



CITTÀ DI SPINEA

PROVINCIA DI VENEZIA

Protocollo n. 0024194/2013

Spinea, lì 16/08/2013

ATTIVAZIONE DI PROCEDURE AD EVIDENZA PUBBLICA PER LA VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE PER LA FORMAZIONE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

IN ATTUAZIONE DELL'ART 6. DELLA L.R. 11/04 E DELL'ART. 19,
COMMI 5,6,7,8,9 DELLE NTA DEL P.A.T.

Approvato con delibera Consiglio Comunale n. 22 del 27/03/2013

IL SINDACO
Silvano CHECCHIN

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Riccardo DA LIO

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE
URBANISTICA ED EDILIZIA**
Arch. Fiorenza DAL ZOTTO



CITTÀ DI SPINEA

PROVINCIA DI VENEZIA

1. LA PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA PER LA VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA DA INSERIRE NEL PRIMO PIANO DEGLI INTERVENTI

L'individuazione delle aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione come pure l'individuazione delle aree interessate da interventi riqualificazione ambientale e produttrici di crediti edilizi, è preceduta dall'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per consentire all'Amministrazione comunale di valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PAT.

I criteri di seguito esplicitati costituiscono le linee guida a cui deve uniformarsi l'attività dell'Amministrazione nella valutazione delle manifestazioni di interesse previste dell'art. 19, comma 5 - 9 delle NTA del PAT, approvato il 17.12.2012, nonché del documento programmatico per la redazione del primo PI approvato con DCC n. 22 del 27/03/2013, anche al fine della sottoscrizione degli accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della lr. 11/04 .

La procedura a evidenza pubblica per selezionare le proposte formulate dai proprietari di immobili o da operatori interessati, avrà carattere esclusivamente ricognitivo e come tale non impegna in alcun modo l'Amministrazione comunale a dar seguito alle attività istruttorie e ai conseguenti adempimenti amministrativi.

La presentazione delle manifestazioni di interesse pertanto non può costituire presupposto o motivo per qualsivoglia pretesa nei confronti del Comune.

2. CARATTERISTICHE E REQUISITI RICHIESTI PER LA PRESENTAZIONE DELLE PROPOSTE DI INTERVENTO E DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE.

Le proposte di intervento e le manifestazioni di interesse:

1. dovranno essere compatibili con la disciplina del Piano di Assetto del Territorio (PAT) e con la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ad esso collegata
2. dovranno essere compatibili con i vincoli e le prescrizioni di tutela e protezione del paesaggio, dell'assetto idrogeologico, dei beni culturali, delle infrastrutture stabiliti da provvedimenti o Piani sovraordinati alla pianificazione comunale.
3. dovranno essere compatibili con Piani di iniziativa pubblica o di interesse pubblico, in corso di attuazione, approvati o in corso di approvazione o con interventi diretti di iniziativa privata già presentati o in corso di approvazione o già approvati. In questi casi il Comune procede comunque a suo insindacabile giudizio secondo valutazione comparativa dell'interesse pubblico.
4. dovranno fare riferimento ad una estensione territoriale adeguata ad una corretta progettazione urbanistica da valutarsi in rapporto ai contenuti della proposta avanzata;
5. nella previsione di ripartizione del plus valore a favore del Comune, potranno essere previste cessioni di aree, realizzazione di opere di interesse pubblico, o la monetizzazione. In caso di



CITTÀ DI SPINEA

PROVINCIA DI VENEZIA

- cessione di aree, concorrono alla determinazione del plus valore ceduto al Comune le sole aree aggiuntive rispetto agli standard richiesti per l'intervento proposto e alle opere di urbanizzazione necessarie agli adempimenti previsti;
6. non dovranno compromettere le successive elaborazioni urbanistico-progettuali.

3. ITER PROCEDURALE

Dopo la pubblicazione del Bando per la raccolta delle proposte di intervento e delle manifestazioni di interesse, l'iter procedurale prevede le seguenti tre fasi:

1. presentazione della proposta di intervento o della manifestazione di interesse
2. valutazione e selezione delle proposte presentate e degli interessi espressi
3. conclusione e formalizzazione degli accordi art. 6 della lr 11/04 e individuazione delle aree oggetto di trasformazione nel prossimo quinquennio all'interno del Piano degli Interventi.

3.1 Presentazione delle proposte di intervento e delle manifestazioni di interesse

Le proposte di intervento e le manifestazioni di interesse possono essere presentate dai soggetti titolari del diritto di proprietà di immobili e/o operatori economici che abbiano la disponibilità degli immobili per effetto di documentati accordi con i loro proprietari o soggetti muniti di procura, mediante modello *in allegato 1*.

Nel caso di contitolarità del diritto di proprietà la proposta deve essere presentata e sottoscritta da tutti i comproprietari o soggetti muniti di procura.

In capo ai proponenti, già al momento della presentazione dell'istanza, non devono sussistere impedimenti di legge che precludano la possibilità di stipulare accordi o contratti con la pubblica amministrazione.

Le aree che il PAT, ai fini ricognitivi e non esaustivi, prevede la trasformazione urbanistica sono evidenziate in *allegato 2*. Dettagliate informazioni potranno essere assunte presso l'ufficio urbanistica del Comune di Spinea. Il responsabile del procedimento è l'arch. Fiorenza Dal Zotto, responsabile del settore urbanistica e edilizia, 041.507.11.56 – e mail: fiorenza.dalzotto@comune.spinea.ve.it.

Le istanze dovranno essere presentate entro il termine di 60 giorni dalla pubblicazione del bando.

L'istanza deve contenere:

- a) individuazione e dati dei soggetti proponenti;
- b) individuazione degli ambiti di intervento su stralcio TAV. 4 – Trasformabilità del PAT e su stralcio PRG in scala 1:5000;
- c) oggetto della proposta di intervento o della manifestazione di interesse esplicitato con opportuni elaborati grafici;
- d) nel caso venga proposto un accordo pubblico-privato per l'attuazione di particolari interventi di nuova trasformazione, riqualificazione e recupero di ambiti territoriali, deve



CITTÀ DI SPINEA

PROVINCIA DI VENEZIA

essere data chiara evidenziazione, anche con l'ausilio di dati, dei miglioramenti qualitativi attesi costituenti i rilevanti interessi pubblici che si propone di soddisfare anche con l'indicazione della stima di valore delle previsioni di pubblica utilità. Tali interessi pubblici dovranno prioritariamente riferirsi alle opere elencate nel programma triennale oppure riferirsi ad interventi che contribuiscano alla concreta attuazione di azioni strategiche delineate dal PAT, come per esempio la dotazione di nuove aree a forestazione.

Istanze con caratteristiche diverse da quelle sopra esposte dovranno essere adeguatamente motivate dal soggetto proponente;

- e) i tempi, le modalità e le garanzie per l'attuazione dell'accordo proposto.

Gli elaborati grafici trasmessi a corredo delle domande presentate saranno valutati come materiali informativi/esplicativi e non come schemi grafici o progetti vincolanti.

3.2 Valutazione proposte di intervento e delle manifestazioni di interesse

Le istanze pervenute saranno soggette a valutazione da parte degli uffici competenti per verificare nella loro rispondenza alle norme della legge regionale 11/04, alle norme di attuazione del PAT e alle previsioni contenute nello stesso.

Le valutazioni, in particolare, terranno prioritariamente in considerazione:

1. Le proposte progettuali conformi al "fabbisogno insediativo strategico" che consentano:
 - a. La riqualificazione degli spazi pubblici e di rigenerazione degli edifici di valore storico testimoniale ed ambientale;
 - b. La riconversione delle parti di tessuto urbano degradate in cui sono previsti interventi di riqualificazione e riconversione ovvero di miglioramento della qualità urbana;
 - c. Il recupero della qualità ambientale e paesaggistica degli spazi aperti;
 - d. La dotazione d'impianti che migliorino la qualità ambientale;
 - e. La concentrazione razionale e coerente dei servizi pubblici;
 - f. La gestione coordinata tra imprese di strutture e impianti presenti nell'area.
2. Le proposte di intervento che prevedano nuove aree di sviluppo insediativo residenziale esclusivamente per:
 - a. Corrispondere alle necessità di localizzazione del "fabbisogno insediativo strategico" mediante specifici accordi di pianificazione, determinato dalla dinamica demografica nei cinque anni successivi;
3. Le proposte di intervento di nuovi insediamenti all'interno delle "Aree di urbanizzazione consolidata" e di "Edificazione diffusa":
 - a. accompagnate da specifica proposta di accordo di pianificazione in applicazione del principio di perequazione urbanistica espresso dall'art. 17 delle NTA del PAT.
 - b. Finalizzate alla realizzazione della "prima casa di abitazione" in cui l'avente titolo, o i suoi familiari fino al terzo grado in linea diretta, si obblighino a stabilire la residenza e a mantenerla per almeno 10 anni dal rilascio del permesso di costruire.



CITTÀ DI SPINEA

PROVINCIA DI VENEZIA

3.3 Conclusione e formalizzazione della procedura

Le manifestazioni di interesse saranno selezionate dalla Giunta Comunale e le risultanze approvate attraverso apposita delibera.

Le manifestazioni che richiederanno la sottoscrizione di un accordo saranno corredate da un protocollo d'intesa che sarà sottoscritto tra il Sindaco e i soggetti interessati e che confluirà nel primo P.I.

L'accordo sarà definito a livello di Piano Urbanistico Attuativo da realizzarsi previa approvazione del progetto delle opere di urbanizzazione e successivo rilascio di permesso di costruire o, nel caso di precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, mediante DIA.

Per il Sindaco
Silvano Checchin

Assessore
Loredana Mainardi