



COMUNE DI AGNA

PROVINCIA DI PADOVA

Via Roma 28, Agna (PD) - 35021
PEC - agna.pd@cert.ip-veneto.net

Prot. n. 367

Agna, 17/01/2022

DOCUMENTO PROGRAMMATICO PRELIMINARE PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.)

“Bando di raccolta delle manifestazioni d'interesse dei privati”

4^ Area – Urbanistica Edilizia Privata,

CONSIDERATO CHE

con deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 19.06.2017 è stato adottato, ai sensi dell'art. 14 della L.R. 11/2004, il Piano di Assetto del Territorio (PAT) comunale successivamente approvato con valutazione tecnica provinciale n. 26 del 11.04.2019. Il piano è stato pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Veneto n. 70 del 14.05.2019

VISTO

il Documento Programmatico illustrato dal Sindaco al Consiglio Comunale nella seduta del 21-12-2021 deliberazione n. 50, e i contenuti relativi al “obbiettivi” e i “contenuti” in esso esposti e reperibile su www.comune.agna.pd.it – Amministrazione Trasparente – Pianificazione e governo del territorio – Piano degli Interventi;

RICORDATO CHE

1. sia le richieste puntuali che le proposte di Accordi saranno trattati secondo criteri di coerenza a livello:
 - a. qualitativo, rispetto al “progetto di sviluppo del territorio” illustrato nel Documento Programmatico Preliminare;
 - b. quantitativo rispetto al dimensionamento degli ATO e il quantitativo massimo di zona agricola trasformabile del PAT;
2. l'eventuale inserimento nel Piano degli Interventi della proposta potrà comportare la sottoscrizione con il Comune di un accordo perequativo / accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e come previsto all'art. 17 co.4bis della LR. 11/2004. Gli accordi tra soggetti pubblici e privati sono normati all'art. 73 delle NTA del PAT; con successiva deliberazione di giunta comunale verranno definiti specifici criteri di valutazione delle proposte di accordo e l'iter procedimentale delle stesse;
3. ai fini delle determinazione del contributo straordinario / perequazione urbanistica (art. 17 d-ter) del DPR. 380/2001 per la valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso si rimanda ai criteri approvati con DCC. 7 del 28/04/2016;
4. nel caso di non attuazione dell'intervento proposto entro 5 anni dall'approvazione del Piano degli

Interventi, la validità della previsione urbanistica decade;

INVITA

I proprietari di immobili (edifici e/o terreni) che intendano attuare trasformazioni volte a:

1. Il recupero del patrimonio edilizio esistente, anche con eventuale modifica del grado di tutela di immobili di interesse storico, architettonico, ambientale assegnato all'edificio o revisione del perimetro dell'ambito di tutela, finalizzato a:
 - a. raggiungimento di migliori condizioni abitative, nel rispetto dei caratteri originari dell'edificio e del loro rapporto con l'ambiente circostante;
 - b. riqualificazione e ricomposizione delle pertinenze con recupero dei volumi accessori per un miglioramento estetico e funzionale dell'insediamento;
 - c. il recupero delle opere incongrue o degli elementi di degrado attraverso riconoscimento di crediti volumetrici;
2. Richiesta di nuove destinazioni d'uso e/o modifica o ampliamento per fabbricati in zona agricola non funzionali alla conduzione del fondo agricolo, a condizione che:
 - a. le eventuali opere necessarie per l'allacciamento alle reti tecnologiche e per l'accessibilità viaria siano a carico del richiedente;
 - b. siano inseriti coerentemente nel contesto ambientale e paesaggistico;
 - c. le nuove destinazioni siano compatibili con le zone;
 - d. interventi negli ambiti dell'edificazione diffusa per necessità di carattere familiare, preferibilmente attuabili tramite recupero degli edifici esistenti ai fini residenziali, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e fatta salva l'esistenza di infrastrutture e sottoservizi, ovvero attraverso trasposizioni o accorpamenti volumetrici, ristrutturazioni e cambi di destinazione d'uso;
3. Interventi per la realizzazione di altre azioni strategiche del PAT/PATI (parchi urbani, servizi, rete ecologica, ecc.);
4. individuazione di aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione o nuove previsioni di completamento dei sistemi insediativi esistenti;

Si descrivono di seguito a titolo esemplificativo i tipi di proposte e relativi riferimenti normativi:

	Proposte	Strumento rif.to LR 11/2004	Strumento rif.to NTA-PAT
1	Concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti e 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 della P.A.. Alla proposta iniziale seguiranno accordi che saranno formalizzati in una convenzione.	Accordi pubblici/privati - Art. n°6	Indirizzi accordi pubblici/privati - Art. n°73
2	Richiesta di intervento negli ambiti dell'edificazione residenziale di espansione. Gli interventi da realizzare negli ambiti di espansione identificati con le frecce azzurre nella tav. 4 del P.A.T., assoggettati a specifici piani urbanistici attuativi.	Perequazione - Artt. n°35,36	Indirizzi perequazione - Artt. n°76

3	Richiesta di interventi per la promozione agri turistica. Gli interventi concernenti il turismo rurale possono essere proposti alla P.A. dai privati interessati secondo lo spirito delle Norme Tecniche 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, ecc.), anche a fronte della richiesta di maggiori e/o minori volumi da edificare.	Art. n°17	Indirizzi credito edilizio - Art. n°77
4	Richiesta di intervento negli ambiti dell'edificazione diffusa ; le proposte di intervento nelle zone di edificazione diffusa dovranno essere finalizzati al riordino dei volumi incongrui, alla riqualificazione degli ambiti (anche parziali)	Art. n°17	Art. n°39
5	Richiesta di completamento dell'urbanizzazione consolidata. Le richieste di intervento nella urbanizzazione consolidata riguardano ambiti già regolati dal P.R.G. vigente, non modificati col P.A.T.	Art. n°17	Art. n°38
6	Individuazione dei fabbricati in zona agricola non più funzionali alla conduzione del fondo. Individuazione di proposte per nuove destinazioni d'uso di costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze delle aziende agricole	Art. n°43	Art. n°52
7	Individuazione nuove aree di espansione, definendone modalità di intervento, destinazioni d'uso e indici edilizi. Le proposte di intervento per l'ampliamento della zona produttiva indicate con frecce presenti nella tav. 4 del P.A.T..	Art. n°17	Artt. n°43
8	Riperimetrazione del centro storico definito dal vigente P.R.G. per escludere edifici che non hanno valenze storico/architettoniche e per consentire anche la riclassificazione dei gradi di protezione e vincoli di fabbricati rurali in zona agricola schedati dal vigente P.R.G. (ex art. 10 L.R. n. 24/85)	Art. n°40	Art. n°32
9	Individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi.	Art. n°17	
10	Riclassificazione di aree attualmente classificate come servizi nel vigente P.R.G. (verde, parcheggio, ecc.) eccedenti i limiti previsti dalla L.R. n. 11/2004 o decadute;	Art. n°17	
11	Riclassificazione di aree attualmente classificate nel vigente P.R.G. come edificabili (residenziali o produttive) e ricondotte a zone agricole "E" o private di capacità edificatoria;	Art. n°17	

A PRESENTARE ISTANZA AL COMUNE

entro e non oltre il 28/02/2022

volta all'individuazione dei medesimi, compilando la specifica modulistica messa a disposizione dall' Ufficio Tecnico:

- Mod. 1 – Edificazione puntuale, interventi soggetti a PUA / proposte di accordi P.P/ normativa / cartografia / ecc
- Mod. 2 – Fabbricato non funzionale alla conduzione del fondo agricolo.

Per informazioni scrivere alla e-mail: ut@comune.agna.pd.it

Il Responsabile 4^ Area,
dott. Andrea Tasinato



COMUNE DI AGNA

PROVINCIA DI PADOVA

Via Roma 28, Agna (PD) - 35021
PEC - agna.pd@cert.ip-veneto.net

Tel: 0495381148 - Fax: 0495381179

UFFICIO TECNICO

Spazio riservato all'ufficio protocollo

AL SIGNOR SINDACO
COMUNE DI AGNA
Via Roma 28
35021 Agna (PD)

Spazio riservato all'ufficio urbanistica

Progressivo richiesta

N°

PIANO degli INTERVENTI

(P.I. – L.R. 23 aprile 2004, n°11)

Oggetto: acquisizione di proposte finalizzate alla formazione del PIANO DEGLI INTERVENTI - 1^ FASE, AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. 11/2004".

MANIFESTAZIONI DI INTERESSE – modello n°1

Edificazione puntuale Interventi soggetti a PUA / proposte di accordi P.P/ normativa / cartografia / ecc

1. Identificativi del proponente la manifestazione di interesse o proposta:

Il/la sottoscritto/a _____ in qualità di:

- Residente
- Ente / associazione
- Proprietario, comproprietario o possessore
- Altro diritto reale, _____
- Altro, _____

Residente / con sede legale a _____ frazione _____

in via/Piazza _____ n° _____ email _____

_____ tel _____ fax _____

COSAPEVOLE CHE:

1. L'eventuale inserimento nel Piano degli Interventi della proposta potrà comportare la sottoscrizione con il Comune di un accordo perequativo / accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e come previsto all'art. 17 co.4bis della LR. 11/2004. Gli accordi tra soggetti pubblici e privati sono normati all'art. 73 delle NTA del PAT; con successiva deliberazione di giunta comunale verranno definiti specifici criteri di valutazione delle proposte di accordo e l'iter procedimentale delle stesse;
2. ai fini delle determinazione del contributo straordinario / perequazione urbanistica cui art. 17 d-ter) del DPR. 380/2001 per la valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso si rimanda ai criteri approvati con DCC. 7 del 28/04/2016;
3. Nel caso di non attuazione dell'intervento proposto entro 5 anni dall'approvazione del Piano degli Interventi, la validità della previsione urbanistica decade;

FORMULA LA SEGUENTE PROPOSTA

1. Tipologia della manifestazione di interesse o proposta di:

- interventi puntuali di nuova edificazione in ambiti di completamento;;
- interventi di nuova edificazione soggetti a P.U.A in aree di espansione;
- interventi di riqualificazione e/o riconversione urbanistica o edilizia;
- valutazione e recepimento nel P.I. di un accordo ex art. 6 L.R. 11/2004)
- modifica generica, normativa o di riclassificazione zona urbanistica (specificare quali):
_____;
- VARIANTE VERDE cui art. 7 LR. 4/2015 - riclassificazione aree edificabili;
- Altro _____;

2. Definizione urbanistica e localizzazione dell'area interessata:

1. L'area è ubicata in via/piazza _____ n° _____ ed è catastalmente _____ censita al NCT del Comune di Agna Foglio n° _____ Mappale/i n° _____ particella n° _____ sub. _____;
2. Il vigente PI/PRG classifica l'area/le aree oggetto dell'osservazione come ZTO (zona territoriale omogenea) normata dall'art. _____ delle NTA del PI/PRG vigente;
3. La delibera di Giunta comunale 58 del 21.09.2017 individua l'area:
 all'interno all'esterno - degli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC)

3. Proposta:

Forma vuota con linee guida per la proposta.

4. Motivazione:

Forma vuota con linee guida per la motivazione.

5. Dati tecnici dimensionali dell'intervento:

Superficie territoriale mq: _____
Destinazione d'uso: _____
Volume esistente mc: _____
Volume richiesto mc: _____
Altri dati: _____

6. Allegati:

OBBLIGATORI

1. - Fotocopia carta d'identità del richiedente;
2. - Estratto di mappa catastale con ubicazione dell'immobile/ambito interessato;
3. - Estratto di PI vigente con ubicazione dell'immobile/ambito interessato;
4. - Estratto di P.A.T, tavole n° 1,2,3,4 con ubicazione dell'immobile/ambito interessato;

FACOLTATIVI

5. - Estratto con proposta di modifica o eventuale ipotesi di progetto;

Nel caso di proposta esterna agli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC) - vedasi DGC. 58/2017 - o di accordo pubblico privato art. 6 L.R. 11/2004 si allega obbligatoriamente alla richiesta la seguente documentazione :

1. Fotocopia carta d'identità;
2. atto unilaterale d'obbligo alla corresponsione al comune della quota parte del plusvalore calcolato come dalla Delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 28/04/2016;
3. Planimetria catastale con individuazione delle aree e l'elenco dei proprietari interessati e dichiarazione della disponibilità delle aree da parte dei medesimi;
4. Proposta di scheda d'intervento comprendente:
 - la cartografia con evidenziante le modificazioni da apportare allo strumento urbanistico generale ;
 - l'indicazione dei parametri dimensionali ossia delle parti che si propone di destinare all'intervento privato e quelle oggetto di cessione gratuita al Comune e/o indicazione delle eventuali opere pubbliche previste in realizzazione da cedere successivamente al Comune;
 - eventuale ipotesi di progetto;

Luogo e data _____

in fede



COMUNE DI AGNA

PROVINCIA DI PADOVA

Via Roma 28, Agna (PD) - 35021
PEC - agna.pd@cert.ip-veneto.net

Tel: 0495381148 - Fax: 0495381179
UFFICIO TECNICO

Spazio riservato all'ufficio protocollo

AL SIGNOR SINDACO
COMUNE DI AGNA
Via Roma 28
35021 Agna (PD)

Spazio riservato all'ufficio urbanistica
Progressivo richiesta

N°

PIANO degli INTERVENTI

(P.I. – L.R. 23 aprile 2004, n° 11)

Oggetto: acquisizione di proposte finalizzate alla formazione del PIANO DEGLI INTERVENTI - 1^ FASE, AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. 11/2004".

MANIFESTAZIONI DI INTERESSE – modello n°2 Individuazione dei fabbricati non più funzionali al fondo

1. Identificativi del proponente la manifestazione di interesse o proposta:

Il/la sottoscritto/a _____ in qualità di:

- Residente
- Ditta
- Proprietario, comproprietario o possessore
- Altro diritto reale, _____
- Altro, _____

Residente / con sede legale a _____ frazione _____

in via/Piazza _____ n° _____ email _____

_____ tel _____ fax _____

COSAPEVOLE CHE:

1. L'eventuale inserimento nel Piano degli Interventi della proposta potrà comportare la sottoscrizione con il Comune di un accordo perequativo / accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e come previsto all'art. 17 co.4bis della LR. 11/2004. Gli accordi tra soggetti pubblici e privati sono normati all'art. 73 delle NTA del PAT; con successiva deliberazione di giunta comunale verranno definiti specifici criteri di valutazione delle proposte di accordo e l'iter procedimentale delle stesse;
2. ai fini delle determinazione del contributo straordinario / perequazione urbanistica cui art. 17 d-ter) del DPR. 380/2001 per la valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso si rimanda ai criteri approvati con DCC. 7 del 28/04/2016;
3. Nel caso di non attuazione dell'intervento proposto entro 5 anni dall'approvazione del Piano degli Interventi, la validità della previsione urbanistica decade;

FORMULA LA SEGUENTE PROPOSTA

2. Definizione urbanistica e localizzazione dell'area interessata:

1. L'area è ubicata in via/piazza _____ n° _____ ed è catastalmente censita al NCT _____ del Comune di Agna Foglio n° _____ Mappale/i n° _____ particella n° _____ sub. _____;
2. Il vigente PI/PRG classifica l'area/le aree oggetto dell'osservazione come ZTO (zona territoriale omogenea) normata dall'art. _____ delle NTA del PI/PRG vigente;
3. Il Piano di Assetto del Territorio classifica l'area/le aree oggetto dell'osservazione come area normata dall'art. _____ delle NTA del PAT;
4. Ai sensi dell'art. 45 co. 1/2 LR. 11/2004 il fabbricato oggetto di richiesta determina un vincolo su il fondo di pertinenza intestato alla ditta _____ con i seguenti (numero) corpi aziendali: _____ di cui nel Comune: _____

Numero identificativo	Destinazione d'uso originale	Superficie totale del fabbricato (mq)	Superficie non più funzionale all'azienda agricola (mq)	Estremi catastali	
				Foglio	Mappale
	Abitazione				
	Stalla				
	Deposito Prodotti (.....)				
	Ricovero macchine ed attrezzi				
	Cantina				

Note:

3. Relazione agronomica OBBLIGATORIA::

Come previsto dall'art. 52 co. 4 delle NTA del Piano di Assetto del Territorio, viene allegato la relazione tecnico-agronomica, sottoscritta da _____ dimostrante l'effettiva non funzionalità del fabbricato rurale alle esigenze di conduzione del fondo e, conseguentemente, delle possibilità di cambio di destinazione d'uso nel rispetto della circolare RV. 2 del 29.10.2013) previa la verifica delle seguenti condizioni:

- i fabbricati, legittimi e/o legittimati, sono esistenti alla data di adozione del PAT (19.06.2017);
- mancanza di nesso funzionale con l'azienda agricola;
- presenza delle opere di urbanizzazione adeguate alle nuove utilizzazioni o viene provveduto alla loro realizzazione se mancanti;

La relazione tecnico-agronomica deve contenere OBBLIGATORIAMENTE:

- individuazione catastale del fabbricato in esame;
- descrizione dei fabbricati e dei fondi oggetto di richiesta riguardante le caratteristiche dimensionali (superficie azienda, superficie coperta fabbricati d eventuale volume da recuperare) e delle caratteristiche urbanistiche e architettoniche;
- documentazione fotografica a colori esterna e individuazione dei punti di presa (la documentazione fotografica deve permettere la valutazione del fabbricato nella sua interezza, nord,sud,oves, est);
- descrizione del nesso funzionale per cui il fabbricato è stato originato e del relativo fondo;
- descrizione della mancanza di nesso funzionale rispetto al fondo che deve contenere:
 - ⇒ una esauriente storia dell'azienda agricola degli ultimi 5 anni;
 - ⇒ indicare in scala adeguata 1:2000/ 1:5000 in cartografia CTR e in estratto di mappa i fabbricati presenti presso l'azienda con loro relativa descrizione e funzione;
 - ⇒ indicare relativamente al fabbricato di cui si chiede il riconoscimento di non funzionalità, gli atti autorizzativi di regolarità edilizia in base ai quali è stato realizzato;
 - ⇒ indicare i motivi per cui si ritiene il fabbricato non più funzionale;

NOTE:

- la sussistenza di contratti di affitto agrario o di comodato d'uso che interessino il manufatto e il relativo fondo determinano l'improcedibilità al cambio di destinazione d'uso;
- viene considerata azienda agricola la presenza di > 3, 5 Ha di terreno utilizzabile;

4. Proposta:

<hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/>

5. Motivazione:

<hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/> <hr/>

6. Allegati:

OBBLIGATORI:

1. - Fotocopia carta d'identità del richiedente;
2. - Estratto di mappa catastale con ubicazione dell'immobile/ambito di proprietà dell'azienda;
3. - Estratto di PI vigente con ubicazione dell'immobile/ambito di proprietà dell'azienda;
4. - Estratto di P.A.T approvato, TAV n° _____ con ubicazione dell'immobile/ ambito di proprietà dell'azienda;
5. - Per ognuno degli edifici segnalati, almeno due fotografie a colori ed una planimetria dello stato esistente con indicata la parte non più funzionale all'Azienda;
6. - Dichiarazione sostitutiva di cui al D.P.R. 28.12.2000, n° 445 che i fabbricati sono legittimati da titolo abilitativi (licenza o Concessione Edilizia) o dichiarazione che il fabbricato è ante 1967;
7. - Relazione tecnico-agronomica per l'attestazione di mancata funzionalità del fabbricati rispetto al fondo rustico di pertinenza (circolare regionale n°2 del 29/10/2013), redatta da tecnico abilitato (agronomo e/o forestale);

FACOLTATIVI:

8. - Estratto con proposta di modifica o eventuale ipotesi di progetto;

9. - Altro _____
_____ (eventuale schema di atto unilaterale d'obbligo);

Luogo e data _____

in fede

DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETA'
(Art.47 D.P.R. 28 dicembre 2000, n.445)

Il/La sottoscritto/a _____
(cognome) (nome)

nato/a a _____ (_____) il _____
(luogo) (prov.)

residente a _____ (_____) in via _____ n° _____
(luogo) (prov.) (indirizzo)

domiciliato/a in _____ (_____) in via _____ n° _____
(luogo) (prov.) (indirizzo)

consapevole delle sanzioni penali richiamate dall'art.75 e 76 del d.P.R. 28.12.2000 n.445, in caso di dichiarazioni mendaci e di formazione o uso di atti falsi

DICHIARA

che i fabbricati esistenti censiti catastalmente al N.C.T., foglio n° _____ mappale/i n° _____ ed al N.C.E.U. sezione ____ foglio n° _____ mappale/i _____ sub n° _____ sono legittimati dai seguenti titoli abilitativi:

1. l'immobile è stato realizzato ed ultimato anteriormente alla data 02/09/1967;
2. licenza edilizia n° _____ del _____;
3. Conc. Edilizia n° _____ del _____;
4. Conc. Edilizia a Sanatoria di cui alle leggi n° 47/85 - L.724/94 - L.326/03 n° _____ del _____;
5. Permesso di Costruire n° _____ del _____;

(luogo, data)

Il dichiarante

Ai sensi dell'art.38 del D.P.R. del 28.12.2000, n.445 la dichiarazione è sottoscritta dall'interessato in presenza del dipendente addetto ovvero sottoscritta e presentata all'ufficio competente, unitamente a copia fotostatica non autenticata di un documento di identità del sottoscrittore.
E' ammessa la presentazione anche via fax, per via telematica o a mezzo posta.