

CI_Proposta di accordo pubblico-privato - via Oderzo_Albignasego (PD)

Da: <>

A: urbanistica<urbanistica@pec.comune.padova.it>

Cc:

Data: 06/08/2025 12:06:21

Tipo: Posta Certificata

Allegati: attach_n_1.asc, attach_n_2.htm, daticert.xml, attach_n_4.asc, attach_n_5.htm, Modello richiesta.pdf, SP_2025_08_05_Tav.01-Inquadramento.pdf, 06-08-2025_Bonifico - COMUNE DI PADOVA - 16,00 €.pdf, C.I. fronte e retro.pdf, CI_2025_08_05_Relazione tecnico-illustrativa.pdf, smime.p7s

**Spett.le Comune di Padova
alla c.a. Ufficio Urbanistica**

Oggetto: Proposta di accordo pubblico-privato - via Oderzo_Albignasego (PD)

In allegato alla presente si trasmette:

- Ricevuta versamento Marca da bollo;
- Tav. 01 - Inquadramento territoriale;
- Relazione tecnico-illustrativa;
- Documento identità
- Documento identità

Cordiali saluti,

AL SIGNOR SINDACO DEL COMUNE DI PADOVA

c/o Settore Urbanistica e Servizi Catastali

Palazzo Sarpi, 2 – 35138 Padova

OGGETTO: Osservazione alla variante parziale al Piano degli Interventi (P.i.)

VARIANTE N. 022

adottata con D.C.C. n° del 27/07/2025

Il sottoscritto

nato a

residente a

in qualità di proprietario ~~e/o altro~~ (specificare):

viste le previsioni urbanistiche della Variante adottata e relative all'area individuata catastalmente al

Foglio 174 - Mappali 83

177

1

osserva / chiede quanto segue

PROPOSTA DI ACCESO SUBBUO PRIVATO, PER AREA LIBERA STA IN VIA CORRO (FTO EA), DI SUPERFICIE PARC A CIRCA 12 422 mq, TESA ALL'IMPLEMENTAZIONE DEL 'BOSCO DELLA PACE', A FRONTE DELLA CONCESSIONE DI 2 484 mq mc edificabili (i.f. = 0,2 mc/mq).

Allegati (barrare):

stralcio P.I.

planimetria catastale

elaborato grafico

altro (descrivere)... PAT, ORTOFOTO

PROPOSTA DI ACCORDO PUBBLICO PRIVATO

via Oderzo – Padova (PD)

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA DI PROPOSTA

1- INQUADRAMENTO GENERALE

La presente relazione fa seguito a “Proposta di variante normativa e cartografica al piano degli interventi del Comune di Padova”, che ha come scopo la raccolta di proposte di interventi di nuova urbanizzazione, ristrutturazione e/o riqualificazione urbanistica, che verranno selezionate sulla scorta della convenienza pubblica.

La presente relazione riguarda l'introduzione di una nuova scheda di accordo pubblico-privato, su un'area libera sita in via Oderzo, in zona 'Mandria' a Padova. L'area, individuata dal P.I. vigente come "Zona Agricola _ Sottozona E1", si trova all'interno di un contesto fortemente urbanizzato, che vede attorno ad essa nuclei residenziali più o meno omogenei, aree destinate a servizio, ed una nuova zona edificabile derivante da convenzione (Z.T.O. 'C2 – Residenziale di espansione_P.U.A. Armistizio'.

Negli allegati elaborati grafici in appendice viene evidenziata con una perimetrazione rossa l'area oggetto della presente proposta di trasformazione urbanistica, attualmente di proprietà dell'Azienda Agricola

l'area evidenziata, così come previsto da avviso pubblico, ha superficie pari a 12.422 mq catastali.

L'area oggetto di proposta ricade in “Zona agricola _ Sottozona E1” .

L'area è catastalmente così censita al N.C.T.

Comune: Padova;

Foglio: 174;

Mappale: 89.

Foglio: 177;

Mappale: 1.

L'area, attualmente impiegata a coltura estensiva, possiede un accesso carraio da via Oderzo e dalla strada bianca privata ad uso pubblico con servitù di passaggio.

2- PROPOSTA DI ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO

2.1- CONTESTO URBANO E DESCRIZIONE DELL'AREA:

L'area oggetto della presente relazione si trova lungo via Oderzo, in località 'Mandria' a Padova. Nello specifico l'area di cui la presente proposta si trova in un contesto prevalentemente urbanizzato, costituito da nuclei abitativi, aree destinate al servizio (impianti sportivi, cimitero, etc), ed una nuova zona edificabile che ha dato luogo al 'Bosco della Pace', che risulta essere una fascia naturale di tutela verso Villa Giusti.

L'area oggetto della presente trasformazione è sul fronte strada Est di via Oderzo, a poche centinaia di metri dalla principale via Armistizio.

2.2- OGGETTO DELL'INTERVENTO:

L'area oggetto della presente ha una superficie complessiva di 12.422 mq, e confina:

- Nord: area libera in proprietà a terzi;
- Est: Z.T.O. 'C2 – P.U.A. Armistizio', con adiacente area verde destinata a 'Bosco della Pace';
- Ovest: pubblica via Oderzo, che prosegue con strada bianca privata ad uso pubblico oggetto di servitù di passaggio;
- Sud: Nucleo abitativo sito in Z.T.O. 'E2'.

La presente proposta di accordo pubblico-privato viene avanzata in sintonia con quelli che sono gli obiettivi del P.I.:

- Promuovere la qualità urbana e la sostenibilità;
- Rafforzare in maniera efficace quella che l'area a 'tutela' della pubblica Villa Giusti, andando ad implementare di ben 8.700 mq ca. l'area destinata a 'Bosco della Pace', creando eventualmente servizi pertinenziali quali orti urbani didattici, parchi urbani di bordo;
- Promuovere la forestazione urbana con fasce boscate di vegetazione;
- Implementare ed efficientare il reticolo idraulico in essere.

2.4- CONVENIENZA PUBBLICA E CONTRIBUTO STRAORDINARIO:

Come da 'linee guida per l'applicazione della perequazione urbanistica _ Maggio 2021', di seguito si riportano i valori per il calcolo del contributo straordinario.

L'area ricade nella zona di isovalore 'R2 _ Extraurbana _ Rurale ovest', definita secondo la Tabella 2 'Mappa dei Valori Immobiliari' delle linee guida, e possiede quindi un valore di incidenza arrotondato per le aree urbanizzate pari a 140 €/mc.

Nello specifico abbiamo un valore iniziale V_i (terreno agricolo) pari a:

$$V_i = 12.422,00 \text{ mq} \times 9,00 \text{ €/mq} = 111.798,00 \text{ €}$$

$$I_f = 0,20 \text{ mc/mq}$$

Un valore finale (terreno edificabile) pari a:

$$V_f = (12.422,00 \text{ mq} \times 0,20 \text{ mc/mq}) \times 90,00 \text{ €/mc} = 223.596,00 \text{ €}.$$

Un plusvalore del lotto pari a:

$$P_v = V_f - V_i = 223.596,00 \text{ €} - 111.798,00 \text{ €} = 111.798 \text{ €}.$$

Una convenienza pubblica:

$$C_p = 111.798,00 \text{ €} \times 60\% = 67.078,80 \text{ €}$$

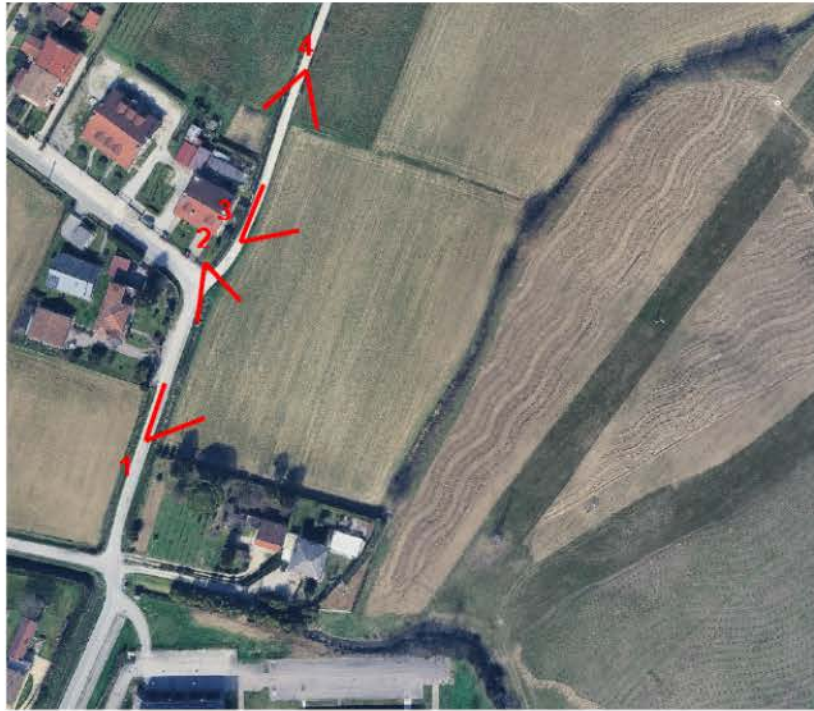
Tale importo verrà riconosciuto mediante cessione al Comune di Padova del 70% dell'area oggetto dell'accordo, pari a circa 8.695,40 mq, aventi un importo di:

$$8.695,40 \text{ mq} \times 9,00 \text{ €/mq} = 78.258,60 \text{ €} > 67.078,80 \text{ €}$$

Con un ulteriore beneficio per il Comune di Padova di 11.170,80 €.

3- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:

Di seguito le foto del lotto oggetto di proposta per nuova edificazione



Planimetria con ottici



Foto 01



Foto 02

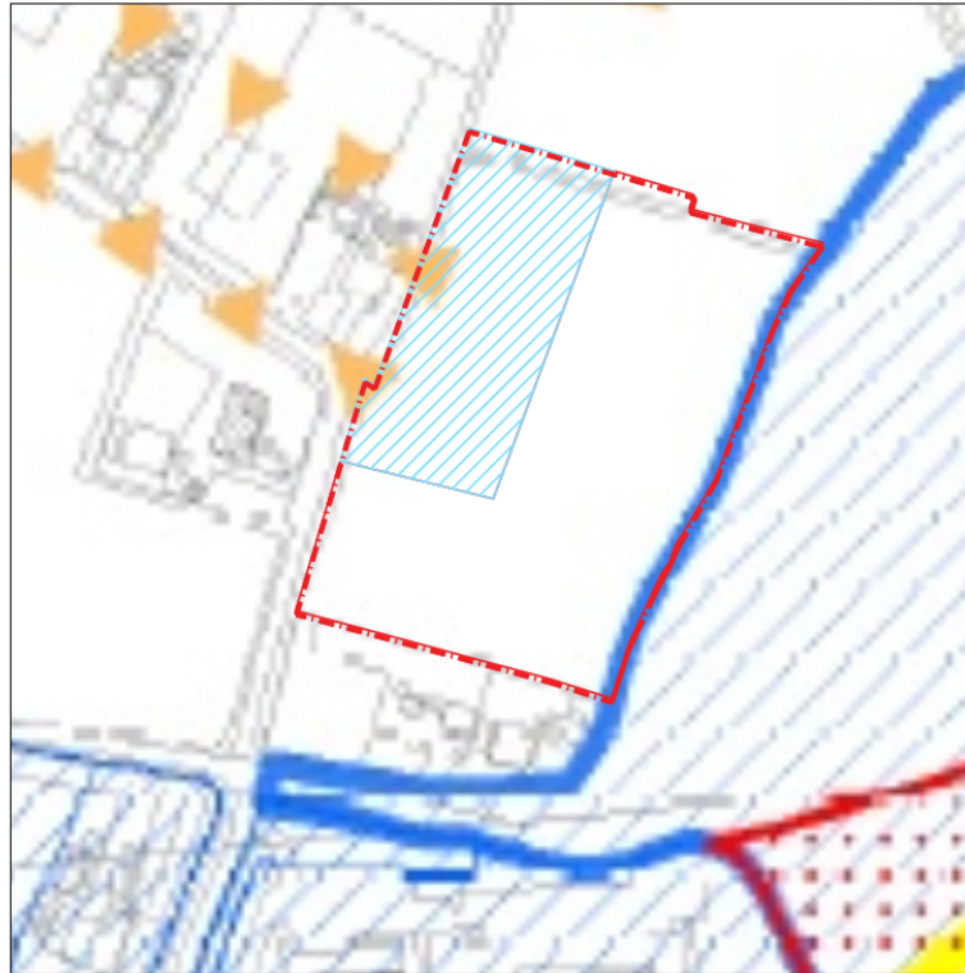


Foto 03



Foto 04

il tecnico incaricato



ESTRATTO P.A.T. - Scala 1:2.000



ESTRATTO P.I. - Scala 1:2.000



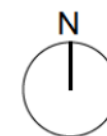
ESTRATTO ORTOFOTO - Scala 1:2000



ESTRATTO CATASTALE - Scala 1:2.000

LEGENDA

- PERIMETRO AMBITO DI INTERVENTO
- AREA DI FUTURO SVILUPPO 2.484,40 mc



COMUNE DI PADOVA Provincia di Padova

LEGENDA

NCT:
FG. 174 - MAPP. 89
FG. 177 - MAPP. 1

Superficie: 12.422,00 mq;
Vi = 12.422,00 mq x 9,00 Euro/mq = 111.798,00 Euro;
if = 0,20 mc/mq;
Vf = 12.422,00 mq x 0,20 mc/mq x 90,00 Euro/mq = 223.596,00 Euro;
PV = 223.596,00 - 111.798,00 = 111.798,00 Euro x 60% = 67.078,80 Euro;
Sup. da cedere = 12.422,00 x 0,70 = 12.422,00 x 0,70 = 8.695,40 mq
Valore sup. da cedere = 8.695,40 mq x 9,00 Euro/mq = 78.258,60 Euro > 67.078,80 Euro

n. 01 24 Febbraio 2025 EMISSIONE

progetto: **PROPOSTA DI ACCORDO PUBBLICO - PRIVATO**
Via Oderzo - 35142 Padova (PD)

committenti:

titolo:

STATO DI FATTO
INQUADRAMENTO GENERALE

01

scala:

VARIE

data:

04.08.2025

disegnato:

ed

controllato:

ed

