

**CRITERI PER LA DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI PUNTUALI DI P.I.**

**DI CUI ALL'AVVISO PUBBLICO**

Il Comune di Jesolo, ai fini dell'attuazione degli obiettivi strategici delle politiche urbanistiche e di sviluppo sostenibile della città dal punto di vista ambientale, sociale ed economico, coerentemente con le scelte strategiche del P.A.T. e con il programma di mandato di questa Amministrazione, intende modificare il Piano degli Interventi mediante l'approvazione di una variante allo strumento urbanistico vigente.

La Variante ha il principale obiettivo di adeguamento al variato quadro normativo nazionale e regionale, che ha introdotto importanti novità legislative da recepire nell'attuale strumentazione urbanistica.

La Variante al P.I intende consentire, rispondendo alle esigenze dei privati cittadini, interventi puntuali per i quali si determinano le seguenti norme, che definiscono le trasformazioni e/o gli interventi ammissibili.

**LE RICHIESTE POSSONO RIGUARDARE:**

- 1) la riclassificazione di aree edificabili in aree "verdi" cioè prive di capacità edificatoria;
- 2) l'individuazione dei manufatti incongrui, di cui all'art. 4 comma 2 lett. a) della L.R. 14/19, da demolire ai fini dell'ottenimento dei crediti edilizi da rinaturalizzazione.

**1) RICLASSIFICAZIONE DI AREE EDIFICABILI IN AREE "VERDI"**

L'art. 7 della L.R. 16 marzo 2015, n. 4 consente ai Comuni di operare, su proposta dei cittadini interessati che ne abbiano titolo, la restituzione all'uso agricolo o naturale dei suoli interessati, attraverso la loro riclassificazione urbanistica, in sintonia con gli obiettivi di contenere il consumo di suolo e di invertire il processo di urbanizzazione del territorio.

La valutazione delle proposte riguarderà pertanto la coerenza delle richieste con la finalità generale di contenimento del consumo di suolo, il loro rapporto con la programmazione urbanistica in atto e la congruenza localizzativa e dimensionale delle aree da riclassificare.

L'eventuale riclassificazione delle aree:

- a) non deve compromettere i diritti edificatori di terzi, né pregiudicare l'attuabilità di previsioni di piano o accordi di interesse pubblico;
- b) non può riguardare aree già edificate o che abbiano già espresso, anche parzialmente o in forma indiretta (trasferimenti di volumetria/crediti edilizi), la propria capacità edificatoria;
- c) non deve consentire la partecipazione delle aree interessate ad operazioni di trasformazione urbanistica, né direttamente né indirettamente (localizzazione di standard urbanistici, attribuzione di diritti edificatori di qualsiasi natura ed entità, compresi quelli indiretti a titolo compensativo o perequativo), ossia: non si ritengono possibili né il trasferimento di volumetria, né il mantenimento di potenzialità edificatorie indirette o assimilabili al riconoscimento di crediti edilizi.

L'eventuale accoglimento dell'istanza comporterà la rinuncia a richiedere nuovi cambi di destinazione di zona dell'area oggetto di richiesta, nei 5 anni successivi all'efficacia della variante.

## 2) INDIVIDUAZIONE DEI MANUFATTI INCONGRUI, DI CUI ALL'ART. 4 COMMA 2 LETT. A) DELLA L.R. 14/2019, DA DEMOLIRE AI FINI DELL'OTTENIMENTO DEI CREDITI EDILIZI DA RINATURALIZZAZIONE

I proprietari di manufatti incongrui possono chiedere, ai sensi dell'art. 4 della L.r. 4 aprile 2019, n. 14, che gli stessi immobili siano individuati ai fini dell'attribuzione di crediti edilizi da rinaturalizzazione (Cer), previa demolizione degli stessi e rinaturalizzazione delle aree.

**Criteri per l'individuazione dei manufatti incongrui**, di cui alla delibera di Giunta comunale n. 8/2026:

- a) L'Amministrazione comunale seleziona i manufatti incongrui oggetto di potenziale demolizione e dei rispettivi ambiti di pertinenza destinati alla rinaturalizzazione del suolo, tenendo in considerazione il valore derivante alla comunità e al paesaggio dall'eliminazione dell'elemento detrattore sulla base delle priorità di interesse pubblico come di seguito elencate:
  - l) all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata, ai sensi dell'art. 10 c. 6 del Piano degli Interventi per manufatti e edifici:
    - prospicienti o in diretto e prossimo rapporto visuale con i beni culturali e paesaggistici di cui al D.Lgs. 42/2004, ovvero agli edifici individuati quali "Architetture del Novecento" dal PTRC;
    - ricadenti all'interno dei contesti figurativi e delle pertinenze scoperte da tutelare;
    - limitrofi a spazi pubblici o d'uso pubblico;
    - ricadenti in aree sottoposte a vincoli ambientali e negli ambiti di tutela ambientale (ai sensi dell'art. 25 delle N.T.O. del Piano degli Interventi);

- ricadenti in aree di verde privato;
  - di impatto scenico-percettivo rispetto al sito UNESCO;
  - ricompresi in aree limitrofe ai principali corsi d'acqua o comunque classificate fluviali o golenali, di tutela relative all'idrografia principale ed a dissesto idrogeologico o classificate di pericolosità P3 dal vigente PGRA.
- II) all'esterno degli ambiti di urbanizzazione consolidata per manufatti e edifici:
- in tutte le circostanze previste all'interno dell'ambiti di urbanizzazione consolidata;
- b) La demolizione dell'opera incongrua ovvero dell'elemento di degrado deve essere integrale e portare al ripristino del suolo naturale o seminaturale; tale ripristino viene assoggettato ad un vincolo di non edificazione da trascriversi presso la conservatoria dei registri immobiliari.

#### **Criteria per il riconoscimento dei crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER):**

I crediti edilizi da rinaturalizzazione saranno attribuiti sulla base dei seguenti parametri:

- 1) localizzazione, consistenza volumetrica o di superficie e destinazione d'uso del manufatto esistente;
- 2) costi di demolizione e di eventuale bonifica, nonché di rinaturalizzazione;
- 3) differenziazione del credito in funzione delle specifiche destinazioni d'uso e delle tipologie di aree o zone di successivo utilizzo.

Alla richiesta di classificazione di manufatti incongrui va allegata una relazione che presenti i seguenti contenuti:

- localizzazione e classificazione dello strumento urbanistico (PAT e PI), specificando la presenza di vincoli e servitù;
- riferimenti catastali;
- stato di proprietà;
- rilievo fotografico;
- consistenza del manufatto e dell'area oggetto di rinaturalizzazione in termini dimensionali e di dati stereometrici (rilievo e planivolumetrico);
- conformità edilizia (estremi titoli edilizi o dichiarazioni sostitutive);
- stima dei costi per la demolizione del manufatto incongruo e la rinaturalizzazione dell'area.

#### **CONDIZIONI GENERALI VALIDE PER TUTTE LE TIPOLOGIE DI RICHIESTA**

Per effetto delle varianti richieste, se accolte, **può variare il valore degli immobili ai fini IMU.**

La richiesta deve essere compilata in ogni sua parte e **sottoscritta dal proprietario delle aree** oggetto di richiesta **e da tutti i comproprietari o titolari di altro diritto reale o personale**; non verranno valutate le richieste presentate da parte, anche se maggioritaria, di tutti gli aventi titolo.

È obbligatorio allegare alla richiesta il **documento di identità** del proprietario delle aree oggetto di richiesta o di tutti i comproprietari o titolari di altro diritto reale o personale.

La richiesta **va necessariamente corredata da tutti gli elaborati richiesti**.



IL DIRIGENTE

Settore Gestione del Territorio e Attività produttive

*Arch. Alessandra Pernechele*

Documento sottoscritto con firma digitale

Documento informatico sottoscritto con firma elettronica ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs. del 7/03/2005, n. 82 e ss.mm.; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

Il presente documento, se stampato su supporto cartaceo, riproduce in copia l'originale informatico firmato digitalmente predisposto dal comune di Jesolo e conservato nei propri server, ai sensi degli artt. 3-bis, commi 4-bis, 4-ter e 23 del d.lgs 07/03/2005 n. 82 "Codice dell'amministrazione digitale" e ss.mm..

I documenti eventualmente allegati in copia alla presente sono conformi ai rispettivi originali pure conservati nei server del comune di Jesolo.

L'informativa ai sensi dell'art. 13 del Reg. UE 2016/679 (GDPR), può essere consultata alla pagina web <http://www.comune.jesolo.ve.it/privacy> oppure visionata presso l'ufficio per le relazioni con il pubblico (Urp) del comune di Jesolo.