



Comune di Tollo
(Prov. di Chieti)

SETTORE TECNICO –SERVIZIO URBANISTICO

AVVISO PUBBLICO

Manifestazione di interesse per la richiesta di riclassificazione di aree e funzionali a rappresentare altre tipologie di esigenze e problematiche, oltre che all'effettuazione di una ricognizione di eventuali disponibilità alla cessione di aree all'A.C. da parte dei privati a fronte di incentivi volumetrici da fissare, contestualmente alla adozione della Variante al PRG

IL RESPONSABILE DEL III SETTORE - AREA TECNICA

Visti gli artt. 10 e 11 della Legge Regionale n° 18 del 12.04.1983 e s.m.i. “Norme per la conservazione, tutela, trasformazione del territorio della Regione Abruzzo;

vista

la Delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 31.05.2018, avente ad oggetto “Indirizzi per l'attività di pianificazione funzionalmente alla redazione della variante al P.R.G. – Provvedimenti”, con la quale si è costituito un ufficio di Piano e nell'ambito della quale si dava mandato all'ufficio tecnico di redigere il predetto Avviso Pubblico finalizzato a raccogliere le manifestazioni di interessi da parte dei cittadini proprietari del Comune di Tollo, al fine di rappresentare eventuali problematiche, criticità e proposte non assimilabili in ogni caso alle osservazioni previste ai sensi del comma 3 dell'art. 10 della Legge Urbanistica Regionale, nella vera e propria fase che segue l'adozione degli strumenti urbanistici, dunque considerabili solo quali utili contributi all'attività di pianificazione che si intende intraprendere con le finalità complessive sin qui richiamate;

vista

la Delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 29.01.2020 avente ad oggetto “*Documento Preliminare alla redazione della Variante al PRG vigente. Approvazione contenuti e disposizioni per l’Avviso Pubblico finalizzato alla raccolta di manifestazioni di interesse quali contributi alla attività di pianificazione*”, con la quale si è dato mandato all’Ufficio, contestualmente all’approvazione del predetto Documento Preliminare, di attivarsi per la redazione del presente Avviso Pubblico;

visto e opportunamente richiamato, inoltre,

il contenuto specifico del Documento Preliminare alla redazione alla Variante del PRG redatto dal progettista incaricato ed approvato dal C.C. nella citata delibera n. 5/2020, che indica gli obiettivi essenziali della Variante del PRG identificabili con i seguenti e principali:

- *ristrutturazione complessiva del testo normativo e dei correlati grafici (distinzione tra Ambito urbano ed Ambito extraurbano);*
- *caratterizzazione del territorio agricolo di valenza ambientale: il progetto di un reticolo ecologico continuo di valenza naturalistico paesaggistica;*
- *individuazione di aree idonee ad elevare l’offerta di servizi o spazi pubblici nei vari nuclei abitati;*
- *redazione di una Scheda Progetto funzionale ad attuare le previsioni della zona B4 (Completamento Urbano di Comparto) di cui all’art. 23 delle NTA del PRG ;*
- *redazione del PIP funzionale all’attuazione della Zona D3 Produttiva artigianale di nuova urbanizzazione (Art. 28 NTA);*
- *aggiornamento/integrazione del Piano di Recupero del Centro Storico (verso la redazione del Piano Colore e di un Progetto unitario degli spazi pubblici);*
- *revisione contestuale di zonizzazione e disciplina delle zone agricole. Definizione di una zona agricola per edificazione ai sensi della LUR e del P. Strategico;*

posto che

tra gli indirizzi forniti dall’A.C. richiamati puntualmente nella citata Del. di C.C. n. 35 del 31.05.2018, vi è anche quello del perseguimento dell’obiettivo sostanziale e rilevante di favorire la partecipazione attiva dei cittadini alle scelte di piano che risponda, in ogni caso, alla esigenza connessa di porre in essere ogni azione utile per un consapevole uso del territorio comunale;

posto, altresì, che

tale attività di partecipazione, può assumere rilevante utilità concreta anche quale momento nel quale evidenziare eventuali refusi o errori materiali che dovessero essersi verificati nella fase di redazione degli elaborati del PRG vigente, segnalando la necessità di rimuoverli;

rilevato che

uno degli obiettivi dell’Avviso Pubblico, può essere quello di promuovere ed acquisire, come è immaginabile a seguito di numerose richieste verbali pervenute agli uffici da parte dei privati, eventuali istanze formali di retrocessione della qualifica di edificabilità delle aree prevista secondo specifiche previsioni di zona del piano vigente, considerandole, seppur come non vincolanti, quali importanti contributi alla attività di pianificazione in corso, avendo ben chiaro, in ogni caso, che

l'obiettivo sostanziale della variante, tra gli altri, è quello della limitazione del consumo del suolo, agricolo e del non incremento dei carichi urbanistici derivanti dalle previsioni di Piano;

atteso, altresì, che

con la citata Delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 29.01.2020 si è chiaramente stabilito di avvalersi dell'istituto della co-pianificazione previsto ai sensi dell'art. 58 delle NTA del P.T.C.P., dando mandato, pertanto, agli uffici di avviare ogni utile interlocuzione e condivisione di atti e passaggi tecnici, avviando un processo di pianificazione condivisa con il competente Settore Pianificazione della Provincia di Chieti;

premesse che

si ritiene che, nell'ambito della redazione della Variante al PRG, dovrà redigersi, tra gli altri elaborati di piano, un *Regesto tabellare e grafico delle proprietà immobiliari (terreni e fabbricati) già nella disponibilità della Amministrazione Comunale*, attribuendo a tale ricognizione della consistenza del patrimonio pubblico particolare rilievo conoscitivo e, inoltre, finalità strategica per la costituzione di un patrimonio di beni pubblici dei quali programmare il miglior utilizzo possibile per il progresso della comunità locale (programmando eventuali alienazioni, redigendo un piano pluriennale per la realizzazione di aree o strutture per servizi pubblici, specie nelle porzioni di abitato in cui essi scarseggiano, aderendo con maggior consapevolezza, sulla scorta di quanto già posto in essere, dal Comune di Tollo con il progetto "Banche delle Terre", alla progettualità prevista sia ai sensi dell'art. 3 della L. 123/2017 che ai sensi della L.R. Abruzzo n. 26/2015);

valutato, altresì che,

in significativa condivisione con l'ufficio Pianificazione della Provincia, assume notevole utilità ed interesse il perseguimento dell'obiettivo (di cui al punto 4.3 del Documento Preliminare) ovvero quello che individua tra le priorità della variante l'incremento della dotazione di aree per standard pubblici, nei vari nuclei abitati dove esse risultano insufficienti e sotto dimensionate (espansione a nord e a sud dell'abitato del capoluogo, frazioni di Venna, Collesecco, Colle Cavalieri, Sabatiniello);

considerato che

l'Amministrazione, entro la visione urbanistica complessiva contenuta nel Documento Preliminare alla redazione della Variante al PRG, approvato dal C.C. con Del. n. 5 del 29.01.20, richiamata nell'Avviso pubblico, ritiene utile effettuare una *Ricognizione speditiva della eventuale disponibilità da parte dei privati cittadini alla cessione di aree* finalizzandola alla successiva istituzione e formazione di un *<Registro comunale di aree acquisibili al patrimonio pubblico>* tramite cessioni bonarie convenzionate che disciplinino idonee misure perequative, ancora da individuarsi in dettaglio, ma identificabili, allo stato, con eque misure alternative di compensazione del valore delle aree cedute, previa approvazione in C.C. di un Regolamento Comunale ad hoc, disciplinante tali meccanismi di natura perequativa e la contestuale istituzione di un *Registro delle trascrizioni dei diritti edificatori oggetto di tale fattispecie specifica di convenzionamento*;

considerato, inoltre, che

le cessioni di che trattasi, dunque, da regolarsi con apposite convenzioni, si attueranno prevedendo agevolazioni o meccanismi di natura perequativa ancora da delinearsi in dettaglio, pure se nel rispetto della legislazione urbanistica vigente (non in contrasto con la legislazione regionale vigente), e che a fronte delle stesse cessioni, attivabili solo in esito alla approvazione con Del. di CC del predetto Regolamento comunale ad hoc e all'istituzione del relativo Registro, per la trascrizione dei diritti negoziati (in termini perequativi) da regolarsi con convenzioni, è ipotizzabile, nel rispetto della legislazione urbanistica vigente (non in contrasto con la legislazione regionale vigente), delineare misure perequative essenzialmente identificabili, in linea di massima, con le seguenti:

- a) trasferimento di diritti edificatori propri dell'area di cui si propone la cessione bonaria, usufruendone in altre aree di proprietà insistenti sul territorio comunale, purchè urbanisticamente compatibili, prive di vincoli, ovvero spendibili in misura equivalente quanto a edificabilità già riconosciuta;
- b) concessione di incentivi volumetrici commisurati alla entità residua della potenzialità edificatoria propria attribuibile alla porzione di area di proprietà che si intende cedere purchè non già asservita a fini edificatori, spendibili proprio nelle porzioni attigue alle aree da cedere e già edificata, in ogni caso sino alla concorrenza massima del 20% della superficie lorda del fabbricato già realizzato sulla porzione di proprietà asservita, al fine di consentire il soddisfacimento in loco di particolari (contenute) esigenze abitative dei residenti (nucleo familiare);

si ritiene opportuno, perciò,

in questa fase di avvio della attività di partecipazione dei cittadini alle scelte di piano, rendere possibile, con il presente Avviso, in termini non vincolanti, una prima *Ricognizione preliminare* volta ad accertare l'eventuale disponibilità dei privati a cedere, dopo l'adozione della variante, tramite convenzioni, all'Amministrazione Comunale, aree di proprietà (di idonee caratteristiche definite nel *Prospetto G* del Modulo predisposto dall'A.C.) a fronte di compensazioni come quelle prospettate nel precedente capoverso ed al momento solo tratteggiate in linea di massima; per tutto ciò opportunamente premesso,

INVITA

i soggetti interessati a presentare, entro il **31.03.2020**, osservazioni intendibili quali proposte di riclassificazione/retrocessione di aree edificabili presentando apposita istanza, utilizzando l'apposito *Modello* allegato predisposto dall'Amministrazione Comunale, specificando ancora che dette manifestazioni di interesse/istanze/segnalazioni sono da intendersi unicamente come contributi all'attività di pianificazione e nulla hanno a che fare con vere e proprie osservazioni da proporsi nel merito dei contenuti tecnico/progettuali dello strumento urbanistico da adottarsi, che verranno acquisite/ricevute nell'ambito della eventuale fase dell'iter di formazione dello stesso, successiva alla adozione della Variante da parte del C.C., come previsto ai sensi del comma 3 dell'art. 10 della L.U.R. 18/83 e s.m.e i.;

RIBADISCE

pertanto, che le osservazioni/istanze avanzate dagli interessati, così come le manifestazioni di disponibilità eventualmente pervenute a seguito della compilazione del Prospetto G del Modulo allegato <Ricognizione della eventuale disponibilità alla cessione convenzionata di aree per standard a fronte di compensazioni da definire in dettaglio con apposita regolamentazione> non impegnano in alcun modo l'Amministrazione Comunale che è unicamente vincolata a valutare e, successivamente, perseguire l'interesse pubblico, nei limiti posti dalla vigente disciplina urbanistica;

CHIARISCE

che l'Amministrazione valuterà le manifestazioni di interesse/istanze/contributi pervenuti, riservandosi la facoltà di procedere ad una eventuale modificazione della strumentazione urbanistica e di fare propri, interpretandoli, nell'ambito della attività di pianificazione urbanistica in atto, i contenuti delle stesse ritenuti ammissibili, ovvero compatibili con il quadro normativo urbanistico sovraordinato e con gli indirizzi di pianificazione chiaramente già assunti con gli atti consiliari precedentemente richiamati, ovvero con i premessi contenuti specifici individuati nell'ambito del Documento Preliminare alla redazione alla Variante del PRG redatto dal progettista incaricato.

Le osservazioni, i contributi, le disponibilità sottoforma di istanze finalizzate alla manifestazione di interesse, complete delle generalità dei richiedenti e dei dati catastali degli immobili oggetto di richiesta di riclassificazione, dovranno essere redatte in carta semplice, secondo il modello appositamente predisposto, disponibile sul sito del Comune di Tollo, all'indirizzo protocollo@comune.tollo.ch.it o anche a quello pec comune.tollo@legalmail.it e presso gli Uffici del Servizio Urbanistica ed Edilizia – Settore III e presentate al Sindaco del Comune di Tollo, mediante una delle seguenti modalità, accodando preferenza, tuttavia, alla presentazione attraverso modalità telematica:

- presentazione direttamente all'Ufficio protocollo;
- invio mediante posta elettronica ai premessi indirizzi.

Eventuali ed ulteriori informazioni utili possono essere assunte presso l'Ufficio tecnico, dal Dott. Alessandro Lombardi, componente dell'Ufficio di Piano, nelle giornate di lunedì e venerdì, dalle ore 12,30 alle ore 13,30.

Responsabile del Procedimento è il Geom. Antonio Savini.

Le informazioni ed i dati forniti ai fini di adesione alla presente procedura saranno trattati esclusivamente per il perseguimento dei predetti fini istituzionali dell'Amministrazione ed archiviati ai sensi di quanto disposto dall'art. 27 della legge 675/96, nonché del più recente Codice in materia di protezione dei dati personali adottato il 27 aprile 2016, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale Europea il 4 maggio 2016, entrato in vigore il 25 maggio 2018, momento a partire dal

quale il Regolamento ha iniziato ad avere definitivamente efficacia, in tal modo potendosi dare concreta applicazione ai contenuti della Direttiva UE 196/2003.

Gli allegati all'istanza o adesione all'Avviso, da presentare in duplice copia, sono puntualmente individuati nell'ambito del modulo predisposto dall'A.C, allegato al presente Avviso quale sua parte integrante e sostanziale.

Tollo , li 19 Febbraio 2020

IL RESPONSABILE DEL SETTORE III
Geom. Antonio SAVINI