



COMUNE DI VILLA BARTOLOMEA
(Provincia di Verona)
Servizio Edilizia Privata

Corso Fraccaroli, 70 – 37049 Villa Bartolomea (VR)
Tel. 0442.659938 – Fax 0442.659033
edilizia.privata@comune.villa-bartolomea.vr.it

Villa Bartolomea, lì 31 Agosto 2021

AVVISO PUBBLICO

**PER LA PRESENTAZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE RELATIVE
ALLE PREVISIONI CONTENUTE NEL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO
(P.A.T.), PER LA FORMAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.)**

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Premesso che il Consiglio Comunale di Villa Bartolomea in conseguenza alle direttive della nuova legge urbanistica L.R.V. n.11/2004 ed alla successiva L.R.V. n.14/2017, ha adottato al prima variante al Piano di Assetto del Territorio Intercomunale con D.C.C. n.13 del 18.05.2020.

Con l' avvenuta approvazione del P.A.T. variante n.1, giusta deliberazione della Provincia di Verona nr. 30 in data 30/08/2021, l'Amministrazione Comunale intende procedere con la redazione del P.I. (Piano degli Interventi) quale strumento operativo che concretizza le scelte strategiche del P.A.T. stesso e porta a compimento la progettazione del Piano Regolatore Comunale quale strumento fondamentale per la regolamentazione della pianificazione urbanistica e dello sviluppo territoriale del Comune di Villa Bartolomea per i prossimi anni.

Considerato che l'Amministrazione Comunale intende procedere celermente alla redazione del Piano degli Interventi per consentire una pianificazione del territorio Comunale in base alla L.R.V. n.11/2004 e che detta pianificazione dovrà essere concertata con la Cittadinanza ed i portatori di interesse sul territorio.

L'Amministrazione Comunale è conseguentemente disponibile ad esaminare le proposte di progetto dei privati Cittadini, degli enti territoriali, delle aziende e di tutti i portatori di interesse nel territorio interessati alla compartecipazione alle scelte urbanistiche, perciò

AVVISA

la Cittadinanza che sarà possibile, preliminarmente alla redazione del Piano degli Interventi, formulare proposte di progetti e di iniziative private. Tali proposte dovranno essere presentate al Comune di Villa Bartolomea entro le ore **12:00 del giorno 24/09/2021**. Eventuale proposte presentate dopo tale termine saranno valutate compatibilmente con le tempistiche di adozione del Piano degli Interventi stesso.

Le proposte con i relativi riferimenti normativi che possono essere formulate all'Amministrazione Comunale dai cittadini potranno essere:

Accordi pubblico privati (L.R.V. 11/2004 art.6)

E' possibile concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Gli accordi si possono concludere per interventi di nuova trasformazione, di riorganizzazione urbana e di ristrutturazione urbanistica, per l'eliminazione e/o sostituzione di elementi di dismissione e degrado, per aree e/o complessi pubblici e/o privati o per un insieme di questi, per i quali il privato o i privati ritengono di poter avanzare delle proposte progettuali caratterizzate dal perseguimento di un obiettivo privato o settoriale accompagnato dal contemporaneo raggiungimento di uno o più obiettivi previsti dal P.A.T.I. Var. n.1 Alla proposta iniziale seguiranno accordi che saranno formalizzati in una convenzione.

Perequazione urbanistica (L.R.V. 11/2004 art.35, P.A.T.I. Var.1 norme tecniche art.46)

E' possibile effettuare richiesta di intervento negli ambiti dell'edificazione residenziale di espansione. Gli interventi da realizzare negli ambiti di espansione identificati nel P.A.T.I. si attuano ricorrendo alla perequazione urbanistica che assicura una equa ripartizione dei diritti edificatori. Le proposte possono

essere formulate dai proprietari delle aree potenzialmente interessate dalle linee preferenziali di sviluppo stabilite dal P.A.T.I. Var. n.1

Credito edilizio (L.R.V. 11/2004 art.36, P.A.T.I. norme tecniche art.47)

E' possibile effettuare richiesta di intervento su opere incongrue ed elementi di degrado ambientale sottoposti a vincoli realizzando interventi di riqualificazione urbanistica ed ambientale. La demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione di interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica ed ambientale determinano un credito edilizio. Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di cui sopra, monetizzabile e liberamente commerciabile che potrà essere riutilizzata in abiti individuati dal P.I. attraverso l'attribuzione di indici di edificabilità differenti in funzione degli obiettivi di compensazione urbanistica stabiliti in fase di dimensionamento del P.A.T.I. Var. n.1

Compensazione urbanistica (L.R.V. 11/2004 art.37, P.A.T.I. Var. n.1 norme tecniche art.48)

E' possibile effettuare richiesta di intervento su aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche in forma di credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa la cessione all'Amministrazione dell'area oggetto di vincolo. L'eventuale intervento nell'area pubblica potrà avvenire solo previa acquisizione della medesima, anche a mezzo permuta, e la cessione dell'area oggetto di vincolo avverrà sulla base di valori concordati.

Centro Storico (L.R.V. 11/2004 art.40, P.A.T.I. norme tecniche artt.26,27, P.A.T.I. Var. n.1)

Il P.A.T.I. prevede la parziale ripermutazione del centro storico già definito dal vigente P.R.G. per consentire la riclassificazione dei gradi di protezione e vincoli dei fabbricati esistenti. Il P.I. all'interno del perimetro del Centro storico, degli agglomerati rurali di antica origine e nelle corti rurali in zona agricola prevede la schedatura di tutti i fabbricati stabilendo delle linee guida di restauro, recupero ed ampliamento nel rispetto delle caratteristiche storico-architettoniche degli edifici e del tessuto urbano. Si potranno formulare proposte di ristrutturazione, recupero ed eventuale ampliamento atte a soddisfare contingenti bisogni residenziale nel rispetto della salvaguardia del tessuto urbanistico esistente.

Intervento su zone di urbanizzazione consolidata (P.A.T.I. Var. n.1 norme tecniche art.50)

Si possono formulare richieste per il completamento della zona ad urbanizzazione consolidata. Le richieste di intervento nella zona di urbanizzazione consolidata riguardano ambiti già regolati dal PRG vigente e non modificati con il P.A.T.I.

Interventi in ambiti di edificazione diffusa (P.A.T.I. Var. n.1 norme tecniche art.51)

E' possibile formulare richieste di intervento negli ambiti di edificazione diffusa. Le proposte di intervento nelle zone di edificazione diffusa dovranno essere finalizzati al riordino dei volumi incongrui, alla riqualificazione degli ambiti di zona (anche parziali) senza aumentare la densità urbana esistente, e dovranno soddisfare le effettive necessità ed esigenze dei nuclei familiari insediati in loco. Le proposte dovranno riguardare, in linea generale, superfici e volumi limitati.

Interventi in ambiti produttivi, artigianali, direzionali e commerciali (P.A.T.I. Var. n.1 norme tecniche art.53)

E' possibile formulare richieste di intervento sulle zone produttive in fase di completamento attraverso la presentazione di progetti di edificazione diretta o, per ambiti più articolati, di P.U.A. (piani urbanistici attuativi) di completamento.

Interventi in ambiti di riqualificazione e riconversione urbana (P.A.T.I. Var. n.1 norme tecniche art.56)

E' possibile formulare per questi ambiti progetti di riqualificazione e riconversione urbana legati al perseguimento di obiettivi privati o settoriali caratterizzati dal conseguimento degli obiettivi generali stabiliti dal P.A.T.I. In queste aree si potranno effettuare accordi tra pubblico e privato/i per iniziative e progetti di rilevante interesse pubblico.

Attività produttive in zona impropria (P.A.T.I. Var. n.1 norme tecniche art.60)

Individuazione attraverso schedatura puntuale delle attività produttive in zona impropria. Potranno essere formulate proposte per il mantenimento, l'ampliamento o la dismissione delle attività produttive in zona impropria che verranno riclassificate e regolamentate attraverso la verifica degli standard dei fabbricati esistenti prevedendo eventuali riorganizzazioni, ampliamenti e cambi di destinazione d'uso

subordinati alle effettive possibilità urbanistiche, ai vincoli ed alle fragilità della zona interessata dall'insediamento produttivo. Nelle zone in cui si trovano attività produttive fuori zona già schedate dal P.R.G. vigente in cui sia da tempo cessata l'attività aziendale, se non ci saranno manifestazioni d'interesse da parte dei proprietari interessati, in fase di redazione del P.I., verranno riportate alla zona territoriale omogenea in cui si trovano inserite eliminando di fatto le caratteristiche di attività produttiva fuori zona.

Fabbricati rurali non più funzionali alla conduzione del fondo (P.A.T.I. Var. n.1. norme tecniche artt.65, 66)

In fase di redazione del P.I. verranno classificati ed individuati i fabbricati rurali non più funzionali alla conduzione del fondo. Si potranno effettuare proposte di interventi di recupero e ristrutturazione con richiesta di nuove destinazioni d'uso sulle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze delle aziende agricole.

Promozione agri turistica (L.R.V. 11/2004 art.43, P.A.T.I. Var. n.1 norme tecniche art.68)

Si potranno formulare richieste di interventi per la promozione agri turistica. Gli interventi concernenti il turismo rurale possono essere proposti dai privati interessati secondo lo spirito delle Norme Tecniche del P.A.T.I. con particolare, ma non esclusiva, attenzione al riordino rispetto alla eventuale presenza di volumi incongrui e al raggiungimento di obiettivi ambientali (aumento della biodiversità, arricchimento delle reti ecologiche, risparmio energetico, etc...), anche a fronte della richiesta di maggiori e/o minori volumi da edificare.

Zone a servizi (P.A.T.I. Var. n.1 norme tecniche art.62)

In fase di P.I. verranno individuate le aree attualmente classificate come servizi nel vigente P.R.G. (verde, parcheggio, parchi giochi, zone sportive ecc.) al fine di consentire la riorganizzazione di questi ambiti aprendo, se del caso, anche alla possibilità di nuova edificazione a mezzo di piano urbanistico attuativo (P.U.A.) o intervento diretto.

Declassamento zone territoriali omogenee

In fase di redazione del P.I. si procederà con la riclassificazione di aree attualmente classificate nel vigente P.R.G. come edificabili (residenziali o produttive) che dovranno essere ricondotte a zone agricole. Si tratta essenzialmente di attuare le perimetrazioni previste dal P.A.T.I. con eventuali piccoli aggiustamenti legati al rispetto della suddivisione catastale del territorio, per evitare il più possibile aree di risulta di fatto inutilizzabili. Resta comunque la possibilità di formulare proposte per eventuali piccoli aggiustamenti o regolarizzazioni della perimetrazione delle aree urbane legate a necessità contingenti o a imprecisioni cartografiche del P.A.T.I.

Le manifestazioni di interesse e le proposte dovranno essere accompagnate da esplicativi elaborati grafici e documentali tali da consentire l'esame della richiesta, e se coerente con le vigenti disposizioni di Legge e con le direttive strutturali del P.A.T.I. (Piano di Assetto del Territorio Intercomunale) variante n.1 potrà essere accolta ed inserita nel redigendo Piano degli Interventi (P.I.)



Il responsabile del servizio
Geom. Amedeo Fortuna