



CITTÀ DI JESOLO



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 2021/3 DEL 12/01/2021

ASSEGNATA AL SERVIZIO PIANIFICAZIONE E UFFICIO ESPROPRIAZIONI

OGGETTO: VARIANTE VERDE E RINATURALIZZAZIONE DEL TERRITORIO:
APPROVAZIONE AVVISO PUBBLICO, CRITERI PER LA DEFINIZIONE DEGLI
INTERVENTI PUNTUALI E MODULO PER LE ISTANZE DEI SOGGETTI
INTERESSATI.

IL SINDACO

PREMESSO

- che il comune di Jesolo è dotato di piano regolatore generale (PRG.), approvato dalla giunta regionale veneta in data 04/08/1977 con delibera n. 3425, mentre la strumentazione urbanistica ora vigente per l'intero territorio risulta quella successivamente approvata con provvedimenti della giunta regionale n. 2652 del 04/08/2000, n. 1979 del 19/07/2002, n. 1145 del 18/04/2003 e n. 812 dell'08/04/2008, con provvedimento di consiglio comunale n. 56 del 10/04/2007 e con gli ulteriori provvedimenti della giunta regionale n. 3313 del 03/11/2009 e n. 1334 dell'11/05/2010;
- che l'art. 12 della Legge Regionale 23.04.2004, n. 11, stabilisce che la pianificazione urbanistica comunale si attua mediante il Piano Regolatore Comunale, articolato in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (P.I.);
- che è stato approvato il piano di assetto del territorio (PAT) in conferenza dei servizi del 4 marzo 2020, ratificato con deliberazione della giunta regionale n. 368 del 24 marzo 2020 pubblicata sul B.U.R. n. 49 del 10 aprile 2020;
- che il PRG, ai sensi dell'art. 48 comma 5 bis della L.R. 23.04.2004, n. 11, per le parti compatibili con il piano di assetto del territorio, è diventato piano degli interventi (PI).

ATTESO che:

1. la legge regionale 16/03/2015, n. 4, avente oggetto "*Modifiche di leggi regionali e disposizioni in materia di governo del territorio e di aree naturali protette regionali*", all'art. 7 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;
 - la succitata legge prevede altresì che i Comuni, entro il 31 gennaio di ogni anno, debbano pubblicare all'albo pretorio un avviso con il quale gli aventi titolo che abbiano interesse presentino, entro i successivi sessanta giorni, la richiesta di riclassificazione sopra enunciata e che valutino le istanze pervenute sulla base del principio del contenimento del consumo di suolo e, se ritenute coerenti con lo stesso, le accolgano mediante approvazione di apposita variante alla pianificazione vigente, con la procedura prevista dai commi da 2 a 6 dell'articolo 18 della legge regionale 23/04/2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio" e ss.mm.;
2. la legge regionale 10/04/2019 n. 14, all'art. 4 comma 2 lett. a), prevede che i Comuni individuino i manufatti incongrui da demolire, per obiettivi di interesse pubblico in relazione alla comunità e al paesaggio, con l'attribuzione di crediti edilizi da rinaturalizzazione;
 - la succitata legge prevede altresì, ai sensi dell'art. 4 comma 2, che i Comuni approvino entro il 2 marzo 2021, e successivamente con cadenza annuale, una variante al P.I. allo scopo di individuare i manufatti incongrui.

CONSIDERATO necessario ed indispensabile fornire ai proprietari di immobili indirizzi e criteri per la definizione degli interventi puntuali cui gli interessati devono attenersi nella formulazione delle proposte della variante al P.I.;

RITENUTO dunque, di individuare i seguenti interventi puntuali, per i quali è possibile presentare istanza per:

- 1) la riclassificazione di aree edificabili in aree "verdi" cioè prive di diritti e capacità edificatoria, ai sensi dall'art. 7 L.R. 16/03/2015, n. 4;

2) l'individuazione dei manufatti incongrui, di cui all'art. 4 comma 2 lett. a) della l.r. 10/04/2019 n. 14, da demolire ai fini dell'ottenimento dei crediti edilizi da rinaturalizzazione.

VISTO pertanto l'avviso pubblico, di cui all' art. 4 comma 3 della l.r. 10/04/2019 n. 14, che disciplina i tempi e le modalità di presentazione delle istanze relative gli interventi puntuali sopraelencati.

VISTO inoltre l'allegato A – “Criteri per la definizione degli interventi puntuali in variante al P.I.”, di cui all'avviso pubblico, atti a fornire gli indirizzi e metodi a cui gli istanti devono attenersi per la formulazione delle proprie proposte.

VISTO il modulo dell'istanza, allegato B, relativo gli interventi puntuali in variante al P.I. sopraelencati, che sarà inserito nella Sezione “Home Page” in formato pdf compilabile dagli interessati.

RITENUTO quindi che l'unità organizzativa urbanistica e cartografico debba predisporre, 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.3. 23/04/2004 n.11, l'avviso pubblico, 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.

VISTA la l.r. 23/04/2004, n.11 e ss. mm.

VISTA la l.r. 16/03/2015, n.4.

VISTA la l.r. 06/06/2017, n. 14 e ss.mm.

VISTA la l.r. 10/01/2019, n. 14 e la circolare applicativa di cui alla DGR 02/03/2020 n.263.

DATO ATTO che la presente proposta comporta riflessi indiretti sulla situazione economico-finanziaria dell'ente, che potranno essere stimati sulla base delle istanze considerate ammissibili.

PROPONE L'APPROVAZIONE DELLA SEGUENTE PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

- 1) la premessa è parte integrante e sostanziale della presente proposta;
- 2) di fornire gli indirizzi e criteri per la definizione degli interventi puntuali in variante al P.I., cui gli interessati devono attenersi per la formulazione delle proposte, come meglio descritti nell'allegato A;
- 3) di approvare i seguenti elaborati:
 - a. l'avviso pubblico;
 - b. l'allegato A – “Criteri per la definizione degli interventi puntuali in variante al P.I.”;
 - c. l'allegato B, modulo dell'istanza, relativo agli interventi puntuali, in variante al P.I.;
- 4) di dare atto che l'avviso pubblico sarà pubblicato con le modalità di cui sopra, entro il 31 gennaio 2021, così come stabilito dall'art. 7 della l.r. 16/03/2015, n. 4 e dall'art. 4 della l.r. 10/04/2019 n. 14;
- 5) di dare mandato agli uffici competenti di provvedere alle forme di pubblicizzazione e consultazione dei cittadini, al fine di una corretta presentazione delle istanze da parte degli interessati;
- 6) di indicare l'unità organizzativa urbanistica e cartografico quale ufficio incaricato a pubblicare codesto avviso, affinché chiunque abbia interesse possa presentare:
 - richiesta di riclassificazione di aree edificabili, in applicazione dell'art. 7 “Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili” della l.r. 16/03/2015, n. 4;
 - richiesta di individuazione di manufatti incongrui, in applicazione dell'art. 4 comma 2 lett. a) della l.r. 10/01/2019 n. 14;
- 7) di incaricare il Dirigente del Settore Tecnico alla predisposizione di tutti gli atti inerenti e conseguenti al presente provvedimento.

IL SINDACO
Valerio Zoggia

PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.) – ANNO 2021

VARIANTI VERDI PER LA RICLASSIFICAZIONE DI AREE EDIFICABILI

E

MANUFATTI INCONGRUI DA TRASFORMARE IN CREDITI EDILIZI

AVVISO PUBBLICO

IL SINDACO

Premesso che:

- l'art. 12 della Legge Regionale 23.04.2004, n. 11 stabilisce che la pianificazione urbanistica comunale si attui mediante il Piano Regolatore Comunale, articolato in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (P.I.).

Rilevato che:

- con deliberazione di Giunta Comunale n. _____ del _____ è stato approvato il presente avviso pubblico;

Tutto ciò premesso,

RENDE NOTO ALLA CITTADINANZA

1) Che è possibile, per gli aventi titolo, presentare istanza di:

- riclassificazione delle aree edificabili, di cui all'art. 7 della legge regionale 16/03/2015 n. 4, affinché siano private della potenzialità edificatoria a loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente;
- individuazione dei manufatti incongrui, di cui all'art. 4 comma 2 lett. a) della l.r. 10/01/2019 n. 14, da demolire ai fini dell'ottenimento dei crediti edilizi da rinaturalizzazione.

2) Che l'istanza deve essere presentata secondo i criteri indicati nell'allegato A, **entro e non oltre il --/03/2021**, utilizzando il modulo (allegato B) disponibile presso l'Ufficio Tecnico – Edilizia Privata/Urbanistica o scaricabile dal Sito comunale all'indirizzo <http://sit.jesolo.it/home/>.

3) Che l'istanza deve essere compilata in ogni sua parte e **sottoscritta dal proprietario e/o da tutti i comproprietari o titolari di altro diritto reale o personale delle aree interessate dall'intervento**. Non verranno valutate le richieste sottoscritte da una parte, anche se maggioritaria, di tutti i comproprietari o degli aventi titolo. E' obbligatorio allegare all'istanza un elaborato grafico rappresentativo dei luoghi e dei fabbricati oggetto della richiesta oltre al documento d'identità di tutti i richiedenti.

La richiesta potrà essere presentata all'U.O. Urbanistica e Cartografico del Comune:

☒ **via PEC**, all'indirizzo: comune.jesolo@legalmail.it;

☒ **tramite consegna manuale** all'ufficio Relazioni con il Pubblico, collocato al piano terra dell'edificio del Comune;

☒ **tramite posta raccomandata**, all'indirizzo: Comune di Jesolo, via Sant'Antonio 11, 30016 JESOLO (Ve);

4) Che l'Amministrazione Comunale, entro sessanta giorni dal ricevimento, valuterà le istanze presentate e, qualora le ritenga ammissibili, le accoglierà mediante approvazione di apposita variante al Piano degli Interventi (P.I.) secondo la procedura di cui all'art. 18, commi da 2a a 6, della legge Regionale 23/04/2004, n. 11.

Si fa presente che ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta ai seguenti recapiti telefonici: 0421/359267, 0421/359391 (arch. Daniela Vitale). tel. 0421/359275 (arch. Federica Fregonese) o all'indirizzo e-mail: pianificazione@comune.jesolo.ve.it

.....,.....

IL SINDACO

Valerio Zoggia

**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) **L'individuazione di aree edificabili, di cui all'art. 7 della l.r. 16/03/2015 n. 4;** da riclassificare in aree "verdi", private di diritti e capacità edificatori, ai fini della loro restituzione ad uso agricolo o a verde;
- 2) **l'individuazione dei manufatti incongrui, di cui all'art. 4 comma 2 lett. a) della l.r. 10/01/2019 n. 14,** 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. 16/03/2015, 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 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. 10/01/2019 N. 14, 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. 10/01/2019 n. 14, che gli stessi immobili siano individuati ai fini dell'attribuzione di crediti edilizi, previa demolizione degli stessi e rinaturalizzazione delle aree.

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 identifichi i beni per ubicazione, descrizione catastale e condizione attuale, con la quantificazione del volume o della superficie esistente, lo stato di proprietà secondo i registri immobiliari, nonché adeguata documentazione fotografica.

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.

E' 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**, quali estratto mappa catastale aggiornato, estratto Piano degli Interventi, documentazione fotografica, ecc.

Allegato B

AL SIG. SINDACO
DEL COMUNE DI JESOLO

.....
.....

**ISTANZA PER INTERVENTO PUNTUALE AL PIANO DEGLI INTERVENTI
PER L'ATTUAZIONE DELLE NUOVE POLITICHE URBANE / TERRITORIALI**

Quando il richiedente è persona fisica:

Il/la sottoscritto/a _____

DICHIARA

ai sensi degli artt. 46-47 del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i. e consapevole delle sanzioni penali previste dal successivo art. 76 in caso di dichiarazioni mendaci, formazione o uso di atti falsi,

a) di essere:

nato/a a _____ Prov. _____ il _____
residente a _____ Prov. _____ CAP _____
via/p.zza _____ n° _____ C.F./P.IVA _____
_____ e-mail/pec _____ @ _____

b) di presentare richiesta in qualità di (indicare il diritto reale e gli estremi del titolo):

unico proprietario comproprietario

titolare di altro diritto reale o personale (specificare): _____
dell'area sita a via _____, identificata catastalmente al
Fg. _____ Mapp.le/i _____, classificata nel vigente Piano degli Interventi come _____
_____;

altri comproprietari o titolari di altro diritto reale o personale

Il/la sottoscritto/a _____

DICHIARA

ai sensi degli artt. 46-47 del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i. e consapevole delle sanzioni penali previste dal successivo art. 76 in caso di dichiarazioni mendaci, formazione o uso di atti falsi,

a) di essere:

nato/a a _____ Prov. _____ il _____
residente a _____ Prov. _____ CAP _____
via/p.zza _____ n° _____ C.F./P.IVA _____
_____ e-mail/pec _____ @ _____

b) di presentare richiesta in qualità di (indicare il diritto reale e gli estremi del titolo):

comproprietario

titolare di altro diritto reale o personale (specificare): _____

Quando il richiedente è una Società (ente, associazione, comitato, altro):

Il/la sottoscritto/a _____

DICHIARA

ai sensi degli artt. 46-47 del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i. e consapevole delle sanzioni penali previste dal successivo art. 76 in caso di dichiarazioni mendaci, formazione o uso di atti falsi,

a) di essere:

nato/a a _____ Prov. _____ il _____
residente a _____ Prov. _____ CAP _____
via/P.zza _____ n° _____ C.F./P.IVA _____
_____ e-mail/pec _____ @ _____

b) di presentare richiesta in qualità di (indicare il diritto reale e gli estremi del titolo):

legale rappresentante o _____ della società _____
C.F. _____ P. IVA _____ con sede legale in _____
via/piazza _____ n. _____ in qualità di _____
Tel. _____ mail _____ @ _____ pec _____
proprietaria dell'area sita a _____, via _____, identificata
catastalmente al Fg. _____ Mapp.le/i _____, classificata nel
vigente
Piano degli Interventi come _____;

CONSAPEVOLE

1) che l'eventuale accoglimento dell'istanza, con conseguente inserimento della variante richiesta nel Piano degli Interventi, potrà comportare la variazione del valore degli immobili ai fini tributari;

2) che **la presente istanza può riguardare un solo immobile o ambito**, e che non sarà presa in considerazione se dovesse riguardare più casistiche o se carente della documentazione prevista per l'individuazione dell'immobile: estratto mappa, estratto P.I., documentazione fotografica, ecc.

INOLTRA FORMALE ISTANZA DI VARIANTE AL P.I. PER LA SEGUENTE TIPOLOGIA

1) Riclassificazione di aree edificabili in aree "verdi" cioè prive di diritti e capacità edificatori, di cui all'art. 7 della l.r. 16/03/2015 n. 4.

2) Individuazione dei manufatti incongrui di cui all'art. 4 comma 2 lett. a) della l.r. 10/01/2019 n. 14.

RELAZIONE DESCRITTIVA

LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

Frazione _____ Via/Piazza _____ civico _____

Foglio _____ Mappale/i _____

ALLEGATI ALL'ISTANZA

- Estratto di mappa aggiornato con evidenziata l'area o le aree oggetto di istanza;
- Estratto della cartografia del Piano degli Interventi (P.I.) con evidenziata l'area o le aree oggetto di istanza;
- SOLO PER L'ISTANZA N: 2 - Documentazione fotografica specifica (estratto aerofotogrammetrico con individuazione/localizzazione dell'area oggetto dell'osservazione e repertorio fotografico relativo allo stato di conservazione degli immobili);
- Copia del documento di identità di TUTTI gli aventi titolo;
- Altro _____

Data _____

Firma del proprietario/a

Firma di tutti i comproprietari o aventi altri diritti

Firma del legale rappresentante della ditta
