

CRISTALSAPO - B&C SRL

A. Comunicazioni e atti amministrativi di riferimento

20.12.2007	Richiesta del Privato per l'inserimento della proposta di Accordo nel PAT
22.10.2008	Delibera n. 43 del Consiglio Comunale inerente la valutazione della proposta di Accordo
12.12.2008	Sottoscrizione Accordo in sede di formazione del PAT
09.02.2009	Delibera n. 10 del Consiglio Comunale di adozione del PAT
24.05.2010	Delibera della Giunta Provinciale entrata in vigore del PAT
17.05.2011	Accettazione della bozza di Accordo da inserire nel PI da parte del Privato
16.06.2011	Sottoscrizione Accordo in sede di formazione del PI
27.05.2012	Lettera parte privata della avvenuta dismissione attività in data 02/04/2012
16.04.2012	Presentazione progetto preliminare percorso ciclopedonale da parte del privato
16.04.2012	Presentazione progetto Piano Urbanistico Attuativo da parte del privato
11.05.2012	Interruzione termini Piano Urbanistico Attuativo per richiesta documentazione
24.04.2014	Delibera n. 66 Giunta Comunale inerente ricognizione stato attuazione Accordi
19.05.2014	Delibera n. 88 Giunta Comunale inerente ricognizione stato attuazione Accordi
19.12.2014	Comunicazione parte privata per avvio nuova attività di concertazione
29.12.2014	Lettera Comune di sollecito presentazione documentazione
05.03.2015	Lettera Comune di sollecito presentazione documentazione ed effettuazione incontro
08.07.2015	Lettera Comune di sollecito adempimenti Accordo
27.07.2015	Integrazione progetto preliminare percorso ciclopedonale da parte del privato
28.09.2015	Delibera n. 128 Giunta Comunale inerente approvazione progetto opere perequative
26.02.2016	Lettera Comune a parte privata per presentazione progetto definitivo opere perequative
25.01.2017	Lettera parte privata per attività di concertazione finalizzata a revisione Accordo
13.02.2017	Delibera n. 26 Giunta Comunale inerente valutazione proposta di revisione Accordo
14.03.2017	Lettera Comune per attività di concertazione finalizzate alla revisione Accordo
12.06.2017	Lettera Comune per sollecitazione condivisione revisione Accordo
14.06.2017	Comunicazione parte privata relativa alla condivisione revisione Accordo

B. Descrizione intervento

La proposta di revisione dell'intervento oggetto di Accordo sottoscritto il 16 giugno 2011 (riguardante la trasformazione di un'area localizzata a est del centro abitato di Dosson in prossimità dell'incrocio tra Viale della Liberazione e Viale delle Industrie) si riferisce alla possibilità di ripartire in due fasi la realizzazione di quanto contemplato dal Piano degli Interventi:

- la prima fase comporta la realizzazione di 19.000 mc (corrispondenti a un indice di 1,5 mc/mq) all'interno della Zona Territoriale Omogenea C2/23A finalizzata all'insediamento di una media struttura di vendita con superficie di vendita max di 2.500 mq (vedi Variante al Piano degli Interventi relativa al recepimento della LR 50/2012); in subordine, realizzazione di interventi con destinazione d'uso residenziale e destinazioni compatibili previste dal comma 2, art. 20 delle NTO del Piano degli Interventi (esercizi pubblici, artigianato di servizio, ristoranti, alberghi, etc), previa demolizione dei fabbricati e dei manufatti esistenti, redazione di Piano di caratterizzazione ed eventuale bonifica del sito;
- la seconda fase comporta il riconoscimento di un credito edilizio di 19.712 mc (corrispondenti alla parte residuale del volume riconosciuto nell'Accordo sottoscritto il 16 giugno 2011) con destinazione d'uso residenziale e destinazioni compatibili da iscrivere nel registro dei crediti edilizi e da realizzarsi successivamente e comunque non oltre 5 anni dalla approvazione da parte del Consiglio Comunale della Variante n. 6 al Piano degli Interventi che recepisce il nuovo Accordo.

La parte dell'intervento riguardante la dismissione dei fabbricati destinati al deposito e commercializzazione di prodotti chimici e industriali (l'attività rientrava tra le insalubri di 1° classe di cui all'art. 126 del testo Unico delle leggi sanitarie) è stata ottemperata dalla Parte privata in data 02 aprile 2012 (vedi comunicazione della Parte privata del 27.05.2012).

Congiuntamente alla trasformazione edilizia riguardante la prima fase dovrà essere realizzata la sistemazione dell'area esterna mediante la realizzazione di adeguate aree a standard.

C. Coerenza Urbanistica

Il PAT prevede negli elaborati grafici e normativi le seguenti previsioni:

- tavola 1 carta dei vincoli e della pianificazione territoriale
Viabilità/fascia di rispetto: Trattasi di aree costituenti il sedime delle infrastrutture per la viabilità, esistenti e di progetto, e le relative fasce di protezione e rispetto classificate secondo una gerarchia, in analogia a quanto previsto dal Nuovo Codice della Strada;
- tavola 2 carta delle invarianti
nessuna specifica previsione e/o limitazione
- tavola 3 carta delle fragilità
Terreni idonei a condizione-01. Presenza di terreni compressibili, con drenaggio difficoltoso, falda abbastanza superficiale e caratteristiche meccaniche mediocri: include una importante parte territorio comunale ove è necessario che in tutte le fasi di utilizzo edificatorio si proceda ad accurata:
 - indagine geologica e geotecnica;
 - verifica di compatibilità idraulica;
 - rilievi topografici di dettaglio in relazione al possibile rischio idraulico;il tutto al fine di dimensionare adeguatamente le opere di fondazione, definire accuratamente le modalità di regimazione e drenaggio delle acque, indicare la presenza di un potenziale rischio idraulico, verificare la eventuale necessità di procedere al rialzo del piano di campagna di riferimento o alla realizzazione di altre misure volte a ridurre il rischio citato, definire le modalità dei movimenti terra consentiti, stabilire le misure atte a mantenere un corretto equilibrio idrogeologico locale;
- tavola 4.1 carta della trasformabilità:
Contesto territoriale destinato alla realizzazione di programmi complessi: include insediamenti produttivi per i quali si renda necessario il riordino degli insediamenti esistenti e il ripristino della qualità ambientale. La trasformazione di tali contesti è sostenuta da accordi sottoscritti ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004 e dell'art. 9 delle NT del PAT composti da due parti distinte: la prima relativa al PAT (già sottoscritta l'11 dicembre 2008), la seconda relativa al PI in fase di redazione.

In sintesi, i condizionamenti del PAT per l'area in esame sono:

- verifica con l'ente gestore (Consorzio di Bonifica) dei limiti imposti dalla normativa riguardante la polizia idraulica e la tutela del rischio idraulico;
- osservanza delle prescrizioni definite dal PAT relativi alla compatibilità geologica;
- necessità di utilizzare gli accordi pubblico-privato quali strumenti per la riqualificazione/riconversione dell'area.

D. Interesse pubblico e perequazione

Il riconoscimento dell'interesse pubblico nell'attuazione dell'intervento è riconducibile sia alle peculiari caratteristiche dell'area d'intervento che alle opere perequative che il privato si obbliga a realizzare.

L'elemento qualificante l'intervento risiede nella eliminazione dei fabbricati (attività) destinati all'attività insalubre di 1° classe e nella riqualificazione dell'intero ambito di trasformazione (vedi dismissione attività richiamata in precedenza).

Gli interventi di interesse pubblico contemplati dall'Accordo sono riconducibili alla realizzazione di opere viarie, piste ciclopeditoni e arredo urbano nella frazione di Dosson, individuate dal comune.

La perequazione urbanistica, come previsto dalle Norme del PAT, si concretizza con la cessione gratuita al Comune di aree e/o opere nella misura non inferiore al 50% del plus-valore economico derivante dalla variazione di destinazione urbanistica dei singoli ambiti di intervento.

Il plus-valore economico, ai fini dell'applicazione della presente normativa, è calcolato facendo la differenza tra il valore iniziale e il valore finale calcolato al netto dei costi di produzione come di seguito esemplificato.

1. Valore attuale del terreno (stima area e fabbricato)	= €3.666.700,00
2. Valore post PI € 123,20 (valore ICI) x mc 38.712	= €4.769.318,40
3. Differenza (punto 2 – punto 1)	= €1.102.618,40
4. Costi a carico del privato (40% del punto 3) (spese tecniche, interessi, garanzie, trasferimento attività, etc)	= € 441.047,36
5. Differenza – costi del punto 4	= € 661.571,04
6. Perequazione del 50% sul valore del punto 5	= € 330.785,52

Il valore degli interventi in precedenza elencati e descritti dovrà essere complessivamente pari o superiore a € 330.785,52 come di seguito ripartiti:

- prima fase relativa alla realizzazione di 19.000 mc nella ZTO C2/23A per l'insediamento di una media struttura di vendita con superficie di vendita max di 2.500 mq o, in subordine, realizzazione di interventi con destinazione d'uso residenziale e destinazioni compatibili previste dal comma 2, art. 20 delle NTO del Piano degli Interventi (esercizi pubblici, artigianato di servizio, ristoranti, alberghi, etc), previa demolizione dei fabbricati e dei manufatti esistenti, redazione di Piano di caratterizzazione ed eventuale bonifica del sito
€ 162.350,82
tempistica prevista dall'APP e successiva Convenzione da allegare al Permesso di Costruire;
- seconda fase relativa al riconoscimento di un credito edilizio di 19.712 mc con destinazione d'uso residenziale e destinazioni compatibili da iscrivere nel registro dei crediti edilizi
€ 168.434,70
da realizzarsi non oltre 5 anni dalla approvazione da parte del Consiglio Comunale della Variante n. 6 al Piano degli Interventi che recepisce il nuovo Accordo.