

PIANO REGOLATORE COMUNALE

Piano degli Interventi - Comune di Porto Viro



AVVISO PUBBLICO

PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.) DI PORTO VIRO

Avviso di raccolta delle manifestazioni di interesse

L'Amministrazione Comunale di Porto Viro

CONSIDERATO CHE

- il Comune di Porto Viro 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 della Giunta Regionale n.1263 del 03/08/2011 e pubblicato sul B.U.R.V. n.65/2011;
- 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 (P.A.T.), il piano regolatore generale vigente, per le parti compatibili con il P.A.T., diventa il piano degli interventi”*;
- sono state adottate e approvate alcune varianti parziali al P.R.G./P.I. finalizzate ad affrontare situazioni specifiche e circoscritte ed è in fase di approvazione la Variante Parziale n.12 finalizzata alla riclassificazione di aree affinché siano private della capacità edificatoria riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e al recepimento di puntuali modifiche che non comportano nuovo carico urbanistico;
- l’Amministrazione Comunale intende rendere operativo a tutti gli effetti il nuovo P.R.C. avviando l’aggiornamento del Piano degli Interventi in un quadro complessivo e coerente che esplori allo stesso tempo gli aspetti urbanistici, ambientali, paesaggistici, economici e sociali rispetto:
 - ad una idea di città futura in grado di coniugare gli obiettivi di trasformazione e rigenerazione urbana con il contesto territoriale e con le specificità identitarie e culturali, valorizzando la complessità ambientale del territorio nella direzione dello sviluppo sostenibile;
 - ad un quadro normativo regionale mutato e connotato dai nuovi principi dettati dalla Legge Regionale 6 giugno 2017, n.14 “Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004”, n. 11 “Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio” e dalla legge regionale 4 aprile 2019, n. 14 “Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio”;

VISTO

il Documento del Sindaco propedeutico alla formazione del Piano degli Interventi, presentato nel Consiglio Comunale del 8.4.2025 e i contenuti in esso esposti

RICORDATO CHE

- tra i contenuti esposti nel Documento del Sindaco illustrato con D.C.C. n.7 del 8.4.2025 il contenimento del consumo di suolo assume un ruolo primario e di riferimento per la pianificazione comunale;
- ai sensi della normativa regionale sul contenimento del consumo di suolo – L.R. 14 del 6.6.2017 – 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., consumano suolo;

- ai sensi dell'art. 18 comma 7 della LR 11/2004 *“Decorsi cinque anni dall’entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all’esproprio”*;
- ai sensi dell'art.6 della L.R.11/2004 e come previsto dalle Norme Tecniche del P.A.T. e del P.I. 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;
- 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*, secondo i criteri riportati all'art.95 delle vigenti NTO;
- *“come stabilito dall'art. 16, co. 4, lett. d-ter, del D.P.R. 380/2001, il “contributo straordinario” dovrà essere erogato dalla parte privata al Comune, inserito nello specifico centro di costo del Bilancio Comunale e vincolato alla realizzazione di opere pubbliche e di servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche”*;
- le manifestazioni di interesse e le proposte di Accordi Pubblico-Privato ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/2004 saranno trattati secondo criteri di coerenza a livello:
 - a) qualitativo, rispetto al Documento del Sindaco illustrato con D.C.C. n.7 del 08/04/2025;
 - 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.

INVITA

i soggetti interessati a presentare:

- A. 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**;
- B. 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.
- C. **individuazione di fabbricati rurali non 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;
 - siano inseriti coerentemente nel contesto ambientale e paesaggistico;
- D. **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;
- E. individuazione di **fabbricati oggetto di credito edilizio o credito edilizio da rinaturalizzazione** secondo i principi della L.R.11/2004, L.R. 14/2019 e DGR 263/2020;

- F. **contributi per modifica all'apparato normativo del P.I. vigente;**
- G. **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 a:
- rigenerare 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;
 - riorganizzare la città consolidata attraverso azioni di completamento anche attraverso:
 - la revisione delle previsioni vigenti molto spesso inattuato o scadute,
 - riqualificazione urbana e rigenerazione urbana sostenibile secondo i principi degli artt. 6 e 7 della L.R. 14/2017;
 - eliminare le condizioni di degrado, in tutte le sue forme, anche attraverso l'applicazione dell'istituto del credito edilizio;
 - riprogettare i margini edificati tra la città e gli spazi aperti di bordo, coniugando qualità funzionale e architettonica degli spazi con esigenze ecologiche e ambientali. La ricucitura edilizia dei margini della città deve essere altresì associata alla realizzazione di boschi urbani e aree ad alta funzionalità ecologica, che concorrano al miglioramento delle "performance" della città nella tutela della biodiversità e nella risposta ai cambiamenti climatici e delimitino, con una "cintura verde", lo spazio urbano verso il territorio agrario coltivato.
 - rafforzare 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.

CONDIZIONI PER L'EVENTUALE INSERIMENTO:

Le proposte di nuovi interventi urbanistici:

- **dovranno perseguire gli obiettivi del Documento del Sindaco;**
- **dovranno essere condizionati alle "compensazioni" ambientali** prevedendo a titolo esemplificativo:
 - creazione di aree boscate in ambiti specifici indicati dal piano;
 - realizzazione di nuove aree verdi;
 - ricomposizioni paesaggistiche di aree compromesse o degradate;
 - demolizione di opere incongrue ed elementi di degrado;
 - iniziative di "decarbonizzazione" o di adozioni significative di fonti energetiche rinnovabili.

L'introduzione di misure di compensazione ambientale durevoli e rigenerative è finalizzato al potenziamento e incremento delle superfici vegetali, con l'obiettivo primario di costruire un nuovo equilibrio tra città, ambiente e paesaggio.

- **dovranno essere condizionati alla corresponsione del contributo straordinario** così come stabilito all'art.95 delle vigenti NTO, il quale potrà essere incamerato in numerario o corrisposto in opere pubbliche di uguale valore funzionali al raggiungimento degli specifici obiettivi riportati nel Documento del Sindaco.
- **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.).
- **dovranno riguardare aree/ambiti dotati delle principali opere di urbanizzazione e sottoservizi.**
- le richieste **dovranno essere presentate esclusivamente attraverso la modulistica dedicata e con gli allegati minimi richiesti** pena il non proseguimento dell'iter istruttorio valutativo.

A PRESENTARE ISTANZA AL COMUNE

entro e non oltre il 30.9.2025

compilando la specifica modulistica messa a disposizione dall'Ufficio "VI Settore" reperibile dal sito <https://comune.portoviro.ro.it/> ed inviarla tramite la seguente pec: comune.portoviro@cert.legalmail.it

- **Mod. "A" – Riclassificazione di area edificabile in zona agricola o in zone prive di potenzialità edificatoria**
- **Mod. "B" – Richiesta di volumi puntuali per esigenze di carattere familiare e/o limitate rettifiche del perimetro di zone**
- **Mod. "C" – Schedatura di fabbricati rurali non funzionali alla conduzione del fondo**
- **Mod. "D" – Schedatura di attività produttive in zona impropria**
- **Mod. "E" – Fabbricati oggetto di credito edilizio o credito edilizio di rinaturalizzazione**
- **Mod. "F" – Contributi per modifica apparato normativo**
- **Mod. "G" – Proposte di accordo pubblico-privato ai sensi dell'art.6 L.R. 11/2004**

Il presente avviso è pubblicato all'albo pretorio informatico:

Ulteriori chiarimenti e/o informazioni potranno essere assunti presso il VI Settore – Edilizia Privata – Abusi edilizi – SUAP – SUE – Urbanistica" (e-mail: urbanistica@comune.portoviro.ro.it - tel 0426 325775)