

DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 30 DEL 31 LUGLIO 2008

ALIENAZIONE DI PARTE DEI BENI IMMOBILI EX OSPEDALIERI. NUOVE DETERMINAZIONI CON CONTESTUALE APPROVAZIONE DELLO SCHEMA DELLA PROGETTAZIONE DELLA ZONA C2.1/22, SOGGETTA A PIANO PARTICOLAREGGIATO

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO:

- che con deliberazione consiliare n. 87 del 29 novembre 2002, esecutiva, veniva approvato lo schema di Accordo di programma fra la Regione Veneto, l’Azienda ULSS n. 8 di Asolo, l’IPAB Istituti di Soggiorno per Anziani “San Gregorio” di Valdobbiadene e questo Comune, relativo alla riconversione ed utilizzo del patrimonio immobiliare della sede ospedaliera dismessa di Valdobbiadene;
- che l’Accordo veniva sottoscritto dalle parti in data 11 marzo 2003, approvato con decreto del Presidente della Giunta regionale del Veneto 8 aprile 2003, n. 428, e pubblicato, unitamente al decreto stesso, nel Bollettino ufficiale della Regione Veneto n. 43 del 29 aprile 2003;
- che con deliberazioni consiliari n. 56 del 7 agosto 2007 e n. 74 del 20 ottobre 2007, esecutive, sono state introdotte modifiche ed integrazioni all’anzidetto Accordo;
- che tali modifiche ed integrazioni sono state sottoscritte dalle parti in data 10 dicembre 2007, approvate con decreto del Presidente della Giunta regionale del Veneto n. 233 del 14 dicembre 2007, e pubblicate, unitamente al decreto stesso, nel Bollettino ufficiale della Regione n. 1 del 1° gennaio 2008;
- che l’Accordo di programma contempla, fra le altre pattuizioni, l’alienazione a questo Comune, da parte dell’Azienda ULSS n. 8, dei beni immobili quali descritti nell’Accordo stesso;
- che con atto del notaio dott. Pietro Pellizzari di Valdobbiadene, rep. n. 85870 del 9 aprile 2008, registrato a Montebelluna al n. 3184/Atti Pubblici, debitamente trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Treviso, Servizio di Pubblicità Immobiliare, registro generale n. 16841, registro particolare n. 10709, presentazione n. 206 del 30 aprile 2008, il Comune ha acquistato dall’Azienda ULSS n. 8 di Asolo i beni previsti nell’Accordo di programma, nell’esatta consistenza individuata, in via ricognitiva, con deliberazione della Giunta comunale n. 44 del 4 aprile 2008, esecutiva;
- che fra i beni acquisiti dal Comune figura un compendio di beni sito in via Roma, di una superficie totale di mq. 22123;
- che a norma del vigente Piano regolatore generale, il suddetto compendio immobiliare è classificato come zona di espansione residenziale, identificata come area C 2.1/22, sottoposta a previa pianificazione attuativa - Piano particolareggiato;
- che il PRG prevede per l’area in questione, tramite l’approvazione, così come appena espresso, di un Piano urbanistico attuativo avente efficacia di Piano particolareggiato, la realizzazione ed individuazione di:
 - a) una nuova viabilità di collegamento nord-sud tra via Roma e via Garibaldi, un nuovo percorso ciclopedonale lungo via Roma, il mantenimento dell’attuale collegamento carrabile tra l’Istituto S. Gregorio e l’ex ospedale, il mantenimento delle alberature esistenti per una superficie minima pari a circa 2.000 mq., la realizzazione del parcheggio ubicato nella parte nord-est della zona;

- b) una superficie pari a mq. 13.587 circa per immobili a destinazione residenziale;
- c) una superficie pari a mq. 6.518 circa per immobili a destinazione residenziale pubblica;
- che nella relazione previsionale e programmatica per il triennio 2008/2010, approvata, unitamente al bilancio annuale 2008 e agli altri documenti previsti dalla legge, con deliberazione consiliare n. 5 del 25 marzo 2008, esecutiva, risulta prevista l'alienazione, nell'anno 2008, mediante asta pubblica, dell'area di cui si tratta, con destinazione d'uso, parte ad edilizia residenziale, e parte ad edilizia residenziale pubblica, in conformità alle previsioni del Piano regolatore generale;

Tutto ciò premesso;

ATTESO, con riguardo a quanto previsto nella relazione previsionale e programmatica in ordine all'alienazione dei beni in argomento, che a seguito di ulteriori valutazioni, sono emerse le seguenti opportunità/esigenze:

- alienazione in lotti dell'area di cui si tratta, sulla base di uno schema progettuale di attuazione della ZTO C2.1/22, avente anche natura di indirizzo ai fini della successiva redazione del Piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica - Piano particolareggiato;
- destinazione dell'immobile "Casa del direttore amministrativo", con l'area di pertinenza, per una superficie complessiva di mq. 1.000,00, all'attuazione di un "Gruppo appartamento" per persone adulte con disabilità, in coerenza con la programmazione del Piano di Zona dei servizi alla persona 2007/2009 dell'ULSS n. 8, e pertanto procedere, comunque previo apposito atto di indirizzo di questo organo consiliare, alla relativa alienazione mediante procedura d'asta riservata a ben individuate e determinate categorie di soggetti;
- mantenimento in proprietà comunale di una superficie di mq. 1.650,00, con gli edifici, parzialmente interrati, denominati "Cabina elettrica e magazzino - Sala compressori", attualmente in uso al complesso ex ospedaliero, ciò sino alla relativa nuova collocazione nell'ambito dei lavori di cui al progetto di ristrutturazione dei beni stessi, a cura dell'IPAB San Gregorio;

VISTO lo schema della progettazione preliminare di attuazione della zona C2.1/22, soggetta a Piano particolareggiato, pervenuta al protocollo in data 21 luglio 2008, n. 16867, e in data 28 luglio 2008, n. 17432, a firma dei professionisti incaricati arch. Mauro Gugel e geom. Faustino Pierdonà, entrambi di Valdobbiadene, come costituito dai seguenti elaborati, agli atti della presente deliberazione:

1. Relazione tecnica;
2. Documentazione fotografica;
3. Estratto di mappa e visure particelle;
4. Estratti PRG;
5. Copia parere tecnico rilasciato dal Servizio Forestale Regionale;
6. Copia perizia forestale sul complesso arboreo redatta dal dott. forestale Marco Pianca;
7. Tavola planimetrica situazione attuale 1/1;
8. Tavola planimetrica, schema e progettazione preliminare 2/1;
9. Perizia di stima lotti edificatori;

RILEVATO che la prefigurata organizzazione urbanistica dell'area di cui si tratta risulta conforme a quanto prescritto dalla normativa di zona vigente;

DATO ATTO che dalla valorizzazione dei beni da alienare risulta che i complessivi proventi possono essere quantificati in € 1.850.000,00, iscritti alla risorsa 5050 "Alienazione di beni

immobili” del bilancio corrente, come da ultimo variato con propria deliberazione n. 29, assunta nella seduta odierna;

RITENUTO di procedere alla modifica, nei termini più sopra espressi, della relazione previsionale e programmatica 2008/2010, nonché all’approvazione del suddetto schema della progettazione preliminare di attuazione della ZTO C2.1/22, soggetta a Piano particolareggiato;

VISTO, in ordine al presente argomento, il parere favorevole espresso dalla 3^a commissione consiliare nella seduta del 24 luglio 2008; il membro della commissione Vinicio Vettoretti esprime parere favorevole, con la riserva riferita alla percentuale destinata ad edilizia residenziale pubblica;

VISTO l’art. 32, comma 1 e comma 2, lett. 1), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

VISTI i seguenti pareri espressi ai sensi dell’art. 49, comma 1, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n° 267:

- parere *favorevole* in ordine alla regolarità tecnica: il
Responsabile del servizio arch. Giovanna Carla Maddalosso _____
- parere *favorevole* in ordine alla regolarità tecnica: il
Responsabile del servizio arch. Manuela Bolzonello _____
- parere *favorevole* in ordine alla regolarità contabile: il
Responsabile del servizio finanziario dr. Santino Quagliotto _____

Il Sindaco - Presidente invita il geom. Faustino Pierdonà ad illustrare lo schema di progettazione preliminare;

Conclusa l’illustrazione del geom. Pierdonà, il Sindaco - Presidente cede la parola all’assessore di reparto.

Entra il consigliere Monica Miotto. Presenti n. 19.

Callegaro Fabio: per precisare che il progetto rispecchia le indicazioni contenute nella variante. Informa altresì che, nel ricavare i lotti, sono state mantenute le alberature esistenti. Ritiene che sia stato raggiunto un buon risultato.

Sindaco: precisa che, data la posizione dell’area, l’edificabilità non è stata sfruttata completamente, essendo prevista la realizzazione di edifici a due piani. Chiarisce che l’operazione è stata pensata per recuperare la spesa sostenuta dal Comune per l’acquisto dell’area dall’ULSS 8, che impiegherà la somma ottenuta dalla vendita per la realizzazione della cittadella socio-sanitaria a Valdobbiadene.

Aperta la discussione, si registrandosi i seguenti interventi:

Vettoretti Vinicio: evidenzia come la progettazione in argomento rappresenti quello che, per anni, è stato per molti cittadini valdobbiadenesi, e specialmente per i giovani, un miraggio: la realizzazione di un’area destinata a edilizia convenzionata, nella quale l’edificazione sia economicamente più accessibile per gli strati sociali meno abbienti. Constata ora, il consigliere, che questa attesa è stata delusa, ciò per le motivazioni che va ad esporre. Fra le eredità degli amministratori degli anni ’90 figurava anche un Piano regolatore “incagliato”,

redatto secondo criteri abbastanza clientelari.

A questo punto dell'intervento del consigliere si verifica un'anomalia al funzionamento dell'impianto elettrico. Il Sindaco - Presidente, alle ore 21.45, dispone la sospensione della seduta.

I lavori riprendono regolarmente alle ore 22.00. Presenti n. 19.

Il consigliere Vettoretti riprende il proprio intervento, ricordando che l'amministrazione di allora è riuscita, dopo 10 anni di lavoro, e con grande fatica e decisioni anche azzardate, a portarlo a compimento. L'attuale amministrazione ha approvato più di 40 varianti parziali al PRG, tutte però destinate all'edilizia privata, alcune utili a risolvere obiettive esigenze, altre, a loro avviso, di carattere più speculativo. In più occasioni il gruppo stesso aveva chiesto di destinare aree a edilizia convenzionata; a tale richiesta veniva risposto che tali aree sarebbero state realizzate con l'attuazione dell'accordo di programma sui beni ospedalieri. E' venuto ora il momento di attuare tale accordo, ma l'area disponibile viene suddivisa fra edilizia privata ed edilizia convenzionata, e a quest'ultima viene peraltro riservata la parte meno pregiata per posizione e veduta. Continua, il consigliere, affermando che nella nuova area individuata non verrà realizzata una tipologia di edilizia convenzionata dello stesso livello qualitativo di altre aree, quali, ad esempio via della Filandeta. Il Sindaco ha evidenziato che le somme scambiate fra Comune e ULSS rientrano in una partita di giro; rileva, a tale riguardo, il consigliere, che nelle varie trattative svoltesi il proprio gruppo consiliare è sempre stato sistematicamente escluso e non può, perciò, dare il proprio avallo a tali giustificazioni. Evidenzia che, per scelta politica, Valdobbiadene è stata fortemente penalizzata in ambito sanitario dalla Regione Veneto, e che ciò che essa riuscirà a ottenere lo avrà soprattutto grazie al proprio patrimonio. Si sente quindi di affermare che, se fosse stato concesso al proprio gruppo di partecipare alla trattativa e non si fosse approdati a nulla, avrebbero avuto minor voce in capitolo, ma non avendo partecipato alla trattativa, ritengono di poter affermare che, forse, questa avrebbe potuto essere condotta meglio. Una delle cose su cui, quando egli era assessore ai servizi sociali, si era molto battuto con l'ULSS, trovandosi comunque di fronte a un muro, era l'assegnazione della "Casa del direttore amministrativo" ad uso di comunità alloggio da dare in gestione all'ALI; il muro di gomma resisteva bene, in quanto la posizione politica della maggioranza del tempo non era sostenuta dalle forze politiche che governavano la Regione e, di conseguenza, anche le ULSS. Si sta avvicinando questo risultato, e c'è da augurarsi che non si frappongano situazioni diverse che vadano a pregiudicare tale stessa situazione. Dispiace che questo intervento sia all'interno di una delibera unica, perché il plauso per questa soluzione sarebbe incondizionato, pur se, prudenzialmente, non si può dare nulla per scontato, e invece c'è tutta la delusione per la riduzione dell'edilizia convenzionata ad un comparto così striminzito.

Sindaco: informa che, nella prossima seduta consiliare, verrà posta all'ordine del giorno la proposta di approvazione dei criteri per la messa all'asta del lotto nel quale ricade la "Casa del direttore amministrativo" ad associazioni convenzionate con l'ULSS 8 operanti nel territorio nel campo della disabilità, cui seguirà la pubblicazione del bando per la messa all'asta del lotto stesso. Afferma di non concordare con il consigliere Vettoretti, relativamente allo scarso pregio dell'area assegnata a edilizia convenzionata: tutta l'area, infatti, è di alto pregio, data la centralità e la vicinanza ai servizi. Precisa che la volumetria di 7.400,00 mq destinata ad edilizia convenzionata rispetta i parametri stabiliti nel piano regolatore.

Buso Carla: concorda sull'alto pregio dell'area, in relazione alla sua estensione e alla posizione in prossimità del centro di Valdobbiadene, e ha quindi l'impressione che il valore di

155,00 euro per metro quadro assegnato all'area residenziale e di 64,00 euro per metro quadro assegnato all'area per edilizia convenzionata nella perizia di stima sia inferiore a quello reale.

Sindaco: risponde che è stato fatto un confronto con aree a edilizia convenzionata realizzate di recente in altri Comuni, e che Valdobbadiene risulta penalizzata dal fatto di presentare valori più alti rispetto agli altri Comuni.

Buso Carla: rileva che i prezzi delle aree situate nel Comune di Valdobbadiene sono più alti rispetto a quelli dei Comuni circostanti, e non ha quindi senso fare paragoni con gli altri Comuni. Chiede inoltre se la destinazione a edilizia di un'area tanto centrale fosse imposta da norme di legge, oppure se non sarebbe stato possibile individuare aree più periferiche.

Sindaco: risponde che il piano regolatore stabilisce la volumetria da destinare a edilizia convenzionata, e spetta poi al Comune individuare le aree; purtroppo non vi sono molte aree disponibili.

Buso Carla: attribuisce la causa di quanto affermato dal Sindaco al fatto che, negli ultimi anni, a Valdobbadiene si è edificato molto: forse, se si fosse provveduto prima a individuare un'area da destinare a edilizia convenzionata, si sarebbe potuto disporre di una maggiore scelta.

Sindaco: rileva che l'attuazione dell'accordo di programma ha subito ritardi, per cause non dipendenti dal Comune.

Bortolin Gianantonio: informa che il valore dell'area destinata a edilizia residenziale pubblica è frutto di un calcolo matematico sulla base di tabelle, mentre il valore dell'area destinata a edilizia residenziale costituisce il prezzo a base d'asta e non rappresenta quindi il prezzo di vendita finale, in quanto i lotti saranno assegnati al miglior offerente.

Tormena Emiliano: ritiene che l'area individuata per l'edilizia convenzionata sia fra le migliori che si potessero destinare, essendo situata in posizione centrale.

Crivellotto Luciana: per sottolineare l'apporto dell'ALI al miglioramento della qualità di vita dei soggetti diversamente abili. Auspica che si riesca a realizzare il "gruppo appartamento" previsto nei Piani di Zona, e si possa dare l'opportunità, alle famiglie, di portare a termine il percorso che hanno perseguito per anni, con grandi sacrifici. Si augura quindi che la "Casa del direttore amministrativo" sia assegnata all'ALI, perché Valdobbadiene ne ha necessità: molti sono infatti i casi di soggetti ricoverati in Casa di riposo, mentre potrebbero vivere in strutture e ambienti maggiormente idonei alla loro condizione.

Vettoretti Vinicio: per preannunciare già sin d'ora il voto favorevole del gruppo consiliare "Uniti per Valdobbadiene" alla deliberazione di definizione dei criteri per l'assegnazione del lotto contenente la "Casa del direttore amministrativo", auspicando che tale lotto possa essere assegnato all'ALI. Il voto del gruppo sulla presente deliberazione sarà invece contrario, per i motivi già esposti.

Non registrandosi altri interventi, il Sindaco - Presidente pone ai voti la proposta di deliberazione.

Avendo la votazione palese dato il seguente esito:

Presenti n. 19

Votanti	n.	15
Voti favorevoli	n.	15
Voti contrari	n.	4 (Buso Carla, Vettoretti Vinicio, Vettoretti Loris, Spinnato Anna)
Astenuti	n.	0

DELIBERA

1. di procedere, in parziale modifica di quanto previsto nella relazione previsionale e programmatica per il triennio 2008/2010, all'alienazione dell'area sita a nord degli Istituti di Soggiorno per Anziani San Gregorio, a destinazione residenziale, individuata come ZTO C2.1/22, con destinazione d'uso, parte ad edilizia residenziale e parte ad edilizia residenziale pubblica, soggetta a Piano particolareggiato, come segue:
 - alienazione in lotti dell'area di cui si tratta, sulla base di uno schema progettuale di attuazione della ZTO C2.1/22, soggetta a Piano particolareggiato;
 - destinazione dell'immobile "Casa del direttore amministrativo", con l'area di pertinenza, per una superficie complessiva di mq. 1.000,00, all'attuazione di un "Gruppo appartamento" per persone adulte con disabilità, in coerenza con la programmazione del Piano di Zona dei servizi alla persona 2007/2009 dell'ULSS n. 8, e pertanto procedere, comunque previo apposito atto di indirizzo di questo organo consiliare, alla relativa alienazione mediante procedura d'asta riservata a ben individuate e determinate categorie di soggetti;
 - mantenimento in proprietà comunale di una superficie di mq. 1.650,00, con gli edifici, parzialmente interrati, denominati "Cabina elettrica e magazzino - Sala compressori", attualmente in uso al complesso ex ospedaliero, ciò sino alla relativa nuova collocazione nell'ambito dei lavori di cui al progetto di ristrutturazione dei beni stessi, a cura dell'IPAB San Gregorio;
2. di approvare lo schema della progettazione preliminare di attuazione della Zona C2.1/22, di individuazione dei lotti ai fini della relativa alienazione ed avente altresì natura di indirizzo ai fini della successiva redazione del Piano urbanistico di iniziativa pubblica - Piano particolareggiato, a firma dell'arch. Gianfranco Gugel e geom. Faustino Pierdonà, entrambi di Valdobbiadene, come costituito dai seguenti elaborati, agli atti della presente deliberazione:
 1. Relazione tecnica;
 2. Documentazione fotografica;
 3. Estratto planimetria catastale e visure particelle;
 4. Estratti PRG;
 5. Copia parere tecnico rilasciato dal Servizio Forestale Regionale;
 6. Copia perizia forestale sul complesso arboreo redatta dal dott. forestale Marco Pianca;
 7. Tavola planimetrica situazione attuale 1/1;
 8. Tavola planimetrica, schema e progettazione preliminare 2/1;
 9. Peritale di stima lotti edificatori;
3. di dare atto che dalla valorizzazione dei beni da alienare risulta che i complessivi proventi possono essere quantificati in € 1.850.000,00, iscritti alla risorsa 5050 "Alienazione di beni immobili" del bilancio corrente, come da ultimo variato con propria deliberazione n. 29, assunta nella seduta odierna;
4. di dare atto che il Responsabile del servizio patrimonio potrà in essere gli atti ed adempimenti necessari all'espletamento dell'asta ai fini dell'alienazione dei lotti, previ gli eventuali atti che la Giunta, nell'ambito delle sue competenze, ritenesse idonei e necessari ai fini dell'attuazione della presente deliberazione, da adottarsi, comunque, nel rispetto delle determinazioni ed indirizzi qui contenuti;

5. di dare atto, in conformità di quanto espresso nella relazione previsionale e programmatica, che l'asta pubblica che sarà esperita per l'alienazione dei beni dovrà prevedere l'obbligo, per i soggetti aggiudicatari, di rispettare, relativamente ai lotti destinati ad edilizia residenziale pubblica, la normativa vigente in materia; gli aggiudicatari dovranno pertanto procedere, ai fini del rilascio del permesso di costruire relativo agli alloggi da realizzarsi sugli anzidetti lotti, alla stipula con il Comune della convenzione di cui all'allegato A) alla legge regionale 9 settembre 1999, n. 42 "Determinazione del costo teorico base di costruzione e approvazione delle tabelle parametriche nonché della convenzione - tipo per l'edilizia convenzionata", recepita con deliberazione della Giunta comunale n. 198 del 29 dicembre 2000, da applicarsi agli interventi di edilizia residenziale pubblica in base all'art. 3, comma 1, lett. a), della medesima legge regionale;
6. di dare atto che, secondo quanto espresso negli elaborati Relazione tecnica e Perizia di stima lotti edificatori dell'appena approvato schema di Piano, nel mentre la progettazione del Piano stesso avverrà a cura del Comune, gli aggiudicatari dei lotti, tramite la costituzione di un Consorzio, ovvero mediante altra forma di collaborazione, daranno attuazione al Piano, assumendo tutti gli oneri connessi, ivi compresa la spesa di progettazione dell'intervento anticipata dall'amministrazione comunale;
7. di dare infine atto che la quota di mq. 1.000 - Edificio e area di pertinenza - del lotto individuato sotto la lettera D) nello schema di progettazione preliminare costituirà oggetto di autonoma procedura di vendita, comunque previe le determinazioni da parte di questo organo consiliare, previste al punto sub 1 della presente deliberazione.

Il Sindaco - Presidente ringrazia il geom. Faustino Pierdonà, per la relazione svolta

COMUNE di VALDOBBIADENE

PROVINCIA di TREVISO

ALIENAZIONE DI PARTE DEI BENI IMMOBILI

"EX OSPEDALIERI"

PERIZIA DI STIMA LOTTI EDIFICATORI

SCHEMA DI PROGETTAZIONE PRELIMINARE DI ATTUAZIONE DELLA ZONA C2.1/22 SOGGETTA A PIANO PARTICOLAREGGIATO

IL TECNICO
Geometra Faustino

Pierdonà

**COMUNE DI VALDOBBIADENE
TREVISO**

PROVINCIA DI

Oggetto: Relazione peritale di stima.

Relazione peritale di stima del più probabile valore venale in comune commercio dei beni di proprietà dell'Amministrazione Comunale di Valdobbiadene, siti in Comune di Valdobbiadene via Roma, compendio denominato " ex area U.L.S.S." .

PREMESSO E CONSIDERATO

che ad evasione dell'incarico ricevuto dall'Amministrazione Comunale di Valdobbiadene, con Determina n. 266 di prot. datata 27 maggio 2008, a procedere alla stima degli immobili siti in Comune di Valdobbiadene e Comune di Vidor, che ora in appresso si descriveranno, allo scopo di determinare il più probabile valore venale in comune commercio, il sottoscritto Geom. Faustino Pierdonà di Valdobbiadene, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Treviso al n. 1707 di posizione espone il risultato delle sue operazioni dopo aver proceduto alla consultazione degli atti, dopo aver fatto sopralluoghi, rilievi, misure, conteggi e calcoli che il caso richiedeva.

PARTE PRIMA

DESCRIZIONE DEL CAPITALE CON CONSIDERAZIONI DI CARATTERE GENERALE ED INTRODUTTIVO.

L'immobile oggetto della seguente relazione peritale di stima è costituito da un ampio appezzamento di terreno con sopra eretto un edificio denominato "ex casa del direttore amministrativo", e altri edifici minori in parte interrati.

Il compendio immobiliare si trova sito a sud dell'ex complesso ospedaliero, tra via Roma, via Cal dei Zoc, Via Garibaldi, l'area degli Istituti per anziani "San Gregorio" con il "palazzo Meneghetti" e a est con proprietà di privati.

Il luogo è di notevole interesse per esposizione, giacitura, vicinanza ai pubblici servizi (quali gli uffici comunali, la caserma dei Carabinieri, i servizi Ospedalieri e di Pronto soccorso, scuole, asili, ufficio postale, Impianti sportivi, banche, ecc..) nonché a livello paesaggistico e ambientale in quanto si trova nella fascia pedemontana e alle prime pendici del monte Cesen.

L'intero compendio immobiliare ai sensi del vigente strumento urbanistico (P.R.G.) è soggetto a trasformazione in zona residenziale e residenziale convenzionata, che si attuerà mediante Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa Pubblica il quale dovrà tener conto di:

- ~ creare un nuovo collegamento viario (nord – sud) tra via Roma e via Garibaldi (o Strada Provinciale n. 36 "Del Combai");
- ~ creare una zona residenziale dove è anche prevista l'edilizia convenzionata,
- ~ salvaguardare l'area a verde sull'incrocio tra via Roma e via Cal dei Zoc e sul fronte del parcheggio antistante il complesso ospedaliero (palazzo direzione);
- ~ salvaguardare su tutta l'area gli alberi di interesse forestale e paesaggistico;
- ~ collegare le strutture dell'attuale casa di riposo (palazzo Meneghetti) con il complesso ospedaliero e la nuova casa di riposo mediante un percorso carraio protetto, dando così avvio alla realizzazione delle opere previste nelle linee guida per la futura "cittadella dell'anziano";
- ~ riqualificazione dell'attuale parcheggio antistante il complesso ospedaliero (palazzo direzione);
- ~ creare percorsi e aree protette lungo l'esistente e nuova viabilità per il passeggio, la sosta e la movimentazione in bicicletta;
- ~ creare un'area a verde con impianto di essenze arboree (possibilmente recuperate tra le esistenti all'interno della lottizzazione) lungo il confine con la proprietà della casa di riposo (palazzo Meneghetti);

L'area in oggetto avrà una potenzialità edificatoria complessiva di mc 15755,00 compreso l'incremento del 15% ai sensi dell'art. 11 L.R. 61/85.

PROVENIENZA degli IMMOBILI

Il compendio immobiliare in oggetto è divenuto parte del patrimonio Immobiliare del Comune di Valdobbiadene, a seguito:

- a) dell'accordo di programma fra la Regione Veneto, l'Azienda U.L.S.S. n. 8 di Asolo, l'I.P.A.B. Istituti di Soggiorno per Anziani San Gregorio di Valdobbiadene e il Comune di Valdobbiadene. Accordo sottoscritto tra le parti in data 11 marzo 2003 e approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale del Veneto l'8 aprile 2003 n. 428. Di seguito tale accordo è stato innovato e aggiornato con deliberazioni consiliari n. 56 del 07 agosto 2007 e n. 74 del 02 ottobre 2007;
- b) atto di compravendita ai rogiti del notaio Pietro Pellizzari di Valdobbiadene in data 9 aprile 2008 repertorio n. 85820, registrato a Montebelluna il 29 aprile 2008 n. 3184 serie 1T, trascritto a Treviso in data il 30 aprile 2008 ai n. 16840/10708, 16841/10709.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Gli immobili formanti il compendio immobiliare risultano così descritti all'Ufficio

Tecnico Errariale di Treviso:

Comune di Valdobbiadene - Catasto Terreni, foglio 16°

m.n.	99	E.u.		ha.				
				1.04.33				
m.n.	567	Prato arb.	1^	ha.	Rd.	0,93	Ra.	0,46
				0.01.80				
m.n.	1976	Prato arb.	1^	ha.	Rd.	47,31	Ra.	23,65
				0.91.60				
m.n.	1977	Sem. arb.	1^	ha.	Rd.	1,91	Ra.	1,04
				0.03.36				
m.n.	1811	Prato	1^	ha	Rd.	4,39	Ra.	2,19

		arb.		0.08.50				
m.n.	1812	Prato arb.	1 [^]	ha. 0.00.16	Rd.	0,08	Ra.	0,04
m.n.	1814	Sem. arb.	1 [^]	ha. 0.08.30	Rd.	4,72	Ra.	2,57
m.n.	1815	Sem. arb.	1 [^]	ha. 0.03.18	Rd.	1,81	Ra.	0,99
m.n.	2303	prato. arb.	1 [^]	ha 0.04.64	Rd.	2,40	Ra.	1,20

Comune di Valdobbadiene - Catasto Fabbricati, Sezione "A" foglio 16°

m.n.	99 sub. 3	Area urb.		Mq. 9.797	
m.n.	99 sub. 4	Area urb.		Mq. 127	
m.n.	99 sub. 5	D/1			Rendita catastale € 1.304,00
m.n.	1568	A/7	cl. 2 [^]	Vani 10,5	Rendita catastale € 1.165,90

INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

L'area individuata con le particelle catastali n. 99 (parte), 567, 1976, 1977, 1811, 1812, 1814, 1815 e 2303 (parte) è destinata dal vigente strumento urbanistico come zona C2.1, denominata "zone Residenziali intermedie di espansione – sottozona C2.1/22" normate dagli art. 4 e 8 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) allegate al Piano Regolatore Comunale (P.R.G.). L'intera Consistenza è soggetta a strumento urbanistico attuativo.

L'area edificabile C2.1/22 è sita tra via Roma, e l'area di pertinenza dell'attuale casa di riposo (palazzo Meneghetti), ha destinazione residenziale e l'intervento edilizio si attuerà mediante Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa Pubblica con variazione in aumento del volume previsto (mc. 6400 per l'edilizia residenziale e mc. 7400 per l'edilizia convenzionata) del 15% come previsto dalle N.T.A. allegate al P.R.G.

Comunale, dal disposto del comma 4 art. 11 L.R. 61/85, portando così il volume realizzabile a mc. 15.755 totali.

Il Piano Particolareggiato dovrà prevedere una nuova viabilità di collegamento nord-sud tra via Roma e Via Garibaldi, un nuovo percorso ciclo-pedonale lungo via Roma, il mantenimento dell'attuale collegamento tra la sede dell'IPAB "Istituti di Soggiorno per Anziani San Gregorio" e l'ex ospedale, il mantenimento delle alberature esistenti per una superficie minima pari a circa 2000 mq., la realizzazione del parcheggio nella parte nord-est della zona.

L'art. 8 delle N.T.A. annesse al P.R.G. Comunale, recita:

L'area è ricompresa in una Z.T.O. del tipo C2.1, tali aree sono destinate all'espansione dell'edificato con destinazione residenziale. Il P.R.G. si attua mediante strumento urbanistico attuativo. Prima dell'approvazione dello strumento urbanistico attuativo, sugli edifici esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia nonché di ampliamento una tantum per unità immobiliare fino a 100 mc. per miglioramenti igienico-sanitari o funzionali. La progettazione delle zone di nuova formazione prossime o interstiziali ai centri storici, dovrà prevedere viabilità, servizi e sedimi per la nuova edificazione in sintonia con il tessuto storico originario.

Parametri edificatori relativi alle Z.T.O. di tipo "C2.1" RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

- a. Indice di edificabilità territoriale generica (i.t.): 1,0mc/mq;
- b. Altezza massima del fabbricato: 6,5 ml;
- c. Rapporto di copertura fondiaria massimo: 35%;
- d. Pendenza minima e massima delle falde di copertura: rispettivamente 30% e 40% fatte salve particolari esigenze di un armonico raccordo con coperture esistenti;
- e. Distacco dai confini: minimo 5,0 m. o a distanza inferiore previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto;
- f. Distacco tra fabbricati: non minore dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,0 ml tra pareti che si fronteggiano, o in aderenza;
- g. Distanza dalle strade: 10,00 ml dalle strade provinciali; 6,00 ml da altre strade.

Relativamente alla zona C2.1/22 localizzata a Valdobbiadene, valutata la sua particolare conformazione e ubicazione oltre alla necessità di mantenere le alberature d'alto fusto esistenti, viene definito un indice di edificabilità territoriale (i.t.): 0,7 mc/mq nel rispetto di una volumetria massima per l'intera zona di 13.700 mc.

Prescrizioni particolari: rilevato il carattere strategico di alcune zone di espansione, all'interno dell'ambito territoriale di intervento delle stesse, sono localizzate le aree da destinare a standard urbanistici specificandone il tipo e la superficie minima, la localizzazione ha lo scopo di orientare la progettazione attuativa al perseguimento dei seguenti obiettivi:

Z.T.O. C2	STANDARD PRIMARI	DESCRIZIONE DEGLI OBIETTIVI
C2.1 n. 022	Parc: 11,5 mq/150 mc. verde:	Lo standard sarà concentrato in un'area a parcheggio, anche su più piani opportunamente piantumata, da posizionarsi a monte in modo tale da risultare funzionale per le vicine attrezzature sanitarie
Z.T.O. C2	STANDARD PRIMARI	DESCRIZIONE DEGLI OBIETTIVI
C2.1 n. 022	Parc: 3,5 mq/150mc.	L'attuazione della zona è subordinata ad un Piano Particolareggiato (P.P.): tale piano dovrà prevedere: una nuova viabilità che colleghi via Roma a Via Garibaldi; un nuovo percorso ciclopedonale lungo via Roma; il mantenimento del collegamento carrabile tra l'Istituto San Gregorio e l'ospedale; il mantenimento delle alberature esistenti per una superficie minima pari a circa mq. 2.000; il mantenimento delle quote di edilizia residenziale pubblica (sovvenzionata e convenzionata-agevolata) già prevista nell'ex area P.E.E.P.; la realizzazione del parcheggio ubicato nella parte nord-est della z.t.o.

A. L'area individuata con le particelle catastali : 99 (parte) è destinata dal vigente strumento urbanistico a: Zona per servizi ed attrezzature di tipo F-95 – Parcheggi (art. 19 e 23 delle N.T.A.). L'intera Consistenza è soggetta a strumento urbanistico attuativo.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI A SEGUITO PRESENTAZIONE SCHEMA DI PROGETTAZIONE PRELIMINARE DI ATTUAZIONE DELLA ZONA C2.1/22

L'intervento, come anzidetto, si prefigge la riqualificazione di un'area di proprietà dell'amministrazione Comunale di Valdobbiadene.

L'area è sita nell'immediata vicinanza del centro del comune di Valdobbiadene e ben si presta alla realizzazione di un polo residenziale.

Per ciò, l'Amministrazione comunale andrà a redigere la progettazione del piano particolareggiato, con oneri a carico dei futuri proprietari, che prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione come di seguito descritte:

- ~ la realizzazione di un collegamento viario nord – sud tra via Roma e via Garibaldi;
- ~ la riqualificazione del parcheggio fronte complesso ospedaliero, la salvaguardia di zone a verde e delle essenze arboree di pregio presenti;
- ~ la realizzazione di percorsi protetti quali marciapiedi e pista ciclabile;
- ~ la realizzazione di lotti edificatori per edilizia residenziale e residenziale convenzionata;
- ~ la realizzazione del percorso protetto tra l'attuale casa di riposo (palazzo Meneghetti) e il complesso ospedaliero;
- ~ ogni altra opera utile e necessaria alla realizzazione della lottizzazione, e comunque quanto necessario per il rispetto delle norme in materia.

PARTE SECONDA

CRITERI DI STIMA

La determinazione del più probabile valore venale può farsi per via analitica o capitalizzazione dei redditi, oppure per via sintetica adottando i prezzi offerti dal mercato praticato in loco, mediante opportuni sistemi ponderali di confronto .

Nella fattispecie la via analitica, come insegna l'estimo, deve configurarsi nella ricerca del reddito netto annuo.

Per la stima sintetica, invece, le indagini sono state rivolte a conoscere il prezzo di mercato di immobili consimili compravenduti in data recentissima.

FORMAZIONE DEI LOTTI

Lo schema preliminare del PIANO PARTICOLAREGGIATO (vedi in dettaglio la tavola n. 2/1 allegata) definisce la perimetrazione dei lotti, oltre a definire la viabilità, i parcheggi, i percorsi ciclo-pedonali, le zone a verde, le essenze arboree da conservare, da spostare e da eliminare (vedi in dettaglio il parere rilasciato dal Servizio Forestale Regionale e la Relazione forestale rilasciata dal dott. Forestale Marco Pianca, allegate allo schema di progettazione preliminare), il collegamento carraio protetto tra l'attuale sede dell'I.P.A.B. San Gregorio e la zona ospedaliera.

Considerato ancora che il piano particolareggiato di iniziativa pubblica è progettato direttamente dall'Amministrazione Comunale, e i costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, progettazione e direzione lavori e di quant'altro previsto dal piano particolareggiato per la zona C2.1/22 è da imputarsi direttamente ai futuri proprietari dei lotti edificatori, i quali di comune accordo, mediante la formazione di un consorzio o altra forma di collaborazione, andranno a sostenere direttamente i costi per la realizzazione delle opere stesse (fatto salvo quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 11/2004 e successive modifiche).

Considerato che gli edifici siti nel lotto "D" denominati "cabina elettrica e magazzino – sala compressori" parzialmente interrati, sono attualmente in uso al complesso ospedaliero e rimarranno tali finchè non verrà trovata nuova collocazione estendendo così un aggravio sul lotto stesso. Considerato ancora che il medesimo lotto è attraversato da servitù di passaggio a favore dell'I.P.A.B. San Gregorio come meglio evidenziato nella allegata tavola grafica 2/1.

Formulata infine ogni altra osservazione di perizia e pratica, il sottoscritto ritiene di assegnare il seguente valore agli immobili oggetto della presente stima, nello stato e grado in cui si trovano e si sono presentati all'ispezione peritale, per la loro intera consistenza, ignorati quindi pesi, vincoli, o vizi pregiudizievoli sugli stessi eventualmente gravanti, e in particolare:

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE VENALE IN BASE AI VALORI UNITARI DI CONSISTENZA:

EDILIZIA RESIDENZIALE

Individuazione	Sup. fondiaria	Volume realizzabile	i.f.	Valore unit. mc	Valore totale
Lotto n. 1	Mq. 2120.00	Mc. 2140.00	1.00	155,00	331.700,00
Lotto n. 2	Mq. 1250.00	Mc. 1263.00	1.00	155,00	195.765,00
Lotto n. 3	Mq.	Mc. 1212.00	1.00	155,00	187.860,00

	1200.00				
Lotto n. 4	Mq. 1090.00	Mc. 1100.00	1.00	155,00	170.500,00
Lotto n. 5	Mq. 1630.00	Mc. 1645.00	1.00	155,00	254.975,00
TOTALI		Mq. 7290.00			Mc. 7360.00

1.140.800,00

EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA

Individuazione	Sup. fondiaria	Volume realizzabile	i.f.	Valore unit. mc	Valore totale
Lotto n. A	Mq. 1820.00	Mc. 2380.00	1.30	64,00	152.320,00
Lotto n. B	Mq. 1710.00	Mc. 2230.00	1.30	64,00	142.720,00
Lotto n. C	Mq. 2130.00	Mc. 2785.00	1.30	64,00	178.240,00
Lotto n. D	Mq. 1000.00 Mq. 1650.00	Mc. 1000.00	0.37	Edificio e area p. Lotto residuo	235.920,00 Rim. Comune
TOTALI		Mq. 8310.00			Mc. 8395.00

709.200,00

RIEPILOGO

Si definisce pertanto in Euro 1.850.000,00 (un milione ottocotocinquamila/00) il valore dei lotti individuati nello schema di progettazione preliminare di attuazione della zona C2.1/22 soggetta a piano particolareggiato di iniziativa pubblica.

Valdobbiadene, 23 luglio 2008.

Il tecnico
Geometra Faustino

Pierdonà

COMUNE di VALDOBBIADENE
PROVINCIA di TREVISO

ALIENAZIONE DI PARTE DEI BENI IMMOBILI
“EX OSPEDALIERI”

RELAZIONE TECNICA

SCHEMA DI PROGETTAZIONE PRELIMINARE DI ATTUAZIONE
DELLA ZONA C2.1/22 SOGGETTA A PIANO PARTICOLAREGGIATO

IL TECNICO
TECNICO

IL

INDICE

- 1) Introduzione e Finalità dell'intervento;
- 2) Individuazione dell'immobile.
Titolo di Proprietà, Visure catastali e estratto di mappa;
- 3) Documentazione Fotografica;
- 4) Inquadramento Urbanistico;
- 5) Descrizione dell'intervento;

- 6) Valorizzazione dell'area a seguito realizzazione del piano particolareggiato;
- 7) Allegati Parere tecnico su esemplari arborei rilasciato dal Servizio Forestale Regionale;
:
Perizia forestale sul complesso arboreo presente nell'area residenziale denominata C2/1 n. 22 redatta dal dott. Forestale Marco Pianca;

Rilievo quotato sommario dell'intera area;

Schema progettazione preliminare con indicazione della viabilità, delle aree a verde, dei lotti in zona residenziale e in zona residenziale convenzionata;

INTRODUZIONE E FINALITA' DELL'INTERVENTO

L'intervento di cui si andrà a descrivere è costituito dalla riqualificazione di un'area prativa con presenza di essenze arboree, anche di particolare importanza, situata nell'immediata vicinanza del centro del Comune di Valdobbiadene. Il luogo è di notevole interesse per esposizione, giacitura, vicinanza ai pubblici servizi (quali gli uffici comunali, la caserma dei Carabinieri, i servizi Ospedalieri e di Pronto soccorso, scuole, asili, ufficio postale, Impianti sportivi, banche, ecc..) nonché a livello paesaggistico e ambientale in quanto si trova nella fascia pedemontana e alle prime pendici del monte Cesen.

Il piano particolareggiato di iniziativa pubblica si prefigge:

- ~ creare un nuovo collegamento viario (nord – sud) tra via Roma e via Garibaldi (o Strada Provinciale n. 36 “Del Combai”);
- ~ creare una zona residenziale dove è anche prevista l'edilizia convenzionata,
- ~ salvaguardare l'area a verde sull'incrocio tra via Roma e via Cal dei Zoc e sul fronte del parcheggio antistante il complesso ospedaliero (palazzo direzione);

- ~ salvaguardare su tutta l'area gli alberi di interesse forestale e paesaggistico;
- ~ collegare le strutture dell'attuale casa di riposo (palazzo Meneghetti) con il complesso ospedaliero e la nuova casa di riposo mediante un percorso carraio protetto, dando così avvio alla realizzazione delle opere previste nelle linee guida per la futura "cittadella dell'anziano";
- ~ riqualificazione dell'attuale parcheggio antistante il complesso ospedaliero (palazzo direzione);
- ~ creare percorsi e aree protette lungo l'esistente e nuova viabilità per il passeggio, la sosta e la movimentazione in bicicletta;
- ~ creare un'area a verde con impianto di essenze arboree (possibilmente recuperate tra le esistenti all'interno della lottizzazione) lungo il confine con la proprietà della casa di riposo (palazzo Meneghetti);

PROVENIENZA IMMOBILI

Il compendio immobiliare in oggetto è divenuto parte del patrimonio Immobiliare del Comune di Valdobbiadene, a seguito:

- c) dell'accordo di programma fra la Regione Veneto, l'Azienda U.L.S.S. n. 8 di Asolo, l'I.P.A.B. Istituti di Soggiorno per Anziani San Gregorio di Valdobbiadene e il Comune di Valdobbiadene. Accordo sottoscritto tra le parti in data 11 marzo 2003 e approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale del Veneto l'8 aprile 2003 n. 428. Di seguito tale accordo è stato innovato e aggiornato con deliberazioni consiliari n. 56 del 07 agosto 2007 e n. 74 del 02 ottobre 2007;
- d) atto di compravendita ai rogiti del notaio Pietro Pellizzari di Valdobbiadene in data 9 aprile 2008 repertorio n. 85820, registrato a Montebelluna il 29 aprile 2008 n. 3184 serie 1T, trascritto a Treviso in data il 30 aprile 2008 ai n. 16840/10708, 16841/10709.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Comune di Valdobbiadene - Catasto Terreni, foglio 16°

m.n.	99	E.u.		ha. 1.04.33				
m.n.	567	Prato arb.	1^	ha. 0.01.80	Rd.	0,93	Ra.	0,46
m.n.	1976	Prato arb.	1^	ha. 0.91.60	Rd.	47,31	Ra.	23,65
m.n.	1977	Sem. arb.	1^	ha. 0.03.36	Rd.	1,91	Ra.	1,04
m.n.	1811	Prato arb.	1^	ha 0.08.50	Rd.	4,39	Ra.	2,19
m.n.	1812	Prato arb.	1^	ha. 0.00.16	Rd.	0,08	Ra.	0,04
m.n.	1814	Sem. arb.	1^	ha. 0.08.30	Rd.	4,72	Ra.	2,57
m.n.	1815	Sem. arb.	1^	ha. 0.03.18	Rd.	1,81	Ra.	0,99
TOTALI				ha. 2.21.23				
m.n.	2303	prato. arb.	1^	ha 0.04.64	Rd.	2,40	Ra.	1,20

Comune di Valdobbiadene - Catasto Fabbricati, Sezione "A" foglio 16°

m.n.	99 sub. 3	Area urb.		Mq. 9.797	
m.n.	99 sub. 4	Area urb.		Mq. 127	
m.n.	99 sub. 5	D/1			Rendita catastale €. 1.304,00
m.n.	1568	A/7	cl. 2^	Vani 10,5	Rendita catastale €. 1.165,90

INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'area individuata con le particelle catastali n. 99 (parte), 567, 1976, 1977, 1811, 1812, 1814, 1815 e 2303 (parte) è destinata dal vigente strumento urbanistico come zona C2.1, denominata "zone Residenziali intermedie di espansione – sottozona

C2.1/22” normate dagli art. 4 e 8 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) allegate al Piano Regolatore Comunale (P.R.G.). L'intera Consistenza è soggetta a strumento urbanistico attuativo.

L'area edificabile C2.1/22 è sita tra via Roma, e l'area di pertinenza dell'attuale casa di riposo (palazzo Meneghetti), ha destinazione residenziale e l'intervento edilizio si attuerà mediante Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa Pubblica con variazione in aumento del volume previsto (mc. 6400 per l'edilizia residenziale e mc. 7400 per l'edilizia convenzionata) del 15% come previsto dalle N.T.A. allegate al P.R.G. Comunale, dal disposto del comma 4 art. 11 L.R. 61/85, portando così il volume realizzabile a mc. 15.755 totali.

Il Piano Particolareggiato dovrà prevedere una nuova viabilità di collegamento nord-sud tra via Roma e Via Garibaldi, un nuovo percorso ciclo-pedonale lungo via Roma, il mantenimento dell'attuale collegamento tra la sede dell'IPAB "Istituti di Soggiorno per Anziani San Gregorio" e l'ex ospedale, il mantenimento delle alberature esistenti per una superficie minima pari a circa 2000 mq., la realizzazione del parcheggio nella parte nord-est della zona.

L'art. 8 delle N.T.A. annesse al P.R.G. Comunale, recita:

L'area è ricompresa in una Z.T.O. del tipo C2.1, tali aree sono destinate all'espansione dell'edificato con destinazione residenziale. Il P.R.G. si attua mediante strumento urbanistico attuativo. Prima dell'approvazione dello strumento urbanistico attuativo, sugli edifici esistenti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia nonché di ampliamento una tantum per unità immobiliare fino a 100 mc. per miglioramenti igienico-sanitari o funzionali. La progettazione delle zone di nuova formazione prossime o interstiziali ai centri storici, dovrà prevedere viabilità, servizi e sedimi per la nuova edificazione in sintonia con il tessuto storico originario.

Parametri edificatori relativi alle Z.T.O. di tipo "C2.1" RESIDENZIALI DI ESPANSIONE

- h. Indice di edificabilità territoriale generica (i.t.): 1,0mc/mq;
- i. Altezza massima del fabbricato: 6,5 ml;
- j. Rapporto di copertura fondiaria massimo: 35%;
- k. Pendenza minima e massima delle falde di copertura: rispettivamente 30% e 40% fatte salve particolari esigenze di un armonico raccordo con coperture esistenti;
- l. Distacco dai confini: minimo 5,0 m. o a distanza inferiore previo accordo tra confinanti regolarmente registrato e trascritto;

- m. Distacco tra fabbricati: non minore dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,0 ml tra pareti che si fronteggiano, o in aderenza;
- n. Distanza dalle strade: 10,00 ml dalle strade provinciali; 6,00 ml da altre strade.

Relativamente alla zona C2.1/22 localizzata a Valdobbiadene, valutata la sua particolare conformazione e ubicazione oltre alla necessità di mantenere le alberature d'alto fusto esistenti, viene definito un indice di edificabilità territoriale (i.t.): 0,7 mc/mq nel rispetto di una volumetria massima per l'intera zona di 13.700 mc.

Prescrizioni particolari: rilevato il carattere strategico di alcune zone di espansione, all'interno dell'ambito territoriale di intervento delle stesse, sono localizzate le aree da destinare a standard urbanistici specificandone il tipo e la superficie minima, la localizzazione ha lo scopo di orientare la progettazione attuativa al perseguimento dei seguenti obiettivi:

Z.T.O. C2	STANDARD PRIMARI	DESCRIZIONE DEGLI OBIETTIVI
C2.1 n. 022	Parc: 11,5 mq/150 mc. verde:	Lo standard sarà concentrato in un'area a parcheggio, anche su più piani opportunamente piantumata, da posizionarsi a monte in modo tale da risultare funzionale per le vicine attrezzature sanitarie
Z.T.O. C2	STANDARD PRIMARI	DESCRIZIONE DEGLI OBIETTIVI
C2.1 n. 022	Parc: 3,5 mq/150mc.	L'attuazione della zona è subordinata ad un Piano Particolareggiato (P.P.): tale piano dovrà prevedere: una nuova viabilità che colleghi via Roma a Via Garibaldi; un nuovo percorso ciclopedonale lungo via Roma; il mantenimento del collegamento carrabile tra l'Istituto San Gregorio e l'ospedale; il mantenimento delle alberature esistenti per una superficie minima pari a circa mq. 2.000; il mantenimento delle quote di edilizia residenziale pubblica (sovvenzionata e convenzionata-agevolata) già prevista nell'ex area P.E.E.P.; la realizzazione del parcheggio ubicato nella parte nord-est della z.t.o.

- B. L'area individuata con le particelle catastali : 99 (parte) è destinata dal vigente strumento urbanistico a: Zona per servizi ed attrezzature di tipo F-95 – Parcheggi (art. 19 e 23 delle N.T.A.). L'intera Consistenza è soggetta a strumento urbanistico attuativo.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'intervento, come anzidetto, si prefigge la riqualificazione di un'area di proprietà dell'amministrazione comunale di Valdobbiadene.

L'area è sita nell'immediata vicinanza del centro del comune e ben si presta alla realizzazione di un centro residenziale.

Per ciò, l'Amministrazione comunale andrà a redigere la progettazione del piano particolareggiato e seguirà direttamente la realizzazione delle opere di urbanizzazione e in particolare:

- ~ la realizzazione di un collegamento viario nord – sud tra via Roma e via Garibaldi;
- ~ la riqualificazione del parcheggio fronte complesso ospedaliero, la salvaguardia di zone a verde e delle essenze arboree di pregio presenti;
- ~ la realizzazione di percorsi protetti quali marciapiedi e pista ciclabile;
- ~ la realizzazione di lotti edificatori per edilizia residenziale e residenziale convenzionata;
- ~ la realizzazione del percorso protetto tra l'attuale casa di riposo (palazzo Meneghetti) e il complesso ospedaliero;
- ~ ogni altra opera utile e necessaria alla realizzazione della lottizzazione, e comunque quanto necessario per il rispetto delle norme in materia.

VALORIZZAZIONE DELL'AREA A SEGUITO REALIZZAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA

La valorizzazione dell'area nel suo complesso, considerato che:

La progettazione del piano particolareggiato di iniziativa pubblica è direttamente seguito dall'Amministrazione Comunale;

I costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, progettazione e direzione lavori e di quant'altro previsto dal piano particolareggiato per la zona C2.1/22 è da imputarsi direttamente ai futuri proprietari dei lotti edificatori, i quali di comune accordo, mediante la formazione di un consorzio o altra forma di collaborazione, andranno a sostenere direttamente i costi per la realizzazione delle opere stesse (fatto salvo quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 11/2004 e successive modifiche).

Per quanto sopra si ritiene che il valore dei lotti edificatori così individuati (salvo miglior identifica -zione in sede di frazionamento dei lotti) :

EDILIZIA RESIDENZIALE

Individuazione	Sup. fondiaria	Volume realizzabile
Lotto n. 1	Mq. 2120.00	Mc. 2140.00
Lotto n. 2	Mq. 1250.00	Mc. 1263.00
Lotto n. 3	Mq. 1200.00	Mc. 1212.00
Lotto n. 4	Mq. 1090.00	Mc. 1100.00
Lotto n. 5	Mq. 1630.00	Mc. 1645.00
TOTALI	Mq. 7290.00	Mc. 7360.00

EDILIZIA RESIDENZIALE CONVENZIONATA

Individuazione	Sup. fondiaria	Volume realizzabile	
Lotto n. A	Mq. 1820.00	Mc. 2380.00	
Lotto n. B	Mq. 1710.00	Mc. 2230.00	
Lotto n. C	Mq. 2130.00	Mc. 2785.00	
Lotto n. D	Mq. 1000.00 Mq. 1650.00	Mc. 1000.00	Edificio ex casa direttore amministrativo I due edifici parzialmente interrati e con specifico utilizzo andranno demoliti. La porzione del lotto rimane al Comune
TOTALI	Mq. 8310.00	Mc. 8395.00	

è definito in Euro 1.850.000,00 (un milione ottocotocinquantamila/00).

Valdobbiadene, 23 luglio 2008

Il tecnico