



CITTÀ DI JESOLO



SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO E ATTIVITA' PRODUTTIVE

URBANISTICA

DETERMINAZIONE NUMERO 138 DEL 27/01/2026, obiettivo

**OGGETTO: VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI PER LA RICLASSIFICAZIONE DI
AREE EDIFICABILI IN AREE "VERDI" E PER L'INDIVIDUAZIONE DI MANUFATTI
INCONGRUI CON IL RICONOSCIMENTO DI CREDITI EDILIZI DA
RINATURALIZZAZIONE (CER). APPROVAZIONE AVVISO PUBBLICO.**

IL DIRIGENTE DEL SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO E ATTIVITÀ PRODUTTIVE

VISTI:

- l'art. 107 del d.lgs. 18/08/2000, n. 267 e ss.mm., nella parte in cui prevede che sono attribuiti ai dirigenti tutti i compiti di attuazione degli obiettivi e dei programmi, tra i quali, in particolare, secondo le modalità stabilite dallo statuto o dai regolamenti dell'ente, gli atti di gestione finanziaria, ivi compresa l'assunzione di impegni di spesa;
- l'art. 52 dello statuto comunale, il quale stabilisce che ai dirigenti spetta l'adozione degli atti che impegnano l'amministrazione verso l'esterno mediante autonomi poteri di spesa;
- l'art. 25 del regolamento generale sull'ordinamento degli uffici e dei servizi, approvato con deliberazione di giunta comunale n. 185 del 29/6/2012, da ultimo modificato con delibera di giunta comunale n. 365 del 12.12.2023, il quale prevede che i dirigenti di settore svolgono compiti di attuazione degli obiettivi e dei programmi loro assegnati e che agli stessi spetta l'adozione degli atti che impegnano l'amministrazione verso l'esterno mediante autonomi poteri di spesa;
- l'art. 50, comma 10 del d.lgs. 267/2000 (T.U.E.L.) ai sensi del quale il sindaco attribuisce e definisce gli incarichi dirigenziali secondo le modalità ed i criteri stabiliti dagli articoli 109 e 110, nonché dallo statuto e dal regolamento comunale, modificato con delibera di giunta comunale n. 365 del 12.12.2023, che all'art. 23 disciplina le modalità di conferimento degli incarichi dirigenziali che di norma hanno durata coincidente col mandato del Sindaco;
- il decreto sindacale n. 52 del 24/09/2025, con il quale è stato assegnato all'arch. Alessandra Pernechele l'incarico di direzione, fra altre unità organizzative, dell'unità organizzativa Urbanistica.

VISTE altresi:

- la delibera del 18.12.2025 n. 134, con la quale il Consiglio comunale ha approvato il DUP - documento unico di programmazione 2026-2028;
- la delibera del 18.12.2025 n. 135, con la quale il Consiglio comunale ha approvato il bilancio di previsione finanziario 2026-2028 che, insieme al DUP, contiene gli indirizzi, le missioni, i programmi e gli obiettivi che l'amministrazione comunale intende perseguire nel corso del triennio;

- la delibera del 23.12.2025 n. 361, con la quale la Giunta comunale ha approvato il piano esecutivo di gestione 2026-2028;
- la delibera del 4.2.2025 n. 9, con la quale la Giunta comunale ha approvato il Piano integrato di attività e organizzazione 2025-2027.

ATTESO che:

- la vigente disciplina urbanistica regionale è orientata alla progressiva riduzione dell'uso del suolo per finalità insediative e infrastrutturali, promuovendo nel contempo azioni volte alla riqualificazione edilizia, ambientale e urbana e alla rigenerazione sostenibile, nello specifico:
- ai sensi dell'art. 7 della legge regionale 16 marzo 2015, n. 4, si prevede che chiunque abbia interesse possa presentare richiesta di riclassificazione di aree edificabili, affinché siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili;
- ai sensi dell'art. 4 della legge regionale 4 aprile 2019, n. 14, i proprietari di manufatti incongrui possono chiedere che gli stessi immobili siano individuati ai fini dell'attribuzione di crediti edilizi da rinaturalizzazione (Cer), previa demolizione degli stessi e rinaturalizzazione delle aree.

CONSIDERATO che:

- la disciplina inerente alla riclassificazione delle aree edificabili "variante verde" consente ai Comuni di restituire, su proposta dei cittadini interessati che ne abbiano titolo, l'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 pianificazione urbanistica vigente 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/creditibliti 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;
- ai sensi della circolare del presidente della giunta regionale n. 1 dell'11/02/2016, le zone in cui ricadono le aree oggetto delle istanze di annullamento della capacità edificatoria sono oggetto di riclassificazione urbanistica;
- l'eventuale accoglimento delle istanze comporterà la rinuncia a richiedere nuovi cambi di destinazione di zona dell'area oggetto di richiesta, nei 5 anni successivi all'efficacia della variante.

RICHIAMATA la deliberazione di Giunta comunale n. 8 del 20/01/2026 che ha approvato gli obbiettivi e i criteri di valutazione di cui all'art. 4 comma 1 lettera a) della L.R. n. 4 aprile 2019 n. 14, secondo i contenuti della D.G.R. n. 263/2020, finalizzati alla redazione dell'avviso pubblico e alla successiva valutazione delle istanze, cui gli interessati devono attenersi nella formulazione delle proposte di individuazione di manufatti incongrui.

CONSIDERATO che l'Amministrazione, in conformità agli adempimenti di cui al comma 2, articolo 4, della Legge regionale 4 aprile 2019, n. 14, è tenuta ad approvare con cadenza annuale una variante al Piano degli Interventi, finalizzata:

- a) all'individuazione dei manufatti incongrui la cui demolizione sia di interesse pubblico, tenendo in considerazione il valore derivante alla comunità e al paesaggio dall'eliminazione dell'elemento detrattore, attribuendo crediti edilizi da rinaturalizzazione sulla base dei seguenti parametri:
 - localizzazione, consistenza volumetrica o di superficie o di destinazione d'uso del manufatto esistente;
 - costi di demolizione e di bonifica, nonché di rinaturalizzazione;
 - differenziazione del credito edilizio in funzione delle specifiche destinazioni d'uso e delle tipologie delle aree o zone di successivo utilizzo;
- b) alla definizione delle condizioni cui eventualmente subordinare gli interventi demolitori del singolo manufatto e gli interventi necessari per la rimozione dell'impermeabilizzazione del suolo e per la sua rinaturalizzazione;
- c) alla pubblicazione di un avviso pubblico di cui all'articolo 4, comma 3 della L.r. 4 aprile 2019 n. 14, finalizzato a verificare l'interesse da parte dei proprietari di manufatti incongrui all'inserimento degli stessi nella specifica variante.

RITENUTO necessario procedere alla pubblicazione dell'avviso finalizzato alla:

- riclassificazione di aree edificabili in aree "verdi" cioè prive di diritti e capacità edificatoria, ai sensi dall'art. 7 L.r. 16 marzo 2015, n. 4;
- individuazione dei manufatti incongrui, di cui all'art. 4 comma 2 lett. a) della L.r. 4 aprile 2019 n. 14, la cui demolizione, che sia di interesse pubblico, comporta l'ottenimento di crediti edilizi da rinaturalizzazione.

VISTI:

- l'Avviso pubblico, che disciplina i tempi e le modalità di presentazione delle istanze relative gli interventi puntuali sopraelencati;
- l'allegato A, "Criteri per la definizione degli interventi puntuali in variante al P.I.", atti a fornire gli indirizzi e i metodi a cui gli istanti devono attenersi per la formulazione delle proprie proposte;
- l'allegato B, Modulo dell'istanza, relativo gli interventi puntuali in variante al P.I. sopraelencati, che sarà inserito, in formato pdf compilabile dagli interessati, nella Sezione "Home Page" del sito del Comune di Jesolo www.comune.jesolo.ve.it, di cui al seguente link: <https://www.comune.jesolo.ve.it/novita/avviso-pubblico-varianti-verdi-per-la-riclassificazione-di-aree-edificabili-e-manufatti-incongrui-da-trasformare-in-crediti-edilizi/#allegati> .

RITENUTO, quindi, che l'Unità organizzativa Urbanistica debba pubblicare, allo scopo di recepire le eventuali istanze che perverranno al Comune in una successiva variante alla pianificazione vigente, che sarà attuata con la procedura di cui ai commi da 2 a 6 dell'art. 13 della L.r. 23 aprile

2004 n.11, l'Avviso pubblico per l'anno 2026, l'allegato A – “Criteri per la definizione degli interventi puntuali in variante al P.I.” e l'allegato B – Modulo dell'istanza, i quali, uniti al presente provvedimento, ne formano parte integrante e sostanziale.

VISTE

Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11;

Legge regionale 16 marzo 2015, n. 4;

Legge regionale 06 giugno 2017, n. 14;

Legge regionale 04 aprile 2019, n. 14 e la circolare applicativa di cui alla DGR 02/03/2020 n.263.

DETERMINA

1. di richiamare integralmente, a ogni effetto di legge – compreso l'obbligo motivazionale di cui alla Legge 241/1990 - le premesse di questo atto, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
2. di ribadire gli indirizzi ed i criteri per la definizione degli interventi puntuali in variante al P.I., come definiti a seguito della delibera di Giunta comunale n. 8 del 20/01/2026, cui gli interessati devono attenersi per la formulazione delle proposte, come meglio descritti nell'allegato A;
3. di approvare, in applicazione del combinato disposto dell'art. 7 L.r. 16 marzo 2015, n. 4 e dell'art. 4 comma 3 della L.r. 14 aprile 2019 n. 14, i seguenti elaborati:
 - l'Avviso pubblico “Variante al Piano degli Interventi per la riclassificazione di aree edificabili in aree verdi e per l'individuazione di manufatti incongrui ed il riconoscimento di crediti edilizi da rinaturalizzazione (Cer)” per l'anno 2026;
 - l'allegato A, “Criteri per la definizione degli interventi puntuali in variante al P.I.”;
 - l'allegato B, Modulo dell'istanza, relativo agli interventi puntuali in variante al P.I.;
4. di dare atto che l'Avviso di manifestazione d'interesse alla cittadinanza sarà pubblicato con le modalità di cui sopra, entro il 31 gennaio del corrente anno, così come stabilito dall'art. 7 della L.r. 16 marzo 2015, n. 4 e dall'art. 4 della L.r. 4 aprile 2019, n. 14 che ne prevede la pubblicazione con cadenza annuale;
5. di indicare l'Unità organizzativa Urbanistica quale ufficio incaricato:
 - a pubblicare codesto avviso, affinché chiunque abbia interesse possa presentare:
 - a. richiesta di riclassificazione di aree edificabili, in applicazione dell'art. 7 “Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili” della L.r. 16 marzo 2015, n. 4;
 - b. richiesta di individuazione di manufatti incongrui, in applicazione dell'art. 4 comma 2 lett. a) della L.r. 4 aprile 2019, n. 14 “Veneto 2050”;
 - a recepire le istanze che verranno considerate meritevoli di accoglimento in una successiva variante alla pianificazione vigente, che verrà attuata con la procedura di cui ai commi da 2 a 6 dell'art. 13 della L.r. 23 aprile 2004 n.11, pur stabilendo che la presentazione delle proposte inerenti ai criteri sopra riportati non vincola in alcun modo l'Amministrazione comunale al perfezionamento ed alla conseguente approvazione delle stesse.

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

Sono parte integrante di questo atto amministrativo i seguenti documenti:

Nome file: Allegato A.pdf

sha256: 3C02485EDD617D978F8C95636C9923915AC87498D4121F15FB5C0153A837DC92

Nome file: Allegato B.pdf

sha256: C85FD76B236B057EE03ED541F1E5FE3A998F0916877D7180AF448838090EA18F

Nome file: Avviso pubblico.pdf

sha256: 9DCED5465DE85249A5295EE4A4A04E885191EA01F5F66C421085D06B5DDD45B4