

**VARIANTE AL P.I.:  
CRITERI PER LA DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI PUNTUALI**

Il Comune di SANTA GIUSTINA IN COLLE, 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 diritti e della 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 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. 14/2019, 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.