

REGIONE DEL VENETO
Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11
Comitato
previsto ai sensi del II comma dell'art. 27

Argomento n. **17** in data **16.04.2013**

O M I S S I S

P A R E R E

Oggetto: Regione Veneto-Comune di Sona (VR)- Societa' Panorama Sona s.r.l.-Azienda Agricola "L'Antico Rustico" s.s. - Sgg. Birolli Franco e Penazzo Lia - societa' Gea S.r.l. Accordo di Programma Art. 32 LR 35/2001 per la realizzazione di due opere di interesse pubblico. Attestazione sulla sussistenza dell'interesse regionale nell'Accordo

PREMESSE:

- Il Comune di Sona (VR), è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 3544 del 14.10.1997, successivamente modificato.
- I promotori privati, in fase di concertazione per la redazione del P.A.T. hanno avanzato all'Amministrazione Comunale di Sona, istanza per realizzare alcuni interventi mediante l'Attivazione di un Accordo di Programma pubblico/privato ai sensi dell'art. 32 della L.R. n. 35//2001.
- Detta istanza fatta propria dal Comune è stata trasmessa dal Comune di Sona con nota n. 564157 del 11.12.2012, pervenuta in Regione in data 24.12.2012.
- L'Accordo è finalizzato alla realizzazione di alcune opere di interesse pubblico, quali:
 - intervento sulla S.R. n. 11 Padana Superiore per la realizzazione di una nuova rotatoria, in località Bosco di Sona;
 - intervento per la costruzione di un nuovo Centro di Raccolta dei Rifiuti Urbani nel Comune di Sona.
- La prima opera, è posta sulla S.R. 11 all'altezza dell'incrocio tra via Bellevie per chi proviene da Palazzolo di Sona e via S. Quirico, per chi proviene da Sona. Attualmente chi arriva da Palazzolo per andare a Sona, deve immettersi in direzione Peschiera sulla S.R.11, attraverso un incrocio semaforizzato, per poi girare in via San Quirico, sostando sulla corsia apposita. L'incrocio semaforizzato da tempo è causa di rallentamenti sull'asse regionale, con conseguenti pericolo di sicurezza e di intasamento, specie nel periodo di maggior afflusso

turistico. In ogni caso, già il PRG vigente ha previsto la realizzazione della variante di via S. Quirico con l'allineamento a via Bellevie, con la realizzazione di un unico incrocio a raso.

La proposta dell'Accordo di programma, è quella di riprendere la soluzione del PRG, realizzando una rotatoria per risolvere, in modo più scorrevole possibile, l'incrocio.

Il progetto della rotatoria e della rettifica di via S. Quirico si pone in variante al PRG e prevede anche l'occupazione definitiva di alcune aree private, soggette quindi ad esproprio per circa 6.130 mq.

Le progettazioni e gli approfondimenti conseguenti, saranno a totale cura dei proponenti.

Il progetto della rotatoria, rispettoso della normativa vigente, con diametro esterno di 50,00 mt, verrà inviata a Veneto Strade per l'approvazione dell'intervento.

L'importo stimato per la realizzazione della rotatoria e della variante di via S. Quirico, è di circa € 800.000,00.

Relativamente a questo progetto, c'è già un sostanziale parere favorevole da parte della Segreteria Regionale delle Infrastrutture.

- La seconda opera, viene realizzata a sud-ovest di Sona.
Attualmente sul territorio di Sona sono presenti 3 piazzole ecologiche: una in via S. Quirico, una a Lugagnano e a Palazzolo in via Cavecchie.
Ad eccezione di quella di Lugagnano, gli altri due ecocentri sono piuttosto piccoli, tanto che a Palazzolo non è possibile conferire rifiuti ingombranti, beni durevoli e inerti.
L'Accordo in oggetto, propone un nuovo e più ampio Centro di Raccolta dei Rifiuti Urbani in via Terminon, a sud-ovest di Sona, che andrà a servire i centri di Sona, Palazzolo di Sona e S. Giorgio in Salici, per un ammontare di circa 8000-9000 abitanti, cioè di circa metà della popolazione del Comune.
La realizzazione dell'intervento prevede la modifica della vigente classificazione di PRG da zona E2a Rurale a zona F per attrezzature di interesse comune dell'area destinata alla costruzione del nuovo Centro di Raccolta dei Rifiuti Urbani, e prevede l'esproprio di aree private, per un ammontare di circa 12.628 mq.
L'acquisizione delle aree e la predisposizione della documentazione necessaria, saranno a cura dei proponenti.
L'area verrà ceduta al Comune con atto notarile ufficiale all'interno dell'iter procedurale dell'Accordo di Programma.
Il progetto si pone l'obiettivo di realizzare un'area più funzionale e spaziosa rispetto alle isole ecologiche comunali esistenti, per assicurare la massima efficienza.
Il centro sarà accessibile da via Terminon, attraverso un accesso controllato. L'addetto all'area, avrà a disposizione un ufficio in muratura dotato di bagno e spogliatoio.
Una pesa, posta vicino all'ufficio, renderà possibile quantificare e controllare la quantità di rifiuti trasportata dai mezzi autorizzati.
L'importo stimato per la realizzazione del nuovo centro di raccolta dei rifiuti è di circa € 1.400.000,00.
- I soggetti promotori dell'Accordo, a fronte della realizzazione delle opere pubbliche, propongono rispettivamente:
 - Soc. Panorama: ampliamento della lottizzazione "Panorama" in via Molina, a Sona in variante al PRG per una superficie di mq 17.527 con una potenzialità volumetrica fuori terra di mc 14.200. L'area oggetto di ampliamento della lottizzazione passa dall'attuale destinazione urbanistica Zona E2a Rurale per una porzione a est e verde privato vincolato per una porzione a ovest a zona C2 di espansione residenziale.
 - Az. Agr. L'Antico Rustico: ampliamento della lottizzazione "Costa degli ulivi" in via Bellavista a Palazzolo di Sona, in variante al PRG, per una superficie di mq 9.800 con una potenzialità volumetrica di mc 6.500. L'area oggetto di ampliamento della lottizzazione passa dall'attuale destinazione urbanistica Zona E1 Rurale a zona residenziale.
 - Sigg. Birolli-Penazzo: trasformazione con variante al PRG, di una zona agricola in residenziale, in via Mangano, in variante al PRG per una superficie di mq 9.673 con una potenzialità volumetrica di mc 6.000. L'area ricade in zone classificate come terrazzamenti agrari con

rilevante modifica dell'assetto geomorfologico originario da PAQE. L'intervento tiene conto della recente variante di modifica in riduzione del limite della fascia di rispetto del cimitero, ma necessita della modifica della vigente classificazione di PRG di quasi tutte le aree interessate dalla proposta da agricola E2a a zona residenziale (alcune di dette aree sono già classificate come edificabili nel PRG vigente (679 mq).

Soc. Gea: trasformazione con variante al PRG, di una zona da servizi per attrezzature di pubblico interesse e verde privato in residenziale, posta in via Santini a S.Giorgio in Salici, per una superficie di mq 10.619 con una potenzialità volumetrica di mc 7.500. Inoltre viene proposta la realizzazione di un parcheggio per circa 24 posti auto ad uso pubblico.

- Complessivamente l'ambito di interesse pubblico (rotatoria + isola ecologica) interessa una superficie di mq 18.758 mq; la somma degli interventi privati ammonta a 47.619 mq.
- L'Accordo di Programma prevede lo strumento della perequazione urbanistica, che si ripromette un'equa distribuzione, tra proponenti e pubblica amministrazione, della plusvalenza derivante dai diritti edificatori riconosciuti dalla pianificazione e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle opere pubbliche di vario interesse.
In tal senso, il contributo di sostenibilità che i proponenti si impegnano a versare in termini di opere pubbliche di interesse pubblico (regionale e locale), intende arricchire il territorio di quelle opere e servizi che ne aumentano la godibilità e la fruibilità.
Pertanto si è proceduto alla valutazione della plusvalenza desunta dalla trasformazione delle aree private dell'Accordo, valori da dedicare in quota parte alle opere pubbliche da realizzare:

Proponenti	mc richiesti	Contributo €/mc	TOT. Contributo €
Soc. Panorama	14.200	€ 60,97	€ 865.814,00
Az.Agr. Antico Rustico	6.500	€ 45,00	€ 292.500,00
Sigg. Birolli-Penazzo	6.000	€ 52,00	€ 312.000,00
Soc. Gea	7.500	€ 35,00	€ 262.500,00
			€ 1.732.814,00

- La stima è stata fatta sulla base dei valori di mercato delle aree edificabili in Comune di Sona, nei valori di trasformazione delle aree stesse e nei valori di vendita degli immobili da realizzare.
- Complessivamente le due opere pubbliche avevano un costo stimato di circa € 2.200.000,00 (800.000 + 1.400.000).
- La quota parte della plusvalenza, da destinare alla realizzazione da parte dei proponenti delle nuove opere pubbliche descritte in precedenza, viene pertanto quantificata in via preliminare nel citato valore di € 1.732.814,00 da confermare tra le parti.

Tutto ciò premesso e considerato, il Comitato previsto ai sensi della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11, comma II, art. 27, con 4 voti unanimi favorevoli dei presenti aventi diritto al voto

E' DEL PARERE CHE

- L'Accordo di Programma tra Regione del Veneto, Comune di Sona (VR), Società Panorama Sona s.r.l.-Azienda Agricola "L'Antico Rustico" s.s. – Sgg. Birolli Franco e Penazzo Lia – società'

ALLEGATO A1 Dgr n.	del	pag. 4/4	
---------------------------	------------	----------	--

Gea S.r.l., finalizzato alla realizzazione di due opere pubbliche, rivesta un evidente interesse regionale;

- la Giunta Regionale possa dare avvio al procedimento, delegando, nel contempo, il Dirigente Regionale della Direzione Urbanistica e Paesaggio, alla sottoscrizione dell'Accordo.

O M I S S I S

Legge Regionale 23 aprile 2004, n.11
Comitato
previsto ai sensi del II comma dell'art 27
copia conforme all'originale
Consta di n. 2 fogli
Venezia, lì 16.04.2013

IL SEGRETARIO
f.to GIUSEPPE MANOLI

IL SEGRETARIO
GIUSEPPE MANOLI

IL PRESIDENTE
f.to Vincenzo Fabris