



Città di Fratta Polesine

Provincia di Rovigo

Ufficio Tecnico



fac-simile 1) DOMANDA DA PARTE DEI SOGGETTI PRIVATI INTERESSATI PER PROPOSTA PRELIMINARE DI CONCLUSIONE ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO

Al Sindaco
del Comune di Fratta Polesine

OGGETTO: Pianificazione – Piano Regolatore Comunale.

- Attività di formazione dello Strumento di pianificazione operativa – Piano degli Interventi (P.I.);
- Iniziativa di rilevante interesse pubblico;
- Proposta preliminare di conclusione accordo pubblico/privato ai sensi dell'articolo 6 della L.R. n. 11/2004, art. 16 DPR 380/01 e successive modifiche ed integrazioni.

Il sottoscritto (cognome, nome) , nato a _____ il _____
cod.fisc. _____ residente a _____
in _____ in qualità di
(proprietario, _____), delle aree censite al N.C.T. del Comune di Fratta Polesine (RO)
, Fg. n. _____
mapp. n. _____, d'ora in avanti indicato come "**Proponente**";

PREMESSO che:

- la L.R. n. 11/2004, detta le norme per il governo del territorio del Veneto definendo le competenze di ciascun Ente territoriale, stabilendo criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione per il raggiungimento delle finalità stabilite dalla Legge medesima, riconoscendo in capo al Comune la responsabilità diretta nella gestione del proprio territorio e coinvolgendo i cittadini nella formazione degli strumenti di pianificazione;
- il Piano di Assetto Territoriale (P.A.T.) del Comune di Fratta Polesine, redatto ed approvato ai sensi dell'articolo 15 della L.R. n. 11/2004;
- ai sensi dell'articolo 6 "Accordi tra soggetti pubblici e privati" della L.R. n. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni:
 1. *I Comuni, le Province e la Regione, nei limiti delle competenze di cui alla stessa L.R., possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.*
 2. *Gli accordi di cui al 1° comma sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.*
 3. *L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.*
 4. *Per quanto non disciplinato dalla presente L.R., trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 11, 2° commi e seguenti della L. n. 241 del 0 7.8.1990 "Nuove norme in materia di*



Città di Fratta Polesine

Provincia di Rovigo

Ufficio Tecnico



procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi” e successive modificazioni.

PRESO ATTO che:

- nel rispetto dei valori di riferimento, delle scelte fondamentali, delle regole da osservare e dei limiti cui conformare l'esercizio dell'attività pianificatoria operativa, così come dettate dal P.A.T., allo scopo di garantire il razionale ed ordinato sviluppo del territorio, l'Amministrazione Comunale di Fratta Polesine intende ora raccogliere e valutare proposte di progetti di iniziative di rilevante interesse pubblico, oggetto di possibili concertazioni pubblico/privato, da concludere secondo la forma degli accordi di cui al citato articolo 6 della L.R. n. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni;
- viene quindi attivata la procedura di evidenza pubblica in merito agli accordi finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale del P.I., nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata e di quella strutturale comunale, con particolare riferimento alle regole dettate dall'articolo 6 delle N.T.A. del P.A.T., nonché delle *“Linee guida per l'attuazione degli accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'articolo 6 della L.R. n. 11 del 23.4.2004”*, approvati con deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 22/10/2018;
- detti accordi rappresentano lo strumento giuridico preordinato a garantire il coordinamento delle azioni di più soggetti per la realizzazione di un'opera pubblica o di un'opera privata di uso pubblico;
- in data 02/08/2024, l'Amministrazione Comunale di Fratta Polesine, ha pubblicato un avviso pubblico, per consentire la formulazione delle proposte di accordo pubblico/privato, finalizzato anche all'individuazione degli ambiti territoriali oggetto di possibile trasformazione.

CONSIDERATO che:

- gli immobili oggetto della presente richiesta risultano così classificati dalla Tavola A5 4N – Carta della Trasformabilità del P.A.T.: ____ (*fare una descrizione puntuale dello stato dei luoghi, in termini di utilizzazione attuale, della dotazione di opere di urbanizzazione, della consistenza possibilmente suddivisa per destinazioni urbanistiche, quanto altro necessario e sufficiente per l'inquadramento territoriale e ambientale*);
- le particelle catastali sono pianificate nella zonizzazione del P.I. per le parti coerenti con il P.A.T., come segue: _____;
- la presente domanda:
 - è coerente con la disciplina del P.A.T. (vincoli, invariati, fragilità, trasformabilità, SAU¹, VAS², VCI³, altro);
 - fa riferimento ad un'estensione territoriale adeguata ai fini di una corretta pianificazione urbanistica;
 - interessa aree non edificate contigue con l'urbanizzazione esistente, ossia ambiti preferenziali di sviluppo in tal senso indicati dal P.A.T.;
- in merito alle modalità di conferimento della convenienza pubblica a favore del Comune di Fratta Polesine, prevede alla realizzazione/cessione di aree e/o edifici finalizzati alla realizzazione di interventi pubblici e/o di interesse pubblico, concorrendo alla determinazione della convenienza le sole aree aggiuntive rispetto agli standard richiesti per l'intervento proposto ed alle opere di urbanizzazione necessarie agli insediamenti previsti;



Città di Fratta Polesine

Provincia di Rovigo

Ufficio Tecnico



- si caratterizza per la particolare natura e la consistenza dello sviluppo insediativo proposto, integrato con la struttura urbana esistente, attraverso la proposizione delle dotazioni infrastrutturali e dei servizi, del sistema ecologico con particolare riferimento agli spazi verdi e/o di aggregazione pubblici/di uso pubblico attrezzati e dei verdi privati, delle condizioni di permeabilità dei suoli, declinando tutte le possibili azioni finalizzate al raggiungimento del massimo livello di sostenibilità (ambientale, energetica, sociale, economica, etc. ...);
- riguarda la riconversione ed il riutilizzo di opere ritenute incongrue dal P.A.T. (o ambiti degradati, o cessione di immobili destinati alla realizzazione di interventi di pubblica utilità, inseriti in atti di programmazione comunale etc....); in tale caso, il credito edilizio attribuito all'intervento di riqualificazione sarà iscritto nell'apposito registro dei crediti edilizi ossia, previa verifica della compatibilità urbanistico/ambientale, concretizzato sulle aree di "atterraggio" ritenute compatibili tra quelle preferenziali di sviluppo individuate dal P.A.T.;

ALLA LUCE DI QUANTO PREMESSO E CONSIDERATO

per le aree di cui trattasi, nello spirito di una reciproca collaborazione, viene proposta l'iniziativa di seguito puntualmente descritta nei suoi criteri informativi principali, ritenuta dal Proponente di rilevante interesse pubblico, in quanto _____, (*fare una descrizione puntuale e precisa, sia rispetto alle aspettative private, sia rispetto alla convenienza pubblica che potrà derivare dal suo accoglimento*)_____.

L'area per la sua localizzazione, accessibilità, dimensione e condizione appare urbanisticamente vocata ad usi edificatori funzionali alle peculiari esigenze legate allo sviluppo futuro del territorio comunale in quanto _____ (*fornire una spiegazione del tipo di sviluppo proposto* _____).

L'area per la sua localizzazione, accessibilità, dimensione e condizione appare urbanisticamente vocata ad usi edificatori ma, al contrario, comporta essa stessa sostanzialmente un rafforzamento nella dotazione di opere di urbanizzazione e, più in generale, di servizi e funzioni rispondenti all'interesse generale, ossia _____ (*fornire una descrizione*).

È quindi opinione dello scrivente Proponente che la proposta come sopra illustrata sia rispettosa delle nuove norme per il governo del territorio veneto, della pianificazione sovracomunale e comunale.

CHIEDE

che l'Amministrazione Comunale di Fratta Polesine, in merito alla proposta nell'ambito della propria attività pianificatoria, valuti l'opportunità di concludere uno specifico accordo, formato ai sensi del richiamato articolo 6 della L.R. n. 11/2004, in quanto costituisce valido metodo per recepire nella pianificazione iniziative di incidenza strategica sull'assetto del territorio, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, ed efficienza sanciti dal 2° comma, dell'articolo 2, della L.R. n. 11/2004 e senza pregiudizio dei terzi.

Restando sin d'ora a disposizione per qualsiasi chiarimento e/o delucidazione in merito, in attesa di una celere risposta si coglie l'occasione per porgere

Distinti Saluti

data _____

Il Proponente



Città di Fratta Polesine

Provincia di Rovigo

Ufficio Tecnico



United Nations
Educational, Scientific and
Cultural Organization



Villa Badoer
inscribed on the World
Heritage List in 1996

In allegato:.....

- Descrizione della proposta di accordo e ambito d'intervento contenente la verifica di congruità urbanistica/coerenza con la pianificazione sovraordinata, con gli strumenti cui accede l'accordo, con le linee guida e modalità di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 22/10/2018, accompagnata da idonei allegati atti a dimostrare l'interesse pubblico, la sostenibilità generale, la compatibilità generale (ambiente, idraulica, etc. ...), i tempi di attuazione, la fattibilità tecnica e finanziaria con le opportune garanzie;
- Individuazione degli ambiti di intervento su stralcio tav. A5 4N del P.A.T., su stralcio P.I. per la parti compatibili col P.A.T. in scala 1:2000 e su planimetria catastale;
- Relazione elaborati documentali e grafici descrittivi dell'assetto planivolumetrico complessivo, finalizzato alla verifica di coerenza tra l'intervento di trasformazione ed il sistema dell'armatura viabilistica esistente, alla definizione ottimale del rapporto tra spazi costruiti e non (tessuti insediativi omogenei), ai tipi edilizi assunti ed all'assetto delle aree destinate ai servizi pertinenziali e generali, attinenti agli insediamenti proposti;
- Individuazione delle aree a standard e delle opere da realizzare e cedere gratuitamente al Comune, che non devono risultare inferiori alle quantità di cui all'articolo 31 della L.R. n. 11/2004 ed a quanto stabilito nelle N.T. di piano cui accede;
- Piano finanziario redatto secondo quanto stabilito dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 34 del 22/10/2018 di approvazione delle "*Linee guida per l'attuazione degli accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'articolo 6 della L.R. n. 11 del 23.4.2004*", con evidenziazione delle modalità di conseguimento della convenienza pubblica derivante dalla conclusione dell'accordo.
- I tempi, le modalità e le garanzie per l'attuazione dell'accordo.