



# *Comune di Pergine Valsugana*

**Direzione Servizi alla Città e al Territorio**

## **INVITO PUBBLICO PER IL REPERIMENTO DI AREE DESTINATE DAL VIGENTE PRG A PIANI ATTUATIVI A FINI SPECIALI (PAS)**

Approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 38 di data 27 marzo 2012

# INVITO PUBBLICO PER IL REPERIMENTO DI AREE DESTINATE DAL VIGENTE PRG A PIANI ATTUATIVI A FINI SPECIALI (PAS)

## Art. 1 Finalità e caratteri dell'iniziativa

1. Il Comune di Pergine Valsugana intende reperire aree di proprietà privata al fine di acquisire aree di interesse pubblico (da destinare ad edilizia abitativa nel caso specifico di Madrano) all'interno dei Piani Attuativi a Fini Speciali (PAS), verificando la disponibilità dei proprietari delle aree soggette a vincolo a ricorrere alla cessione compensativa secondo quanto stabilito nei successivi articoli. La cessione compensativa consiste nel riconoscere ai privati proprietari delle aree un diritto edificatorio a fronte della cessione a titolo gratuito al comune di una parte delle stesse: il credito edilizio così maturato potrà essere utilizzato dal privato nella parte di area non oggetto di cessione al comune.
2. Per le finalità suddette, i proprietari delle aree localizzate secondo quanto stabilito nei successivi articoli possono aderire al presente invito manifestando il proprio interesse ad attivarsi presentando una proposta secondo i termini e le modalità descritte nel presente documento.
3. Il presente invito ha esclusivamente carattere ricognitivo e di sollecitazione di proposte private d'intervento, e come tale non impegna in nessun modo l'Amministrazione comunale a dar seguito alle attività istruttorie e agli adempimenti amministrativi; la presentazione delle proposte d'intervento, pertanto, non potrà costituire presupposto o motivo per qualsivoglia pretesa nei confronti dell'Amministrazione comunale, neanche a titolo di rimborso spese, sia che l'Amministrazione non dia alcun seguito al presente invito o lo sottoponga a successive modificazioni, sia che la stessa amministrazione proceda con diversi mezzi e modalità per il perseguimento dei medesimi obiettivi.
4. Le proposte si intendono vincolanti per il soggetto proponente fino alla data di comunicazione dell'esito dell'idoneità delle stesse e comunque per un periodo non superiore a mesi 6 dalla data di presentazione della proposta; entro tale termine il soggetto proponente non può presentare (laddove ne ricorrano comunque i presupposti di legittimità) richieste connesse con la realizzazione di manufatti ed opere sull'area oggetto di proposta. Le proposte valutate come idonee si intendono vincolanti per il soggetto proponente anche dopo la comunicazione dell'esito della valutazione delle stesse sino alla sottoscrizione di eventuali accordi pubblico-privato o alla adozione della variante al P.R.G. che recepisce i contenuti delle proposte, e comunque per un periodo non superiore ad un anno dalla data di presentazione della proposta, salvo che l'Amministrazione, di concerto con il soggetto proponente, non proroghi tale termine e con esso l'efficacia degli obblighi.
5. Le proposte pervenute, qualora valutate non ammissibili, perdono la propria efficacia con l'approvazione della graduatoria di idoneità delle proposte pervenute.

6. Restano salve e impregiudicate le competenze del Consiglio Comunale in materia di programmazione e pianificazione urbanistica, alle cui prerogative e volontà il prosieguo e gli esiti della presente iniziativa sono interamente subordinati.

## **Art. 2 Requisiti generali delle aree**

1. Sono ammesse al presente invito esclusivamente proposte relative ad aree ricadenti nei perimetri dei Piani attuativi a fini speciali (PAS), così come di seguito denominati nell'Allegato O bis "Contenuti dei piani attuativi" del Piano Regolatore Generale vigente:
  - a) Piano attuativo a fini speciali n. 2 - Ubicazione territoriale: Madrano - Loc. Ronchi.
  - b) Piano attuativo a fini speciali n. 3 - Ubicazione territoriale: Fornaci
  - c) Piano attuativo a fini speciali n. 4 - Ubicazione territoriale: Canale

## **Art. 3 Requisiti dei soggetti proponenti**

1. Possono aderire al presente invito soggetti titolari del diritto di proprietà sulle aree. Nel caso di contitolarità del diritto di proprietà per comunione pro diviso o pro indiviso, l'adesione deve essere presentata e sottoscritta da tutti i proprietari.
2. Per soggetto proponente si intende un unico soggetto ovvero più soggetti riunitisi ai fini dell'adesione al presente invito che risulti/risultino proprietario/i dell'intera superficie di uno dei Piani Attuativi a Fini Speciali elencati all'art. 1. Nel caso di più soggetti l'adesione vale come impegno a farsi pienamente carico di definire come tra loro debbano essere ripartiti benefici e oneri: l'Amministrazione si considera così pienamente sollevata dall'onere di gestire i rapporti tra tali proponenti.
3. In capo al soggetto proponente, già all'atto dell'adesione al presente invito, non devono sussistere impedimenti di legge che precludano l'impossibilità di stipulare accordi o contratti con la pubblica amministrazione.
4. Al momento dell'avvio del procedimento della variante urbanistica, la proprietà deve risultare pacifica e incontrastata; le aree devono risultare altresì libere da pesi, limiti, diritti reali o obbligatori (costituiti per legge o per contratto) a favore di altri soggetti, che possano pregiudicare l'ipotesi trasformativa. A tal fine, la presentazione della proposta vincola il soggetto proponente, nel caso di aree gravate da vincoli o servitù, a renderle libere a proprio onere da tali tipo di vincoli nel più breve tempo possibile e comunque non oltre il momento dell'avvio del procedimento della variante urbanistica, e nel caso di aree non gravate da vincoli o servitù, a mantenerle libere da tali tipo di vincoli.

## **Art. 4 Ammissibilità delle proposte**

1. Le proposte saranno considerate ammissibili solo qualora il soggetto proponente, così come definito all'art.3, risulti proprietario dell'intera Superficie Territoriale ricompresa nel

perimetro del PAS, così come specificato all'art. 2, ad esclusione delle aree già di proprietà pubblica.

2. Le proposte potranno in ogni caso apportare lievi modificazioni al perimetro del PAS per rispettare confini catastali o per escludere aree che per la loro conformazione non sono suscettibili di razionale utilizzazione, purchè di ridotte dimensioni e di collocazione periferica.
3. Le proposte potranno altresì proporre modeste modificazioni in ampliamento del perimetro del PAS, includendo aree contigue di proprietà del soggetto proponente.

## **Art. 5 Calcolo del diritto edificatorio e aree in cessione**

1. Alle aree di cui all'art. 2 viene riconosciuto complessivamente il seguente diritto edificatorio, calcolato secondo le regole ed i criteri contenuti nel documento dell' "Atto di indirizzo per l'applicazione della perequazione urbanistica nel territorio del comune di Pergine Valsugana" approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 4 dd. 26.02.2009:

<b>Denominazione PAS</b>	<b>Superficie Territoriale</b>	<b>Diritto edificatorio riconosciuto al privato (Sul)</b>
Piano attuativo a fini speciali n. 2 Ubicazione territoriale: Madrano - Loc. Ronchi	4.639 mq	1.059 mq
Piano attuativo a fini speciali n. 3 Ubicazione territoriale: Fornaci	5.433 mq	1.111 mq
Piano attuativo a fini speciali n. 4 Ubicazione territoriale: Canale	4.815 mq	1.629 mq

2. Le aree oggetto di cessione a titolo gratuito al Comune di Pergine Valsugana dovranno rispettare le seguenti quantità:

<b>Denominazione PAS</b>	<b>Superficie Territoriale</b>	<b>Superficie in cessione al comune</b>	<b>Superficie rimanente al privato</b>
Piano attuativo a fini speciali n. 2 Ubicazione territoriale: Madrano - Loc. Ronchi	4.639 mq	2.521 mq	2.118 mq
Piano attuativo a fini speciali n. 3 Ubicazione territoriale: Fornaci	5.433 mq	3.211 mq	2.222 mq
Piano attuativo a fini speciali n. 4 Ubicazione territoriale: Canale	4.815 mq	1.557 mq	3.258 mq

3. Nel caso in cui ricorrano i presupposti dell'art. 4 comma 3, per le nuove aree proposte in ampliamento del perimetro di PAS il diritto edificatorio sarà calcolato secondo le regole ed i criteri contenuti nel documento dell' "Atto di indirizzo per l'applicazione della perequazione urbanistica nel territorio del comune di Pergine Valsugana" approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 4 dd. 26.02.2009 e la quantificazione delle ulteriori superfici da cedere al Comune di Pergine Valsugana sarà valutata dalla Commissione di cui al successivo art. 6.

## **Art. 6 Procedura di valutazione e conclusione**

1. Le proposte pervenute saranno esaminate da un'apposita Commissione, composta da personale tecnico interno all'Amministrazione Comunale esperto in materia, nominata dopo il termine di presentazione delle stesse.
2. La Commissione dopo aver accertato l'ammissibilità delle proposte pervenute in riferimento ai requisiti di cui agli art. 2, 3, e 4, provvederà a formare l'elenco delle proposte idonee proponendo eventuali indirizzi e prescrizioni per migliorare la qualità delle proposte e la fattibilità degli interventi e per porre in essere una pianificazione armonica e funzionale alle reali esigenze dell'amministrazione.
3. La Giunta Comunale, con propria deliberazione, approverà l'operato della Commissione. In tale sede l'Amministrazione potrà ridimensionare o escludere eventuali proposte di intervento che non collimino con il pieno perseguimento dell'interesse pubblico o che contrastino con piani, programmi e progetti che l'Amministrazione dovesse porsi come obiettivo a seguito della pubblicazione del presente bando.
4. Per le proposte che la Giunta accoglierà la procedura si concluderà con la sottoscrizione di accordi pubblico-privato secondo l'art.30 della L.P. 1/2008 o con l'adozione della variante al P.R.G. che recepisce i contenuti delle proposte.

## **Art. 7 Presentazione della proposta di adesione**

1. Le proposte dovranno essere presentate compilando l'apposito modulo predisposto dalla Direzione Servizi alla Città e al Territorio ed allegato al presente bando, e corredate di tutta la documentazione ivi indicata. La proposta dovrà pervenire allo Sportello Polifunzionale del Comune di Pergine Valsugana (Piazza Garibaldi 4) in plico chiuso e sigillato, a mezzo di raccomandata ovvero recapitato a mano, riportante all'esterno il nominativo e l'indirizzo completo del mittente e la dicitura "Proposta di adesione all'invito pubblico per il reperimento di aree destinate dal vigente PRG a piani attuativi a fini speciali (PAS)", **entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 31.05.2012.**

## **Art. 8 Allegati**

1. Modulo per la presentazione della proposta di adesione
2. Legenda P.R.G. vigente
3. Estratto dell'Allegato O bis "Contenuti dei piani attuativi" - Scheda PAS n.2 Madrano
4. Estratto dell'Allegato O bis "Contenuti dei piani attuativi" - Scheda PAS n.3 Fornaci
5. Estratto dell'Allegato O bis "Contenuti dei piani attuativi" - Scheda PAS n.4 Canale
6. Atto di indirizzo per l'applicazione della perequazione urbanistica nel territorio del comune di Pergine Valsugana:
  - 6.a Estratto della Carta della Classificazione del Territorio
  - 6.b Estratto della Carta dei Vincoli

6.c Estratto della Carta delle Zone della Classificazione del Territorio