

COMUNE DI TORREGLIA



Prot. 5532/2022

AVVISO PUBBLICO

VARIANTE PARZIALE N. 3 AL PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.) DI TORREGLIA

Avviso di raccolta - Manifestazioni di Interesse

L'Amministrazione Comunale di Torreglia

In esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. 53 del 6/4/2022

CONSIDERATO CHE

- il Comune di Torreglia è dotato di "Piano di Assetto del Territorio" (P.A.T.) approvato, ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 11/2004, con Decreto di approvazione del Presidente della Provincia n.67 del 07/06/2018 e pubblicato sul B.U.R.V. n.61 del 22/06/2018;
- ai sensi dell'art. 48, co. 5 bis, della L.R. n. 11/2004, *"a seguito dell'approvazione del primo piano di assetto del territorio (PAT), il piano regolatore generale vigente, per le parti compatibili con il PAT, diventa il piano degli interventi"*;
- ai sensi dell'art.18 della L.R. 11/2004 il Comune di Torreglia, con D.C.C. n.38 del 28/07/2021, ha provveduto ad approvare la Variante Generale al Piano degli Interventi completando il rinnovo della propria strumentazione di governo del territorio (P.R.C.) e che tale prima Variante Generale costituisce la base tecnica di riferimento per le successive varianti parziali al Piano degli Interventi

VISTO

- il Documento Programmatico Preliminare propedeutico alla formazione del Piano degli Interventi, presentato nel Consiglio Comunale del 19/07/2018 e i contenuti relativi alle "Linee del mandato" in esso esposti;
- il Documento del Sindaco propedeutico alla formazione della Variante Parziale al Piano degli Interventi, presentato nella seduta del Consiglio Comunale del 21/03/2022 e i contenuti in esso esposti;

RICORDATO CHE

- ai sensi della normativa regionale sul contenimento del consumo di suolo – L.R. 14 del 06.06.2017 – e della successiva D.G.R. n. 668 del 15.05.2018, l'accoglimento delle istanze che comportano una modifica degli *"Ambiti di Urbanizzazione Consolidata"*, così come indicati nella Tav.1 della Variante al P.A.T. e gli elaborati del P.I. vigente, consumano suolo;
- ai sensi dell'art.6 della L.R.11/2004 e come previsto dalle Norme Tecniche del P.A.T. l'Amministrazione Comunale può concludere accordi con soggetti privati per assumere nel P.I. proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi, così come specificatamente stabilito con D.C.C. n.46 del 05/11/2018;
- ai sensi dell'art. 16, comma 4, lettera d-ter) del D.P.R. n. 380/2001 le manifestazioni di interesse possono comportare il versamento del cosiddetto *contributo straordinario*, così come specificatamente stabilito con D.C.C. n.25 del 19/07/2018 e D.C.C. n.47 del 05/11/2018;
- le manifestazioni di interesse e le proposte di Accordi Pubblico-Privato ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/2004 saranno

COMUNE DI TORREGLIA



trattati secondo criteri di coerenza a livello:

- a) qualitativo, rispetto al “progetto di sviluppo del territorio” illustrato nel Documento Programmatico Preliminare e ai contenuti esposti nel Documento del Sindaco illustrato al Consiglio Comunale nella seduta del 21/03/2022;
 - b) quantitativo rispetto al dimensionamento degli ATO del P.A.T. approvato e alla quantità di consumo di suolo di cui la Variante al P.A.T. ai sensi della L.R. 14/2017.
- le proposte di nuovi interventi urbanistici **non dovranno confliggere con i vincoli/invarianti/fragilità presenti sul territorio**, sia dovuti ad infrastrutture o impianti, sia definiti dalle analisi idrogeologiche e dovranno prevedere elevati livelli di qualità progettuale (composizione architettonica, tipologie, impianti e strutture ad elevata efficienza, uso di energie rinnovabili, ecc.);
- **presupposto irrinunciabile per la formazione degli accordi pubblico-privato è il contenuto di rilevante interesse pubblico degli stessi**, che sarà valutato, come previsto nella D.C.C. n.46 del 05/11/2018, in funzione:
- degli obiettivi di sostenibilità ambientale della proposta;
 - della riqualificazione del territorio derivante dall'intervento;
 - dell'equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del valore aggiunto che la proposta determina;
 - dello sviluppo temporale del progetto in rapporto alla programmazione dell'Amministrazione: in particolare le proposte potranno prevedere anche uno sviluppo temporale per fasi affinché sia facilmente attuabile il controllo di gestione delle scelte urbanistiche che avranno ripercussioni sulla programmazione dei lavori pubblici e la fiscalità locale;
- le richieste tecnicamente compatibili con il PAT e con le linee programmatiche dell'Amministrazione Comunale ma non conformi alla disciplina del Piano Ambientale dei Colli Euganei, **potranno essere oggetto di specifico confronto con l'Ente Parco Colli al fine di poter avviare, ove possibile, la procedura di Variante al Piano Ambientale necessaria per il successivo inserimento nella pianificazione operativa comunale**. Le richieste dovranno essere coerenti con i caratteri ambientali e paesaggistici esistenti e non dovranno interferire con le aree ad alta naturalità e con le componenti eco-sistemiche o vegetazionali di rilievo soggette a tutela;
- le richieste **dovranno essere presentate esclusivamente attraverso la modulistica dedicata e con gli allegati minimi richiesti** pena il non proseguimento dell'iter istruttorio valutativo.

INVITA

tutti gli aventi titolo interessati a presentare:

- a) **proposte di accordi tra soggetti pubblici e privati** ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/04 considerando come prioritarie le proposte di intervento, coordinate con quelli già programmabili della P.A., finalizzate alla realizzazione degli interventi di cui all'allegato “A” della D.C.C. n.46 del 05/11/2018 p.ti “A”, “B” e “C” che, a titolo esemplificativo, prevedano azioni:
 - di rilevanza strategica per lo sviluppo del territorio, in particolare di rigenerazione e riqualificazione urbanistica, in linea e coerentemente con quanto definito con il “progetto di sviluppo del territorio” proposto dall'Amministrazione nel Documento Programmatico Preliminare presentato nel Consiglio

COMUNE DI TORREGLIA



Comunale del 19/07/2018;

- che rafforzino il sistema dei servizi (in primo luogo attuando le aree già identificate con tale destinazione d'uso) e consentano di collegare o sviluppare quelli già esistenti;
- che prevedano la realizzazione e la manutenzione di infrastrutture viarie (strade, marciapiedi, itinerari ciclo/pedonali, percorsi vita, ecc.), di rilevante interesse comunale;
- che prevedano la messa a disposizione dell'Amministrazione di aree libere da destinare all'accoglimento di crediti edilizi di soggetti terzi;
- che prevedano la contestuale realizzazione di interventi di mitigazione idraulica in grado di migliorare le condizioni di sicurezza del territorio e risolvere situazioni problematiche;
- che riqualifichino parti di insediamenti già costruite, anche attraverso cambi di destinazione d'uso, verso attività più compatibili con il contesto, attraverso operazioni di rigenerazione di immobili/aree obsoleti o dismessi dal punto di vista funzionale con azioni che ne rafforzino la fruizione pubblica e la qualità ambientale e fisica dei luoghi anche attraverso cambi di destinazione d'uso verso attività più compatibili con il contesto;
- che riorganizzino il tessuto consolidato attraverso azioni di completamento anche attraverso:
 - la revisione delle previsioni vigenti molto spesso inattuate o scadute,
 - riqualificazione urbana e rigenerazione urbana sostenibile secondo i principi degli artt. 6 e 7 della L.R. 14/2017;
- rafforzino il sistema dei servizi (in primo luogo attuando le aree già identificate con tale destinazione d'uso) e consentano di collegare o sviluppare quelli già esistenti.

Le proposte di accordo:

- saranno finalizzate alla realizzazione degli interventi di cui all'allegato "A" della D.C.C. n.46 del 05/11/2018 (p.ti A,B,C);
 - dovranno far riferimento al contenuto di rilevante interesse pubblico degli stessi valutato sulla base dell'allegato "A" della D.C.C. n.46 del 05/11/2018;
 - dovranno far riferimento ad un'estensione territoriale adeguata ad una corretta progettazione urbanistica da valutarsi in rapporto ai contenuti della proposta avanzata, nel rispetto del dimensionamento degli ATO e della quantità massima di consumo di suolo ammesso ai sensi della L.R. 14/2017;
 - nel caso di non attuazione dell'intervento soggetto a PUA entro 5 anni dall'approvazione del Piano degli Interventi, la validità della previsione urbanistica decade;
- b) istanze per individuazione di fabbricati rurali non più funzionali alla conduzione del fondo per un loro utilizzo ai fini residenziali a condizione che:
- le eventuali opere necessarie per l'allacciamento alle reti tecnologiche e per l'accessibilità viaria siano a carico del richiedente;
 - sia concluso l'iter del titolo abilitativo e sia allegata una apposita relazione agronomica che ne attesti la non più funzionalità;

COMUNE DI TORREGLIA



- siano inseriti coerentemente nel contesto ambientale e paesaggistico;
- c) istanze per **schedatura di attività produttive in zona impropria** che ne permetta l'adeguamento e la messa a norma, al fine di consentire la vitalità delle attività insediate e minimizzare la loro interferenza con il territorio circostante;
- d) istanze per **riclassificazione di aree**, ora edificabili, affinché siano private della capacità edificatoria riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente con conseguente trasformazione **in zona agricola** o in **zone prive di potenzialità edificatoria** a condizione che l'eventuale riclassificazione non comprometta i diritti edificatori di terzi, né pregiudicare l'attuabilità di previsioni di piano o accordi di interesse pubblico
- e) interventi generali nel territorio finalizzate alla valutazione di **puntuali esigenze per il fabbisogno abitativo familiare e/o alla modesta rettifica del perimetro delle zone del P.I. vigente**. Tali richieste saranno valutate secondo la loro compatibilità con lo stato di fatto degli insediamenti, specialmente lungo la viabilità di connessione (la cosiddetta "urbanizzazione diffusa"), al fine di non aggravare oltremodo situazioni critiche.
In particolare saranno da evitare saldature tra le attuali edificazioni a nastro o interventi che portino ad un'edificazione su entrambe i lati contrapposti della viabilità.
- f) **contributi per modifica all'apparato normativo del P.I. vigente**.

A PRESENTARE ISTANZA AL COMUNE

entro e non oltre il 30/07/2022

compilando la specifica modulistica messa a disposizione dall'Ufficio Comunale "Area IV - Territorio e Ambiente" e reperibile dal sito www.comune.torreglia.pd.it

- **Mod. 1 – Proposta di Accordo Pubblico Privato**
- **Mod. 2 – Fabbricato non funzionale alla conduzione del fondo agricolo**
- **Mod. 3 – Schedatura di attività produttive in zona impropria**
- **Mod. 4 – Riclassificazione di aree edificabili in zona agricola o in zone prive di potenzialità edificatoria**
- **Mod. 5 – Volumi puntuali per esigenze di carattere familiare e/o rettifiche del perimetro di zone**
- **Mod. 6 – Modifica delle N.T.O. e/o del PQAMA**

Il presente avviso è pubblicato all'albo pretorio informatico, sul sito istituzionale del comune e nei luoghi pubblici del territorio.

Ulteriori chiarimenti e/o informazioni potranno essere assunte presso l'Ufficio Comunale "Area IV - Territorio e Ambiente" previo appuntamento da richiedere telefonicamente al n. 049-9930128 o via e-mail - responsabileutc@comune.torreglia.pd.it

Dalla Residenza Municipale, li 30 maggio 2022

Il Sindaco

f.to Filippo Legnaro