



COMUNE DI SANTA MARIA DI SALA

- Città Metropolitana di Venezia -

VARIANTE GENERALE AL PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.) ANNO 2023

AVVISO PUBBLICO RICOGNITIVO N. 5 DEI PRECEDENTI AVVISI

LA SINDACA

Premesso che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 24/02/2010 l'Amministrazione Comunale ha adottato il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.);
- in data 06.09.2011, presso l'Amministrazione Provinciale Direzione Urbanistica, si è tenuta la Conferenza di Servizi di cui all'art. 15 della L.R. 11/2004 che ha approvato il P.A.T. con le relative prescrizioni di cui alla deliberazione della Provincia n. 104 del 30.08.2011;
- l'Amministrazione Provinciale, in data 14.09.2011, ha ratificato con proprio provvedimento n. 113 la decisione della Conferenza di Servizi tenutasi il 06.09.2011;
- il Piano è stato pubblicato nel B.U.R. n. 79 del 21/10/2011 ed è divenuto efficace dopo 15 giorni dalla sua pubblicazione;
- il Comune di Santa Maria di Sala è dotato di Piano degli Interventi (P.I.) di adeguamento del P.R.G. al P.A.T. approvato con DCC n. 70 del 16.12.2019, e successive varianti;

Richiamata la Legge Urbanistica Regionale 23.04.2004, n. 11, che all'articolo 2 stabilisce criteri e indirizzi, metodi e contenuti di cui devono essere dotati gli strumenti di pianificazione per il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole senza pregiudizio per la qualità della vita delle generazioni future, nel rispetto delle risorse naturali;
- tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti attraverso le operazioni di riqualificazione e recupero edilizio ed ambientale degli aggregati esistenti ed in particolare dei centri storici;
- tutela del paesaggio rurale;
- utilizzo di nuove risorse territoriali solo in mancanza di alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente;
- difesa dai rischi idrogeologici;
- coordinamento con le politiche di sviluppo sovra comunali;

Richiamato l'art. 18, comma 1, della L.R. 11/2004, che relativamente la formazione del P.I. così recita: *"Il sindaco predispone un documento in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi e lo illustra presso la sede del comune nel corso di un apposito consiglio comunale."*

Visto che, la Variante Ricognitiva al P.I (Piano degli Interventi) è stata approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 70 del 16.12.2019, e viste le successive varianti parziali;

Vista, quindi, la deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 17.11.2022 di presa d'atto del nuovo "Documento del Sindaco" nel quale sono esplicate secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi con la formazione del nuovo Piano degli Interventi (P.I.); Constatato che il P.I. è lo strumento operativo del P.A.T. e pertanto deve essere coerente con le previsioni dello stesso. Dovrà fornire un quadro di governo del territorio che verrà attuato progressivamente anche con il ricorso a specifiche Varianti Puntuali che dovranno sempre rispettare le previsioni ed i contenuti del Piano di Assetto del Territorio, da Interventi Edilizi Diretti (progetti edilizi di nuova costruzione, ristrutturazione, ampliamento, riconversione dei volumi esistenti etc.) e dai Piani urbanistici attuativi;

Rilevato che l'Amministrazione comunale, in considerazione di quanto sopra descritto, intende privilegiare gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata che non comportano consumo di suolo, con l'obiettivo della riqualificazione e rigenerazione, sia a livello urbanistico-edilizio che economico-sociale, del patrimonio edilizio esistente, nonché il recupero delle parti del territorio in condizioni di degrado edilizio, urbanistico e socio-economico, o in stato di abbandono, sotto utilizzate o utilizzate impropriamente;

Ritenuto opportuno valorizzare il comparto produttivo con l'obiettivo di riqualificare le aree esistenti ed individuare nuove aree suddivise nelle ATO 2 e 3 preordinate e dimensionate nel P.A.T. per lo sviluppo delle attività produttive. Dette aree produttive sono state localizzate dal P.A.T. secondo le direttive definite con gli "ambiti trasformabili- linee preferenziali di sviluppo insediativo" art. 63 delle vigenti N.T.A. del P.A.T. e sono contigue alle aree produttive esistenti;

Valutata anche l'esigenza di un ammodernamento qualitativo del parco edilizio esistente con riferimento al settore produttivo, e dove richiesto, se possibile, adeguare le aree e le strutture esistenti a nuove necessità di ampliamento anche per le attività esistenti in zona impropria al fine di promuovere lo sviluppo economico e la competitività del territorio;

Considerato che l'art. 17 della L.R. 11/2004, al comma 2, lettera i), stabilisce che il P.I. provvede a: ... omissis *"individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui all'art. 36 e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'art. 37"* omissis ...;

Preso atto che il documento del Sindaco individua interventi specifici da promuovere anche tramite la pubblicazione di avvisi pubblici raccogliendo le manifestazioni di interesse per:

- a. l'individuazione edifici di degrado da convertire in crediti edilizi;
- b. limitati ampliamenti all'edificato residenziale esistente in coerenza con le norme del PAT vigente;
- c. riorganizzazione funzionale delle aree destinate all'istruzione e agli impianti sportivi;
- d. l'individuazione mediante apposita schedatura di aree in zona agricola in cui possano essere svolte attività commerciali, turistico-ricettive, esercizi pubblici, connesse con l'attività agricola o con la fruizione del territorio o di servizio, come per esempio le pensioni per cani;
- e. nuovi lotti residenziali compatibili con il PAT vigente;
- f. rivisitazione dei parametri urbanistici delle Zone Territoriali Omogenee alla luce anche della normativa "Veneto 2050";
- g. schedatura di edifici non più funzionali alla conduzione del fondo;
- h. aggiornamento e modifiche alle schede degli edifici di valore storico documentale e ambientale Per consentirne un migliore recupero e più funzionale utilizzo;

- i. aggiornamento e rivisitazione di Zone Territoriali Omogenee residenziali e artigianali produttive per consentire l'intervento anche mediante Permesso di Costruire convenzionato;
- j. attività produttive fuori zona, modifica di alcune schede sia relativamente alle destinazioni d'uso che dovranno essere in continuità all'attività svolta originariamente e possibilità di ampliamento ulteriore rispetto ai parametri di scheda;
- k. proposte di accordo Pubblico-Privato.

Atteso che la Variante Generale al P.I. intende anche rispondere alle esigenze dei privati cittadini e di enti o associazioni, mediante interventi puntuali interessanti gli immobili ed ambiti di proprietà;

Valutata anche la necessità, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 16 marzo 2015, n. 4, che consente ai Comuni di operare, su proposta dei cittadini interessati che ne abbiano titolo, la restituzione all'uso agricolo o naturale dei suoli interessati, attraverso la loro riclassificazione urbanistica, in sintonia con gli obiettivi di contenere il consumo di suolo e di invertire il processo di urbanizzazione del territorio. La valutazione delle proposte riguarderà pertanto la coerenza delle richieste con la finalità generale di contenimento del consumo di suolo, il loro rapporto con la programmazione urbanistica in atto e la congruenza localizzativa e dimensionale delle aree da riclassificare;

Richiamata la lettera b), comma 4 bis dell'art. 17 della L.R. 11/2004, relativa l'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori pubblici e privati interessati dalle richieste di trasformazione d'uso del territorio funzionali ad una variante generale del P.I. (Piano degli Interventi);

Visti i precedenti Avvisi Pubblici:

- N. 1 - Piano degli Interventi (P.I.) – Azione di Sviluppo e Valorizzazione del Comparto Produttivo anno 2020;
 - N. 2 - Piano degli Interventi (P.I.) – Aggiornamento degli Insediamenti Produttivi, ancorché dismessi, localizzati in Zona Impropria anno 2020;
 - N. 3 - Variante Generale al Piano degli Interventi per l'attuazione delle nuove politiche urbane / territoriali anno 2020;
 - N. 4 - Piano degli Interventi (p.i.) – Varianti Verdi - Riclassificazione di Aree Edificabili anno 2021;
- che costituiscono oggetto di valutazione e successiva possibile variante;

Ritenuto opportuno pubblicare l'Avviso Ricognitivo n. 5 dei precedenti Avvisi, al fine di acquisire eventuali richieste di trasformazione d'uso del territorio;

Richiamata la deliberazione di Giunta Comunale n. 95 del 11.08.2023, con la quale è stato approvato il presente avviso pubblico;

Tutto ciò premesso,

RENDE NOTO

1) Che tutti gli aventi titolo che abbiano interesse all'esecuzione di interventi edilizi compatibili con i criteri indicati nell'allegato "A" possono presentare le relative istanze, entro e non oltre il **29.09.2023**, utilizzando il modulo (allegato "B" unitamente alla scheda tecnica) disponibile presso l'Ufficio Tecnico – Servizio Urbanistica o scaricabile dal Sito comunale all'indirizzo www.comune-santamariadisala.it;

2) Che l'Amministrazione Comunale si riserva di valutare l'organizzazione territoriale proposta e di introdurre le modifiche opportune e/o necessarie per conseguire un disegno organico del Piano degli Interventi valutando anche la possibilità di sottoscrivere accordi pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e definire la quantità di plus-valore offerto da cedere al comune così come previsto dal comma 4 d-ter) dell'art. 16 D.P.R. 380/2001;

3) Che le istanze saranno valutate dall'Amministrazione la quale, qualora le ritenga incoerenti con l'impostazione di fondo dell'intervento di pianificazione, o siano manifestamente incompatibili con le caratteristiche oggettive del territorio, è libera di non accoglierle nell'ambito del proprio potere discrezionale di scelta urbanistica;

4) Che gli interventi richiesti, se necessario, saranno sottoposti a preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo;

5) Che la mancata manifestazione d'interesse al presente avviso, entro il termine di cui sopra, da parte dei soggetti privati coinvolti, rende libera l'Amministrazione Comunale di assumere tutte le iniziative necessarie ed opportune al fine di perseguire gli obiettivi definiti con il Documento del Sindaco;

6) Che l'eventuale accoglimento dell'istanza, con conseguente inserimento della Variante richiesta nel Piano degli Interventi, potrà comportare:

- la sottoscrizione di una convenzione con il Comune per l'esecuzione di eventuali necessarie opere di urbanizzazione;
- la corresponsione al Comune, per le varianti che comportano un aumento di valore degli immobili, del "contributo straordinario" di cui all'art. 16 comma 4 d-ter) D.P.R. 380/2001, con le modalità e nella misura che saranno stabilite con idonea Delibera di Consiglio Comunale;
- la variazione del valore degli immobili ai fini tributari;

7) Che il Documento Programmatico del Piano degli Interventi illustrato dalla Sindaca pro-tempore nella seduta del Consiglio Comunale n. 50 del 17.11.2022 è stato pubblicato per consentire la consultazione, la partecipazione e la concertazione di cui al comma 2 dell'art. 18 L.R. 11/2004;

8) Che l'istanza deve essere compilata in ogni sua parte e **sottoscritta dal proprietario e/o da tutti i comproprietari o titolari di altro diritto reale o personale delle aree interessate dall'intervento**. Non verranno valutate le richieste sottoscritte da una parte, anche se maggioritaria, di tutti i comproprietari o degli aventi titolo. E' obbligatorio allegare all'istanza un elaborato grafico rappresentativo dei luoghi e dei fabbricati oggetto della richiesta oltre al documento d'identità di tutti i richiedenti.

La richiesta potrà essere presentata utilizzando l'apposito modulo scaricabile dal sito comunale nella sezione servizio urbanistica:

|| **via PEC**, all'indirizzo:

santamariadisala@cert.legalmail.it

|| **presso l'ufficio Protocollo**:

P.zza XXV Aprile, 2 – 30036 S.M. di Sala (VE) - (Orario di apertura al pubblico: dal Lun. al Ven.: dalle 9.00 alle 12.30/ Mart. e Giov.: dalle 15.30 alle 17.00)

|| **per posta**, all'indirizzo:

Comune di Santa Maria di Sala – P.zza XXV Aprile, 1 – 30036 S.M. di Sala (VE) – Settore Tecnico – Servizio Urbanistica.

Si fa presente che ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta all'Ufficio Tecnico – Servizio Urbanistica – nei giorni di **martedì dalle ore 10.00 alle ore 13.00** (previo appuntamento sia per i tecnici che per i cittadini) e il **giovedì dalle ore 16.00 alle ore 18.00**.

Santa Maria di Sala, 21.08.2023



LA SINDACA
Avv. Natascia Rocchi