



COMUNE DI VILLA BARTOLOMEA

Provincia di Verona
Servizio Urbanistica

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

Prot. n° 1235

AVVISO PUBBLICO

**PER LA PRESENTAZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE RELATIVE
ALLE PREVISIONI CONTENUTE NEL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO
INTERCOMUNALE (P.A.T.I.) GIÀ ADOTTATO DAL COMUNE DI VILLA
BARTOLOMEA, 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, ha adottato il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale con D.C.C. n.29 del 31.07.2008. Successivamente il P.A.T.I. è stato approvato attraverso Conferenza dei Servizi in data 02.11.2009 e ratificato dalla Regione Veneto con Delibera della Giunta Regionale n.2560 in data 02.11.2010 pubblicata il 23.11.2010 nel Bollettino Ufficiale della Regionale n.86. Conseguentemente il P.A.T.I. per il territorio di Villa Bartolomea è entrato in vigore il giorno 08.12.2010.

Dopo l'approvazione del P.A.T.I. la Legge prevede che l'Amministrazione Comunale proceda con la redazione del P.I. (Piano degli Interventi) quale strumento operativo che concretizza le scelte strategiche del P.A.T.I. 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 gli anni a venire.

Dopo aver avviato le fasi preliminari di studio particolareggiato del territorio comunale, di aggiornamento della base cartografica e di schedatura del patrimonio edilizio esistente.

Premesso che nella seduta del Consiglio Comunale in data 16.03.2012 è stato approvato il Documento preliminare programmatico per la redazione del Piano degli Interventi dando avvio al procedimento di consultazione, partecipazione e concertazione sullo strumento urbanistico in fase di formazione ai sensi dell'art.17 comma 2 della Legge Regione Veneto n.11/2004;

Considerato che la Regione Veneto in data 06.12.2017 ha approvato la Legge regionale n.14 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche alla legge regionale 23.0.4.2004, n.11 relativa alle norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", pubblicata nel BUR n.56 del 09.06.2017. Tale Legge promuove un processo di revisione sostanziale della disciplina urbanistica e stabilisce la quantità massima di consumo di suolo consumabile ammesso nel territorio del Comune di villa Bartolomea nel periodo di riferimento (obiettivo comunitario di azzerarlo entro il 2050), tenuto conto degli ambiti di paesaggio (PTRC 2013) e tenuto conto delle informazioni fornite dal Comune.

Considerato che l'Amministrazione Comunale intende procedere alla redazione del Piano degli Interventi per consentire una pianificazione del territorio Comunale in base alle indicazioni della L.R.V. n.14/2017 e che detta pianificazione dovrà essere concertata con la Cittadinanza ed i portatori di interesse sul territorio nel rispetto della quantità massima di suolo consumabile stabilito dalla Legge per il territorio del Comune di Villa Bartolomea.

L'Amministrazione Comunale è conseguentemente disponibile ad esaminare ulteriori proposte e manifestazioni d'interesse 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 è possibile, preliminarmente alla redazione del Piano degli Interventi, formulare proposte di progetti e di iniziative private.

Le proposte dovranno pervenire, **entro giorni 60 (sessanta)** dalla data di pubblicazione del presente avviso, all'Ufficio Protocollo del Comune, nei seguenti orari: dal lunedì al venerdì dalle 9.30 alle 12.30, oppure via raccomandata A/R o posta elettronica certificata PEC all'indirizzo segreteria.comune.villa-bartolomea@halleypec.it.

Dovranno essere redatte mediante apposito modulo disponibile presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

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) potrà essere accolta ed inserita nel redigendo Piano degli Interventi (P.I.).

Dopo la scadenza dei **giorni 60 (sessanta)** dalla data di pubblicazione del presente avviso, non saranno valutate ulteriori manifestazioni d'interesse per dar modo di poter completare le operazioni tecniche di redazione del Piano degli interventi, solo dopo l'approvazione definitiva di tale documento potranno essere inviate all'Amministrazione Comunale ulteriori richieste secondo la normativa di legge e le procedure in esso esplicitate.

A titolo esemplificativo si descrivono di seguito le proposte che si possono formulare ed i relativi riferimenti normativi.

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. Alla proposta iniziale seguiranno accordi che saranno formalizzati in una convenzione.

Perequazione urbanistica (L.R.V. 11/2004 art.35, P.A.T.I. 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.

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.

Compensazione urbanistica (L.R.V. 11/2004 art.37, P.A.T.I. 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.)

Il P.A.T.I. prevede la parziale ripermimetrazione del centro storico già definito dal vigente PRG/PI 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. 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/PI vigente e non modificati con il P.A.T.I.

Interventi in ambiti di edificazione diffusa (P.A.T.I. 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. 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.I.P. (piani per insediamenti produttivi) di completamento.

Interventi in ambiti di riqualificazione e riconversione urbana (P.A.T.I. 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. 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 PRG/PI 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. 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. 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. norme tecniche art.62)

In fase di P.I. verranno individuate le aree attualmente classificate come servizi nel vigente PRG/PI (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

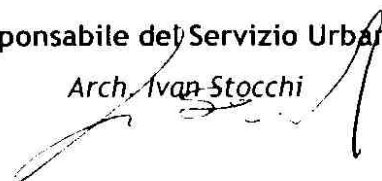
In fase di redazione del P.I. si procederà con la riclassificazione di aree attualmente classificate nel vigente PRG/PI come edificabili (residenziali o produttive) che dovranno essere ricondotte a zone agricole. Si tratta essenzialmente di attuare le perimetrazioni previste dal P.A.T.I. con eventuali 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.

Villa Bartolomea, 25.01.2018



Il Responsabile del Servizio Urbanistica

Arch. Ivan Stocchi



Spett.le Amministrazione Comunale
di VILLA BARTOLOMEA
Corso Arnaldo Fraccaroli, 70
37049 - Villa Bartolomea VR

Oggetto: **Presentazione di manifestazione di interesse per la formazione del Piano degli Interventi.**

Visto l'avviso pubblicato in data ../../.... prot. sul sito web del comune di Villa Bartolomea VR "AVVISO PUBBLICO PER LA PRESENTAZIONE DI MANIFESTAZIONI DI INTERESSE RELATIVE ALLE PREVISIONI CONTENUTE NEL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO INTERCOMUNALE (P.A.T.I.) GIA' ADOTTATO DAL COMUNE DI VILLA BARTOLOMEA, PER LA FORMAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.)", con il quale è intenzione dell'Amministrazione Comunale raccogliere le manifestazioni di interesse da parte di privati Cittadini ed operatori economici in modo da sottoporle ad opportuna valutazione per la formazione del Piano degli Interventi, i sottoscritti:

Sig./Sig.ra _____

e

Sig./Sig.ra _____

Numero telefonico per eventuali comunicazioni _____

in qualità di proprietari del fabbricato/area _____ siti nel Comune di

Villa Bartolomea VR, Via _____,

identificazione catastale foglio/i _____ mappale/i _____ subalterno/i _____

di cui si allega estratto planimetrico e planimetria catastale.

Premesso che l'immobile/area è sito in zona territoriale omogenea del P.R.G. vigente come Z.T.O. _____

e nell'adottato P.A.T.I. l'area viene identificata come _____

Si chiede che nel redigendo P.I. si preveda _____

A tal fine si allegano planimetrie e documenti indicanti l'oggetto della richiesta.

....., li _____.

I PROPONENTI

