinare all'intervento privato e quella oggetto di cessione gratuita al Comune

- d. descrizione dell'assetto planovolumetrico della parte che si propone di destinare all'intervento privato, teso a mostrare i rapporti tra l'intervento e la viabilità esistente, tra superficie coperta ed aree libere e a fornire la rappresentazione visiva e numerica degli standard della progettazione (parcheggi, ecc.), con l'indicazione delle tipologie edilizie e dell'assetto delle aree destinate ai servizi di pertinenza della edificazione proposta.
 - e. Valutazione delle convenienze del programma proposto, comprendente la determinazione del valore aggiunto conseguente al programma stesso e la ripartizione dei benefici tra interesse pubblico e privato.
- ✓ 3. La proposta è valutata dalla Giunta Comunale previa istruttoria del competente settore Urbanistica del Comune. La Giunta Comunale acquisirà il parere della Commissione Consigliere Urbanistica.
- 4. Acquisito il parere preliminare della Giunta Comunale, davanti al Segretario generale del Comune, sarà sottoscritto, congiuntamente da parte di tutti i proprietari dell'area interessata, l'atto unilaterale d'obbligo, da redigere a cura del Settore Urbanistica, in accordo con i Privati proponenti, sulla base dello schema predisposto ed approvato dal Consiglio Comunale.
 - 5. L'accordo completo degli elaborati urbanistici da allegare allo strumento di pianificazione a cui accede, e dall'atto d'obbligo sottoscritto ai sensi del precedente punto 4), sarà approvato con deliberazione di Giunta Comunale. Successivamente sarà sottoposto alle forme di pubblicità e partecipazione previste dalla vigente legislazione urbanistica, recepito dal Consiglio Comunale con il provvedimento di adozione del PI e sarà condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato
 - 6. Una volta divenuto efficace il Piano degli Interventi, e sottoscritto tra le parti l'accordo di pianificazione, i Privati proprietari provvederanno direttamente alla redazione del progetto esecutivo per la richiesta di permesso di costruire.
 - 7. L'attuazione dell'intervento potrà avvenire solo previo adempimento degli obblighi assunti dai privati (stipulazione dell'atto di cessione al Comune dell'area con destinazione a servizi; costituzione di fidejussioni a garanzia della realizzazione degli interventi di interesse pubblico; versamento delle monetizzazioni previste)
 - 8. La non rispondenza della proposta al disposto normativo dell'art. 6 della LR 11/2004, all'art. 16 delle Norme Tecniche del PAT ed ai relativi criteri e modalità applicative, porterà alla conclusione dell'istruttoria con specifica determinazione negativa della Giunta Comunale.

CRITERI PER LA LOCALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

La proposta progettuale privata dovrà essere redatta secondo i seguenti criteri:

- 1. equa ripartizione di vincoli e servitù eventualmente gravanti sull'area tra la parte da destinare ad intervento privato e la parte destinata a servizi;
- 2. minimizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie all'edificazione, che di norma non potranno interessare l'area destinata a servizi, salvo diversa e motivata esigenza espressa da parte del Comune;
- 3. utilizzabilità piena e funzionale dell'area destinata a Servizi che si propone di cedere al Comune;
- 4. le eventuali opere di interesse pubblico da realizzare e/o monetizzare da parte dei privati, saranno individuate di concerto con il Comune anche fuori dall'area oggetto di intervento.