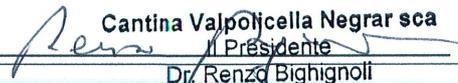




COMUNE DI NEGRAR
Provincia di Verona

**ALLEGATO A PER LA PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE PER LA PRESENTAZIONE
DI PROPOSTE DI ACCORDO PUBBLICO – PRIVATO**

| | | | |
|---|--|---|--------------------------------|
| DITTA PROPONENTE | Società Cantina Valpolicella Negrar | | |
| Recapito telefonico | 045 601 4300 | Indirizzo e-mail | denis.andreis@cantinanegrar.it |
| Eventuale recapito/i per chiarimenti di natura tecnica | | | |
| DATI DELLO STATO DI FATTO | | | |
| | SUPERFICIE DELL'AREA | mq 24500 | |
| | VOLUME ESISTENTE | mc | |
| | DESTINAZIONE D'USO | produttivo | |
| PI VIGENTE | ZONA TERRITORIALE OMOGENEA DI APPARTENENZA | D1 parziale E parziale | |
| PAT VARIANTE | ATO DI APPARTENENZA | ATO 8 | |
| DATI CATASTALI | CATASTO TERRENI CATASTO FABBRICATI | <u>F 31 MAPP. 624</u> | |
| AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA/EDIFICAZIONE DIFFUSA | | <u>SI</u> | NO |
| DATI DELL'INTERVENTO PROPOSTO | | | |
| Descrizione della proposta: | | | |
| <p>L'intera proprietà sarà oggetto nei prossimi anni di un progetto di riqualificazione architettonica e urbanistica generale volta a migliorarne la produttività, l'immagine complessiva e l'impatto paesaggistico e viabilistico del complesso, porta d'accesso del capoluogo comunale. Come già anticipato nelle osservazioni al PAT, si chiede di voler inserire come area di urbanizzazione consolidata il terreno catastalmente identificato al Foglio 31 del Comune di Negrar mapp. 624 (parte) per una superficie di mq. 8995 - si specifica che i parametri dimensionali richiesti relativamente all'intero mappale di proprietà (f. 31 - mapp. 624 INTERO), si chiede quindi di estendere la zona D1 limitrofa e - in virtù delle esigenze produttive della Cantina attuali e future - si chiede di prevedere un indice di copertura pari al 50% che corrisponde ad un ampliamento massimo futuro di superficie produttiva pari a 6000 mq. Si anticipa che - in considerazione delle limitate possibilità di espansione orizzontale e delle previsioni di sviluppo produttivo della società - si dovrà necessariamente prevedere che l'altezza massima degli edifici di futuro ampliamento possa attestarsi almeno intorno ai 14 metri rispetto alla quota stradale della provinciale, elevazione peraltro già presumibilmente raggiunta da edifici esistenti lungo l'arteria stradale .</p> | | | |
| Negrar li, 17/10/2018 | Il proponente |  Cantina Valpolicella Negrar s.c.a. Il Presidente Dr. Renzo Bighignoli | |

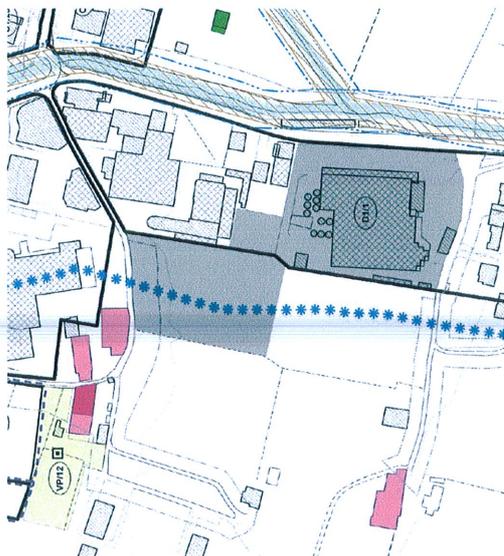
Si allega la seguente documentazione, così come descritto nel bando:
- ELABORATI GRAFICI

Comune di Negrar

Via Francia, 4 – 37024 Negrar (Vr) Settore Gestione del Territorio – Servizio Urbanistica Tel. 045-6011760 Fax 045-6011789
e-mail urbanistica@comunenegrar.it pec: urbanistica@pec.comunenegrar.it web www.comunenegrar.it C.F. e P. Iva 00251080230

PIANO DEGLI INTERVENTI _ 2014

TAVOLA SCALA 1:2000



LEGENDA

VINCOLI

vincolo paesaggistico - corsi d'acqua D. Lgs. 42/2004



grado di tutela 3



compatibilità geologica - area non idonea



ELEMENTI GENERATORI E FASCE DI RISPETTO

viabilità e fascia di rispetto



idrografia e fascia di rispetto



elettrodoto



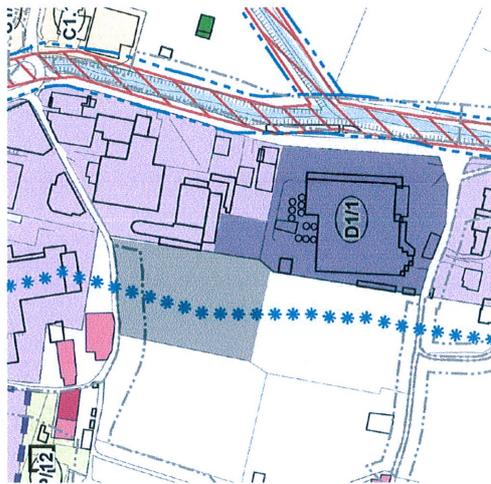
ZONIZZAZIONE

zone diverse dalla F



Perimetro lotto di pertinenza

TAVOLA SCALA 1:5000



LEGENDA

VINCOLI

vincolo paesaggistico - corsi d'acqua D. Lgs. 42/2004



grado di tutela 3



compatibilità geologica - area non idonea



ELEMENTI GENERATORI E FASCE DI RISPETTO

viabilità e fascia di rispetto



idrografia e fascia di rispetto



elettrodoto



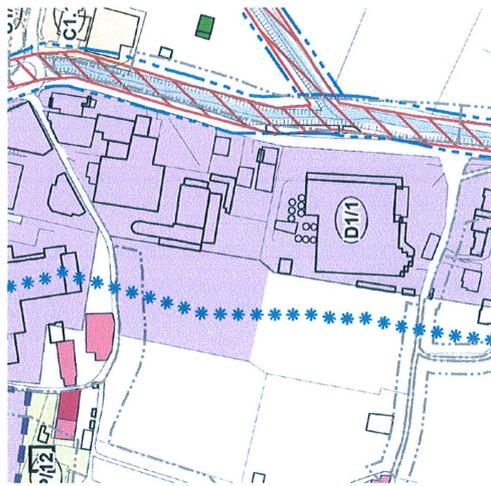
ZONIZZAZIONE

zone D



Perimetro lotto di pertinenza

PROPOSTA DI MODIFICA AL PIANO DEGLI INTERVENTI



LEGENDA

VINCOLI

vincolo paesaggistico - corsi d'acqua D. Lgs. 42/2004



grado di tutela 3



compatibilità geologica - area non idonea



ELEMENTI GENERATORI E FASCE DI RISPETTO

viabilità e fascia di rispetto



idrografia e fascia di rispetto



elettrodoto



ZONIZZAZIONE

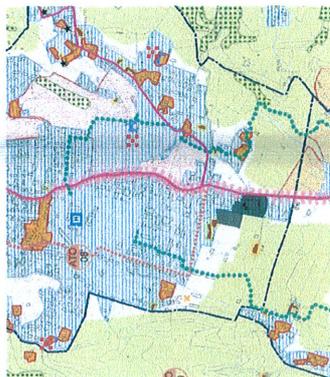
zone D



Cantina Valpolicella Negrat sca
Il Presidente
Dr. Renzo Bighignoli

allegato alla PRESENTAZIONE
DI PROPOSTE DI ACCORDO PUBBLICO - PRIVATO
SOCIETA' CANTINA VALPOLICELLA NEGRAR

CARTA DELLE TRASFORMABILITA'



LEGENDA

AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI (ATO)



Ambiti Territoriali Omogenei (ATO)



Perimetro lotto di pertinenza

CARTA DELLE TRASFORMABILITA'



LEGENDA

AZIONI STRATEGICHE



Aree di urbanizzazione consolidata

Infrastrutture per la mobilità: rete viaria principale

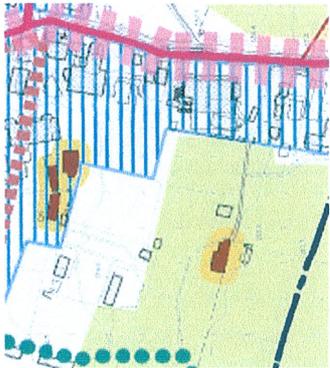


Tratti viari sovraccarichi



Perimetro lotto di pertinenza

PROPOSTA DI MODIFICA AL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO



LEGENDA

AZIONI STRATEGICHE



Aree di urbanizzazione consolidata

Infrastrutture per la mobilità: rete viaria principale



Tratti viari sovraccarichi

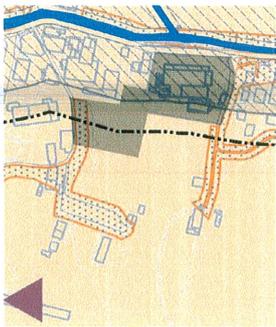
Cantina Valpolicella Negrar s.c.a

Il Presidente

Dr. Renzo Bighignoli

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO _ 2009

CARTA DEI VINCOLI



LEGENDA

VINCOLI

-  Vincolo Sismico
Zona 3 - Intero Territorio Comunale P.C.M. n° 3274/2003.
C.P.C.M. 3818/2008, D.C.R. 67/2003, D.G.R. 71/2008
-  Vincolo Paesaggistico D.Lgs. 42/2004
-  Vincolo Paesaggistico - Corsi d'acqua D.Lgs. 42/2004

ELEMENTI GENERATORI DI VINCOLO
FASCE DI RISPETTO

ELEMENTI GENERATORI DI VINCOLO

-  Elettrodotti

FASCE DI RISPETTO

-  Rispetto stradale - D.Lgs. 285/1992 - Circ. 6/98 L.R. 21/98
-  Rispetto idraulico - Servizi Idraulica - R.D. 368/1904
- R.D. 523/1904
-  Zone di tutela - L.R. 11/2004



Perimetro lotto di pertinenza

CARTA DELLE FRAGILITA'



LEGENDA

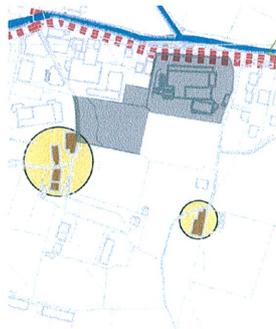
COMPATIBILITA' GEOLOGICA

-  Aree idonee
-  Aree idonee a condizione per problematiche di versante per acciuita compresa tra 30% e 65% (tipo A)
-  Aree idonee a condizione per problematiche di tipo idraulico di cui alla v.c.i. (tipo D)
-  Aree non idonee



Perimetro lotto di pertinenza

CARTA DELLE INVARIANTI



LEGENDA

INVARIANTI DI NATURA AMBIENTALE

-  Corsi d'acqua principali

INVARIANTI DI NATURA STORICO-MONUMENTALE

-  Strade e percorsi storici principali
-  Edifici con valore storico-ambientale esterni ai centri storici



Perimetro lotto di pertinenza

Cantina Valpolicella Negrar s.c.a.
Il Presidente
Dr. Renzo Bighignoli

allegato alla PRESENTAZIONE
DI PROPOSTE DI ACCORDO PUBBLICO - PRIVATO -
SOCIETA' CANTINA VALPOLICELLA NEGRAR

**ALLEGATO B - PROPOSTA DEL CONTRIBUTO PEREQUATIVO PER LA PRESENTAZIONE
DELLE DOMANDE PER LA PRESENTAZIONE DI PROPOSTE DI ACCORDO PUBBLICO –
PRIVATO**

DITTA PROPONENTE: Società Cantina Valpolicella Negrar

| | | |
|---|--|--------|
| Valore unitario (€mc/mq) come da documento "Criteri Perequativi per la valutazione delle proposte di accordo ai sensi dell'art.6 della L.R.11/2004" | | 111,00 |
| Trasformazione richiesta (quantità mc/mq) | | 50,00% |
| Totale perequazione proposta (€) | | 55,50 |
| <p>Tale quota può essere corrisposta nella forma di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - cessione di area; - realizzazione di opere di interesse collettivo da parte del soggetto privato; - contributo per la realizzazione di opere pubbliche. <p>L'Amministrazione si riserva di valutare l'entità e la forma del beneficio pubblico proposta e di proporre eventuali alternative.</p> | | |
| Importo Beneficio Pubblico proposto | | 55,50 |

Negrar, li 17/10/2018

Il proponente Cantina Valpolicella Negrar s.c.a
Il Presidente
Dr. Renzo Bighignoli

* si specifica che i valori iniziali e finali e la percentuale applicata fanno riferimento al documento approvato con D.C.C.n.44 del 25.06.2018

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO
PER L'ACCETTAZIONE DI ACCORDO TRA COMUNE DI NEGRAR E
PRIVATI AI SENSI DELL'ART.17, COMMA 4, DELLA L.R.11/04

* * *

I sottoscritto Bighignoli Renzo nato/a a Bighignoli Renzo VERONA il 23/03/1949 residente in VERONA Via S. MARIA IN ORGANO 22 C.F. BGHRNZ48C23L781W in qualità di legale rappresentante della Società Cantina Valpolicella Negrar, con sede in Negrar, Via Ca Salgari - P.IVA IT 00220900237 di seguito indicato come "Ditta proponente";

PREMESSO

- che il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Negrar è stato approvato con deliberazione di Giunta Regionale n.4238 del 29/12/2009;
- che la Variante n.1 al Piano di Assetto del Territorio è stata adottata con Deliberazione di Consiglio Comunale n.57 del 28.09.2017, in regime di salvaguardia;
- il Primo Piano degli Interventi del Comune di Negrar è stato approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n.65 del 18.11.2013, esecutiva ai sensi di legge;
- la variante al Piano degli Interventi, n.3A, è stata approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.9 del 25.02.2016;

-che l'area, per la sua localizzazione, accessibilità, dimensione e condizione appare urbanisticamente vocata ad usi edificatori con le caratteristiche e secondo le indicazioni contenute nell'Allegato alla proposta di accordo pubblico-privato formulata ai sensi dell'art. 17, comma 4, L.R. 11/2004, da ritenersi qui allegato e riprodotto;

- che è stata calcolata la quota perequativa/contributo straordinario ai sensi del documento approvato dal C.C. nella seduta del_____che risulta essere pari ad €_333.000,00_;

-che l'accoglimento definitivo di quest'ultima è subordinata all'approvazione della variante al Piano degli Interventi in cui verrà inserita;

tutto ciò premesso, la Ditta proponente accetta e si impegna:

1) a realizzare a propria cura e spese l'intervento edilizio descritto nell'Allegato richiamato nelle premesse, nel caso lo stesso fosse inserito nella pianificazione comunale a mezzo approvazione nella variante al Piano degli Interventi;

2) a sottoscrivere entro il termine di 180 giorni dalla data di efficacia del Piano degli interventi, l'atto confermativo del contenuto del presente atto unilaterale d'obbligo;

3) a realizzare l'opera pubblica che l'Amministrazione indicherà al momento della sottoscrizione della Convenzione di cui al precedente art.2, per un importo pari al contributo di perequazione/contributo straordinario;

- si è ritenuto di procedere alla redazione di una variante al Piano di Intervento in attuazione degli obiettivi di sviluppo previsti dal PAT, ai sensi della L.R. 11/2004, coerenti con il programma amministrativo richiamato;
 - con Deliberazione di Giunta Comunale n.168 del 19.12.2017 è stato dato avvio alle procedura di formazione della variante 4 al Piano Interventi;
 - che il Comune, al fine della predisposizione del Piano degli Interventi, ha pubblicato l'avviso pubblico prot. n. _____ del 07/09/2018 con il quale ha invitato il pubblico alla presentazione di proposte di pianificazione ai sensi dell'art. 17, comma 4, della L.R. 11/2004, dopo aver deliberato i criteri di indirizzo per la loro formulazione con deliberazione del Consiglio comunale n. 118 del 28.08.2018 ;
- che la Ditta proponente ha inteso avvalersi della facoltà prevista dal bando appena citato;
- che la Ditta proponente è proprietaria in Negrar dell'area/immobile identificato in Catasto nel Foglio 31 dai mappali n. 324 della superficie complessiva di mq. 24.550,00 (oppure del volume complessivo di mc);
- che detta area è classificata dal PI vigente come D1 PARZIALE E PARZIAL
- e dalla variante N.1 al pat nell'ato 8

4)a corrispondere, in alternativa all'art.3 e a discrezione dell'Amministrazione, in un'unica soluzione l'importo del contributo di compensazione nell'entità di euro € 333.000,00 (Euro trecentotrentatremila,00) da versare prima della stipula dell'accordo di cui all'articolo 2. (Alternativamente in numero 3 rate annuali di uguale importo, decorrenti dalla data di sottoscrizione del predetto atto confermativo di cui all'articolo 2, la prima rata verrà versata contestualmente alla sottoscrizione della convenzione di cui all'art.3 e con saldo comunque prima della richiesta di agibilità del/dei fabbricato oggetto della manifestazione di interesse);

5)a consegnare al Comune, nel medesimo termine previsto dal precedente art. 2), la polizza fideiussoria bancaria o di primaria compagnia assicurativa, autorizzate a norma di legge, a garanzia del pagamento delle rate di contributo di compensazione ancora da scadere o del valore dell'opera pubblica da realizzare di cui all'articolo 3. Le fideiussorie bancarie e le polizze assicurative sopra descritte dovranno prevedere la formale rinuncia alla preventiva escussione di cui all'articolo 1944 del c.c., e la dichiarazione che la stessa sia escutibile a prima e semplice richiesta del Comune a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento.

6)ad accettare la decadenza della previsione urbanistico-edilizia approvata dalla variante al P.I. secondo l'Allegato più volte richiamato, nel caso di mancata conferma del presente atto

unilaterale d'obbligo entro il termine indicato o in caso di mancata consegna della polizza fideiussoria a garanzia del pagamento del contributo di compensazione.

7) Il presente atto unilaterale d'obbligo perderà ogni efficacia nel caso in cui la proposta urbanistico-edilizia oggetto del più volte richiamato Allegato non sarà stata approvata con la variante al il Piano degli Interventi.

Negrar, li 17/10/2018

Il proponente

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Renzo Bighignoli', is written over a horizontal line.

Cantina Valpolicella Negrar s.c.a
Il Presidente
Dr. Renzo Bighignoli