



Comune di Jesolo

Città Metropolitana di Venezia
Regione Veneto

Variante n. 6 al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della LR 11/2004

Relazione Tecnica

Il dirigente
dell'U.O. Urbanistica e Cartografico

Ing. Dimitri Bonora

Premessa

Il comune di Jesolo è dotato del Piano di Assetto del Territorio (PAT), approvato dalla Conferenza di Servizi il 04/03/2020 e la delibera di Giunta Regionale n. 368 del 24/03/2020 di ratifica del verbale della conferenza di servizi è stata pubblicata sul BUR n. 49 del 10/04/2020.

Ai sensi dell'articolo 48 della Legge Regionale n. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni, il Piano Regolatore Generale vigente ha acquistato il valore e l'efficacia del Piano degli Interventi, per le sole parti compatibili con il PAT.

Ai sensi dell'art. 18 comma 1 della LR 11/2004 nella seduta del 25 settembre 2020 è stato illustrato il Documento del Sindaco ed è stata avviata la fase di consultazione e concertazione.

Nel Documento del Sindaco è previsto l'"allineamento delle Norme Tecniche Operative con le disposizioni del PAT e quelle del nuovo Regolamento Edilizio Unico previsto ai sensi dell'art. 4 comma 1, sexies del DPR 380/01, utilizzando le nuove definizioni uniformi dei parametri urbanistici ed edilizi in grado di favorire una maggiore articolazione delle tipologie edilizie." Inoltre, considerata la complessità dell'azione di revisione delle disposizioni normative è stato previsto che: "il Consiglio Comunale potrà adottare le corrispondenti Varianti urbanistiche anche con provvedimenti separati." Con deliberazione di consiglio comunale n. 27 del 25/03/2021 è stata approvata la variante n. 1 alle N.T.A. al P.I. ai sensi dell'art. 48 ter, comma 4 della legge regionale n. 11 del 23/04/2004 per l'adeguamento al nuovo regolamento edilizio (R.E.T.).

Successivamente con deliberazione di consiglio comunale n. 104 del 28/10/2021 è stata approvata la variante n. 2 alle N.T.A. al P.I. per limitate modifiche ad alcuni articoli delle NTO del PI.

Per assicurare una corretta istruttoria delle pratiche edilizie nel frattempo presentate durante la prima fase di applicazione delle NTO allineate al nuovo Regolamento Edilizio ed alle modifiche introdotte con l'ultima variante, è emerso che risulta necessario procedere ad un ulteriore limitato aggiornamento del testo di alcuni articoli al fine di garantire la corretta applicazione della normativa vigente.

Le limitate modifiche proposte ad alcuni articoli delle NTO del PI hanno pertanto il compito di assicurare una maggiore chiarezza applicativa delle norme medesime, garantendo l'invarianza delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti, specificando in modo più preciso le modalità degli interventi previsti.

Le Varianti alle Norme Tecniche Operative

Le modifiche riguardano i seguenti temi:

a) *Disciplina minor distanze:*

Nelle ZTO B è stato precisato che l'eventuale ampliamento risulta ammissibile secondo le disposizioni contenute nell'art. 2 bis del DPR 380/2001. Pertanto negli articoli 8, 9, 10, 11, è stato aggiunto il seguente comma: " ... È consentito l'ampliamento, ove previsto o possibile, o l'accorpamento di volumi con realizzazione di strutture in elevazione del fronte degli edifici verso strada anche a minor distanza rispetto a quanto previsto dal DM 1444/1968. È fatta salva la distanza minima tra pareti finestrate pari ml 10,00 e le distanze tra confini di proprietà pari a ml 5,00. La distanza minima dalle strade nel caso di nuova edificazione o demolizione e ricostruzione (salvo i casi previsti dal D.P.R. 380/2001) è di ml 5,00."

b) Altezza massima nelle zone B e C:

Al fine di dare maggior chiarezza sulla definizione dell'altezza massima del nuovo edificio, allineata con le disposizioni di cui all'art. 8 del DM 1444/68, nelle ZTO B, in tutti gli articoli ove presente è stato stralciato il seguente comma: "... L'altezza massima degli edifici non potrà superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, fatto salvo quanto previsto dal comma seguente." ed è stato sostituito con il seguente comma: "...L'altezza massima dell'edificio è riferita all'altezza dell'edificio esistente presente sul fondo finitimo o dell'edificio esistente direttamente prospettante nel caso di interposte vie o piazze pubbliche." Pertanto la modifica introdotta riguarda le ZTO "B1.2" (art.8), "B2.1" (art. 9), "B2.2" (art. 10) e "B3" (art. 11).

Inoltre nelle ZTO C1 (art. 12) e C3 (art. 15) viene normata l'altezza massima del nuovo edificio, aggiungendo il seguente comma: "...L'altezza massima dell'edificio è riferita all'altezza dell'edificio esistente presente sul fondo finitimo o dell'edificio esistente direttamente prospettante nel caso di interposte vie o piazze pubbliche."

c) Definizioni comuni di piano fuori terra:

Al fine di definire l'altezza di piano, quale parametro per concorrere al calcolo del limite di altezza del nuovo edificio, all'interno dei lotti edificabili di cui all'allegato n. 1 alle NTO del P.I., si inserisce, dove presenti, il seguente comma: "...Per il parametro di "piano f.t.", inteso solo come livello per concorrere al computo del limite di altezza dell'edificio, si assume un'altezza convenzionale di 3,00 mt.". L'aggiunta riguarda le ZTO "B1.2" (art.8), "B2.1" (art. 9), C1 (art. 12) e C3 (art. 15).

d) Altre modifiche

Per questioni di sicurezza, legate a limitare i varchi dovuti dagli andamenti naturali del terreno, all'interno delle zone per i complessi ricettivi all'aperto e soste camper, è stato modificato il parametro di altezza massima della recinzione perimetrale del complesso, prevedendo un'altezza non superiore di ml 3,00. Nello specifico la modifica riguarda la ZTO "D3.1", lett) A, parametro "Recinzione" (art. 21).

Jesolo, marzo 2022

IL TECNICO

Ing. Dimitri Bonora

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.