



CITTÀ DI JESOLO

PROCESSO VERBALE DI DELIBERAZIONE
DI CONSIGLIO COMUNALE

N. 95 DEL 27/10/2022

ad oggetto: VARIANTE N. 6 ALLE N.T.A. DEL PIANO DEGLI INTERVENTI AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. 11/2004 SS.MM.. CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE E APPROVAZIONE.

Oggi ventisette ottobre duemilaventidue, dalle ore 20:05 circa, presso la sede municipale, si è riunito il Consiglio comunale di Jesolo, con la presenza dei componenti che seguono:

	Presente
1) CHRISTOFER DE ZOTTI	1) SÌ
2) LUCAS PAVANETTO	2) SÌ
3) ANDREA CARPENEDO	3) SÌ
4) MANUEL URBAN	4) SÌ
5) MARCO MASTRASCUSA	5) SÌ
6) NICOLETTA BUSANEL	6) SÌ
7) IVANO MOLIN	7) SÌ
8) ALESSANDRA PASQUAL	8) SÌ
9) ANDREA TOMEI	9) SÌ
10) MOIRA MONTAGNER	10) SÌ
11) ANDREA PASIAN	11) NO
12) RENATO MARTIN	12) NO
13) DANIELE BISON	13) SÌ
14) VINCENZO SANSALONE	14) SÌ
15) VALERIO ZOGGIA	15) SÌ
16) FABIO VISENTIN	16) SÌ
17) ROBERTO RUGOLOTTO	17) SÌ

Presiede LUCAS PAVANETTO – presidente del Consiglio comunale.

Partecipa STEFANIA ROSSIGNOLI – vice Segretario comunale.

Il presidente, constatato che il collegio è costituito in numero legale, dà inizio alla trattazione dell'argomento in oggetto indicato.

OGGETTO: VARIANTE N. 6 ALLE N.T.A. DEL PIANO DEGLI INTERVENTI AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. 11/2004 SS.MM.. CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE E APPROVAZIONE.

IL CONSIGLIO COMUNALE

UDITI i seguenti interventi:

PRESIDENTE: prego signor sindaco a lei la parola.

SINDACO: grazie presidente. Con la delibera di questa sera si conclude il percorso iniziato nella scorsa primavera, era marzo. Con questa nuova variante n. 6 al Piano degli Interventi che, come sapete, incide sul tema delle altezze. Questo è un po' il tema principale di questa variante e quindi nelle zone "B" e "C", chiarendo che per gli edifici preesistenti e circostanti, intendiamo quelli sul fondo finiti, quindi confinati, per dirla in maniera più semplice e nel caso ci sia una strada pubblica interposta, l'edificio che è direttamente prospettante. Altre modifiche all'interno di quella variante, riguardano il tema delle distanze, la definizione del piano terra e poi l'altezza delle recinzioni, esclusivamente per quanto riguarda le aree sosta-camper e i complessi ricettivi all'aperto. Dopo l'adozione, come sapete, c'è stata la pubblicazione, sono arrivati i pareri degli Enti, sono arrivate anche delle osservazioni. Con la delibera di stasera, oltre che approvare la variante andiamo anche a controdedurre le osservazioni che sono arrivate. Le prime sono giunte da un gruppo di tecnici isolani, una sollevazione è stata accolta; chiarendo che ci riferiamo all'altezza come maggiore altezza dell'edificio esistente. Le altre due non sono accoglibili, perché rendono opache le definizioni e modificano il dimensionamento del piano. È arrivata un'altra osservazione, che però è giunta fuori tempo massimo, quindi non è accoglibile, come da prassi consolidata dell'amministrazione comunale di Jesolo, in ogni caso all'interno della delibera diamo una risposta che si può leggere nel testo della delibera. Come detto in commissione, questa variante dà una disciplina che comunque sarà transitoria. Quindi permette, in attesa che la variante generale dell'allineamento delle norme tecniche al PAT arrivi a suo compimento, e come detto gli uffici sono al lavoro già da prima che si insediassero l'amministrazione, intendiamo nel più breve tempo possibile, arrivare anche all'adozione di questa nuova variante. Comunque, nel frattempo, questa variante che questa sera è all'attenzione del Consiglio comunale permette di dare una disciplina chiara e facilmente interpretabile in maniera tale che gli uffici possano lavorare in maniera serena.

PRESIDENTE: grazie signor sindaco. Vedo prenotato il consigliere Vincenzo Sansalone. Prego consigliere a lei la parola.

CONSIGLIERE SANSALONE: buonasera a tutti, al presidente, al sindaco, ai colleghi consiglieri, al pubblico, al pubblico a casa e a tutti gli jesolani. Allora, io sono stato contattato da alcuni tecnici per portare qui alcune criticità che hanno espresso. La criticità che mi hanno espresso maggiore è sul discorso delle distanze. Cioè, io porto queste criticità poi voi mi spiegherete se ho capito. Può darsi che anche io non abbia capito. Il provvedimento che andremo a votare stasera, parlo relativamente alle distanze, prevedrebbe questo: a oggi, se ci sono due lotti vicini e all'interno di questi lotti ci sono due immobili, due manufatti che distano l'uno dall'altro, a esempio 5 metri, cosa succede? Succede che un manufatto deve essere rifatto, viene abbattuto e aveva 1000 mc, premio di cubatura per un istituto di legge che prevede piano casa o quant'altro, 500 mc in più. Cosa succede? Che, a oggi, prima dell'approvazione di questo provvedimento, io potevo rimanere a costruire nello stesso sedime e potevo quindi, in sopraelevazione, mantenendo la stessa distanza. Cosa succede? Da come ho capito, da come mi hanno spiegato questi tecnici, cosa succede? Che i 1000 mc preesistenti possono rimanere nello stesso sedime, i 500 mc della sopraelevazione invece dovrebbero arretrare 10 mt dal finestrato del vicino, diciamo. Invece rimarrebbe, questi parametri non verrebbero toccati, invece se il confine è sulla strada. La criticità che questi tecnici mi dicono, innanzitutto una criticità di carattere legale, perché questa norma che noi andremo eventualmente a votare, andrebbe in contrasto con, io lo dico signor sindaco, poi mi spiegherete, andrebbe in contrasto secondo loro, con l'art. 2 bis, comma 1 ter del DPR 380/2001, che è stato aggiornato con la legge recente di due anni fa la n. 120/2020. Quindi loro dicono: se ad esempio, io devo fare una costruzione che prima aveva tre piani, me ne danno 2 in più, i 2 piani in più devono essere arretrati rispetto, non viene quindi una costruzione diritta, ma i due piani in più in sopraelevazione dovrebbero essere a distanza di 10 metri dal finestrato. Quindi avremo comunque che il premio di cubatura verrebbe svilito, poco da fare. In più, seconda cosa, dei costi di costruzione maggiore perché devono pensare, e qua magari sarà più esperto il geometra consigliere Fabio Visentin, e detto questo

appunto, la criticità che espongono è non solo a livello pratico, ma anche a livello giuridico che, e sono sul piede di guerra, ve lo dico, che questi hanno già incaricato degli studi che se oggi dovessimo votare questa cosa, andrebbero a fare un ricorso. Io non ho fatto altro che, il mio intervento non è assolutamente polemico, ma cercare di essere costruttivo per capire se effettivamente tale provvedimento possa a una parte ledere e andare in contrasto con l'art. 2 del DPR e se appunto effettivamente poi questo ce lo dirà il consigliere, se effettivamente questo potrà dar senso, dar vita a delle brutture architettoniche e quindi anche a svilire anche il premio che effettivamente era dato dallo strumento adottato.

PRESIDENTE: grazie consigliere Sansalone. Vedo prenotato il consigliere Fabio Visentin. Consigliere Visentin a lei la parola.

CONSIGLIERE VISENTIN: grazie presidente e grazie anche al consigliere Sansalone per l'esperto. Vorrei fare un po' di disamina della delibera che era arrivata a marzo di quest'anno, all'interno di questo Consiglio comunale. Come dice giustamente lei sindaco, ha due temi molto importanti e variazioni sostanziali: quella delle altezze e distanze tra fabbricati, nel caso di demolizioni e ricostruzione. Andando ad analizzare il primo tema, quello dell'altezza, vorrei fare un po' di cronistoria, da dove siamo partiti. Nel senso che avevamo una delibera del Consiglio comunale, dove andava ad interpretare che l'altezza massima degli edifici, poteva essere agganciata a degli edifici a distanza di 200 mt, cosa che era stata interpretata in forza della possibilità che dava il Piano casa all'epoca di poter trasferire la volumetria a 200 mt di distanza, se il lotto forse della stessa proprietà del privato. Delibera cassata con la sentenza del Piano casa. Successivamente era stata prodotta dal precedente dirigente, supportata da un parere legale, Studio Sartorato, dove si andava di fatto a ridefinire qual era il concetto della Legge, la 1444 per quanto riguarda il preesistente e il circostante. E l'interpretazione era stata data quella del contornante, quindi non del confinante come stiamo approvando questa sera. L'interpretazione dava una maglia un po' più larga, nel senso di una verifica di quello che era il contorno al lotto in esame. Questa sera, ormai la decisione era già stata presa a marzo, l'impostazione rimane la più restrittiva sulle altezze. Diciamo che, perché siamo partiti dai 200 mt, abbiamo messo il contornante, questa sera rimaniamo con il confinante, e quindi la misura più restrittiva che poteva essere intrapresa. Sulle altezze non ho altro da aggiungere, nel senso che vorrei solo porre una domanda per quanto riguarda l'articolo B della relazione tecnica. Sulla relazione tecnica in merito alle altezze, viene specificato che l'altezza massima dell'edificio è riferita all'altezza dell'edificio esistente, presente sul fondo finitimo e dell'edificio esistente direttamente prospiciente, nel caso di interposte vie e piazze pubbliche. Quindi il confinante interposto ad una piazza o via pubblica. Sotto viene precisato che nelle zone B2/1, B2/2 e B3 e nelle zone C verranno applicate queste restrizioni, per quanto riguarda le altezze. Volevo solo chiedere per quanto riguarda le altezze se, perché ho avuto una segnalazione, dove non è stata concessa l'altezza di un fabbricato tra zone B. Le faccio l'esempio su una zona B3 c'è un edificio di 5 piani: è stato diniegato un progetto su una zona B2/2, prospiciente a pari altezza. Se mi può dare, se l'interpretazione è corretta. Per quanto riguarda le distanze, allora giustamente ha fatto notare il consigliere Sansalone, abbiamo avuto 7 mesi per leggere e comprendere la delibera di marzo. Ricordo, quella delibera del 24/03/2022 di quest'anno; noi consiglieri di minoranza, assieme al presidente attuale presidente del Consiglio e il sindaco, avevamo lamentato la poca tempistica che ci era stata nella distribuzione della delibera, nella consegna che c'era stata data solo e messa in esame il martedì in commissione, per arrivare il giovedì successivo in consiglio. Avevamo chiesto un rinvio, la maggioranza ha poi deciso di votarla, noi uscimmo dall'aula per protesta, insomma, giusto perché non avevamo avuto il tempo per comprendere qual era l'impatto della delibera. Tornando alle distanze, io sempre riguardando e rileggendo la relazione tecnica allegata alla delibera, dò lettura, così almeno: *“Disciplina delle minor distanze. Nelle ZTO, zone territoriali omogenee B, è stato precisato che l'eventuale ampliamento risulta ammissibile secondo le disposizioni contenute nell'art. 2bis del DPR 380 del 2001. Pertanto gli articoli 8,9,10,11 verranno modificati con: è consentito l'ampliamento, ove previsto o possibile, e l'accorpamento di volumi, con realizzazione di strutture in elevazione, sul fronte degli edifici verso la strada, anche a minor distanza rispetto al DM 1444. E' fatta salva la istanza minima tra le pareti finestrate, 10 mt e 5 mt dai confini”* su questa parte della delibera si fa riferimento all'art. 2bis/380 dove l'articolo 2bis/380 cita, e lo leggo anche perché è abbastanza comprensibile: *“che in ogni caso l'intervento che preveda la demolizione e ricostruzione, la ricostruzione è comunque consentita, nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti”* quindi demolisco l'edificio e lo posso ricostruire nello stesso sedime, indipendentemente che sia una strada o che sia un confine con un'altra proprietà. Quello si interpreta, cioè si legge non si interpreta. Oltre alla ricostruzione sul sedime, dà la possibilità di aumentare il volume derivante da incentivi volumetrici in elevazione sullo stesso spiccatto. Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento, possono essere realizzati anche con l'ampliamento fuori sagoma o comunque con il superamento dell'altezza

massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti. Quindi eventuali premi volumetrici, potrebbero essere realizzati nello spiccatto della preesistenza. C'è scritto, è una norma derogatoria nazionale; fra l'altro, ricordo, a marzo avevo chiesto precisa informazione su questa delibera; mi era stato risposto che sembra una norma derogatoria nazionale, verrà applicata. Quindi se vado a leggere la relazione tecnica, in merito a questo articolo 2-bis, non riesco a comprendere come interpretare questa nuova variazione; perché è fatta salva la distanza minima tra fabbricati a 5 mt al confine e 10 mt da pareti finestrate. Quindi di fatto con questa delibera legittimate solo la distanza minore dal confine di una strada. Non so se sia, non sono avvocato, non so se sia legittimo prendere una norma derogatoria nazionale, dove mi dà la possibilità di edificare sulla preesistenza e vincolarla solo sul fronte strada. Poi ho letto tra l'altro la richiesta che è stata prodotta non so da chi, da tecnici presumo. Aveva l'intento di dare un rafforzativo a questa interpretazione, perché giustamente se il DPR 380 prevede l'edificazione sullo spiccatto, loro ovviamente chiedevano, da quello che posso capire dalla proposta che avevano fatto, di dover comunque andare a precisare che il 1444, quindi i 10 mt e i 5 mt dal confine, venivano applicati solamente nella nuova edificazione. Di fatto con questa dicitura non si capisce, cioè io non capisco se posso ricostruire l'edificio nel sedime preesistente. Non è chiara, cioè leggendola "è fatta salva la distanza minima fra le pareti finestrate di 10 mt e 5 mt dai confini" vanifica il 2-bis. Qua si dà solo la possibilità di rimanere in deroga sulla distanza frontale alle strade. Quindi aspetto un attimo se ci sono delle risposte in merito e poi mi riservo di rispondere o fare altre richieste.

PRESIDENTE: grazie consigliere Visentin. Non vedo altro prenotati quindi inizierei con il giro di risposte. Passo la parola al dott. Dimitri Bonora dirigenti all'urbanistica. Prego.

DIRIGENTE BONORA: buonasera. Rispondo a entrambi i consiglieri perché l'argomento toccato è lo stesso: è il tema del 2-bis. Poi magari rispondo anche sulla questione altezza e ZTO. C'è stata a luglio proprio in questa sede un convegno tenuto da un avvocato, aperto a tutti, è stato ben gremito. C'erano presenti la maggior parte dei tecnici, imprenditori e portatori di interesse. È stato affrontato il tema. L'avvocato stesso diceva che, malgrado la sua propensione a interpretarla in un modo, leggendo la norma era scritta non in maniera così chiara. Quindi mentre nella prima parte è chiara, quindi laddove io ho una preesistenza legittima, demolisco e ricostruisco su quella preesistenza, quello che è ampliamento con bonus, e il bonus volumetrico è legato a efficientamento, in regione Veneto si chiama Veneto 2050, quello è ampliamento; quindi deve rispettare, ma questo, lo dice il 2-bis, non lo dice né la nostra norma e per come è stato scritto Veneto 2050, che ancorché sia stato scritto prima della modifica del 2-bis finché non viene modificato così deve interpretarsi. La questione dei 10 mt è una distanza sanitaria, imposta. Anche lì, finché non viene derogata in maniera specifica, quello che è, la norma non parla di spiccatto; lo spiccatto lo trova nella nostra disciplina. La norma parla di incentivi volumetrici. Per come è scritta la norma e per le intersezioni con il Veneto 2050; oltretutto quando è stato fatto il convegno era ancora attiva una parte del vecchio Piano casa che introduceva una ulteriore limitazione nell'edificazione, che poi è stata cassata con Legge regionale un mese dopo; quindi se c'è la volontà della regione di andare a modificare Veneto 2050 per consentire l'incentivo volumetrico in elevazione, quindi di quello che noi qui a Jesolo consideriamo lo spiccatto, è sufficiente una modifica alla Legge regionale. In questo momento, per come è scritta, purtroppo non consente l'applicazione in questo modo. Specifico che questa è un'approvazione, quindi siamo già in salvaguardia, come correttamente diceva, da marzo, comunque queste norme sono in vigore da marzo. Per quanto riguarda l'applicazione comune è riportato nella parte di norma "*fatto salvo l'art. 2-bis*"; quindi quella che è l'applicazione del 2-bis è sempre fatta salva. Il comune non può andare in contrasto con una norma superiore; quindi il problema è proprio di come il Veneto 2050 si incastra con il 2-bis. Sulla questione dell'altezza, il parametro di riferimento è sempre una ZTO omogenea, perché io devo avere come riferimento un'altezza che sia urbanisticamente affine, altrimenti potrei prendere come riferimento, per come è strutturato il nostro piano in nostro PI è ancora il vecchio Piano Regolatore che per come è impostato, manca di parametri stereometrici: altezza, indice, densità e è il motivo per cui abbiamo avuto dei contenziosi, per cui si è andata a indicare l'altezza, partendo dai 200 mt, come ha correttamente ricostruito, fino a arrivare a quella che è la definizione urbanisticamente e legalmente più riconosciuta del 1444. Proprio per questa interpretazione bisogna avere una omogeneità urbanistica; quindi il mio edificio di riferimento deve essere in una zona analoga ovvero la stessa del mio edificio di riferimento, altrimenti rischierei di prendere, ad esempio, una zona B, ancorché prospiciente o rispettante delle altezze che non sono analoghe. Non so se, nelle zone B4, lì perché è qualificata. dopo immagino che questo sia nato in ambito edilizio e ci sia stato un dialogo sul preavviso di diniego o piuttosto che di solito non è mai un rigetto ma è sempre un'interlocuzione. Caso tipico che possiamo avere, noi abbiamo delle zone di 150 mt, se io vado a confrontare con una zona B è

chiaro che il mio punto di riferimento sono 150 mt, che nascono da un'altra valutazione urbanistica, può essere analoga a una zona B. Il fatto che sia B1, B2, B3, ricordo di aver letto anche qualche anno fa il contenzioso con la Sovrintendenza, nasceva proprio dal fatto che la codifica che fosse stata data, il fatto che fosse una zona B3, in realtà non nasceva come zona B, ma avergli dato quella codifica, voleva in qualche modo essere identificata in maniera diversa. Una zona B3 è diversa da una zona B2, pur essendo comunque una zona B. Non so se la risposta è stata

PRESIDENTE: la ringrazio dirigente Bonora. Passo la parola al signor sindaco. Prego.

SINDACO: Sì, cerco di aggiungere qualcosa alla spiegazione molto più puntuale e preparata della mia. Per quanto riguarda il tema altezze, ha ragione il consigliere che si tratta di un'interpretazione restrittiva; però ricordo che la prudenza che penso debba informare l'attività dell'amministrazione, ci porta a valutare che non molto tempo fa è arrivata la sentenza sul caso LAND quindi Casabianca. È vero che ha dato ragione al comune, diciamo una questione più formale che di merito, non si era nella realtà scesi molto nel merito della questione altezze. Però una cosa l'ha detta perché bisogna leggere anche tutta la parte di premessa e di considerazioni: ovvero che è stato sottolineato che è disciplina costante, pardon, giurisprudenza costante il fatto di intendere come preesistente e circostante i confinanti, questo è stato detto in una frase, in un periodo molto lungo è stato detto. Penso si debba tener conto. Tra l'altro sappiamo che abbiamo degli altri contenziosi ancora aperti di fronte alla giustizia amministrativa proprio su temi analoghi; ho firmato qualche giorno fa il conferimento di un incarico proprio su un contenzioso aperto, quindi ritengo che al momento adottare una valutazione un po' più prudente sia opportuno, perché è vero che si può vincere o perdere però poi le spese legali le paga il bilancio quindi tutti i cittadini. Per quanto riguarda il tema distanze, mi permetto di dire che arriviamo leggermente in ritardo perché è stato detto dal dirigente Bonora che il 22/07 si è tenuto in questa sala una riunione molto affollata, aperta a tutti. Ricordo che c'era un consigliere comunale presente, su cui si è dibattuto proprio del 2-bis. Quindi immagino abbiate seguito la questione, quindi non l'ultimo legale ha affrontato questa questione e la questione, andando proprio nel dettaglio, è che è vero leggendo la norma si direbbe, si è una deroga a tutti gli effetti applicano incentivi volumetrici prefissati da norme regionali in caso di demolizione e ricostruzione, è vero. Però, dall'altro lato, è anche vero che la sopraelevazione è intesa, per giurisprudenza costante, della giustizia amministrativa, come nuova costruzione; e quindi le nuove costruzioni sono sempre vincolate ai rispetti delle distanze. Quindi esiste un corto circuito fra quella che è la norma e quella che è un'interpretazione giurisprudenziale. Tra l'altro non esiste ancora giurisprudenza su questa questione, sulla norma che è abbastanza recente, quindi il consiglio che ha dato l'avvocato è: proprio in un contesto molto litigioso e soggetto a contenzioso come quello di Jesolo, preferisco consigliare una via più prudente. Detto questo, e questa è una premessa che va fatta che non si applica una norma per qualche ragione ed anzi penso che siamo tutti qua per cercare di applicare le norme nella maniera più estensiva possibile per garantire a tutti di poter operare, perché questa è anche la nostra visione del mondo, però dall'altro lato è evidente che questi son temi che, al di là poi dell'interpretazione di norma che diamo, hanno delle ricadute molto concrete sul territorio ed è questo il motivo per cui c'è un dibattito molto importante. Ricordo che nell'ultimo Consiglio comunale, non mi ricordo se in sede di Consiglio o di commissione, fra lei e un suo collega c'era una diversità di visioni su questi temi. Questo cosa segnala? Questo segnala che ognuno è giustamente convinto di aver ragione, però segnala che delle grosse implicazioni sullo sviluppo urbanistico della città. Perché sappiamo che prima col Piano casa adesso col Veneto 2050, sostanzialmente la capacità di indirizzo urbanistico dell'amministrazione è stata molto svilita. E quindi in un complesso molto difficile come Jesolo, prendiamo ad esempio via dei Pioppi, che è una di quelle zone che è interessata e sembra sarà interessata da altri interventi, sempre con Veneto 2050: quella era la zona che dal Piano regolatore è stata prevista come ricomposizione spaziale. Perché? Perché in quella zona ci sono degli evidenti problemi di assetto pubblico con accessi al mare piccolissimi, con problemi di parcheggio e tante altre questioni. Capite che se in quella zona si asserisce la demolizione e ricostruzione sullo spiccato, si riqualifichiamo il tessuto del costruito, ma non so se facciamo rigenerazione urbana. Quindi capite che il senso di questa questione, oltre che l'applicazione di una norma è l'evidente ricaduta che c'è sul territorio e questo non vuol dire voler chiudere le porte o adottare una visione restrittiva per impedire a qualcuno di portare avanti un intervento edilizio che è legittimo. Però significa cercare di avere una visione un po' più complessiva che vada al di là del singolo francobollo. E proprio per questo abbiamo avviato con la fine dell'estate un'interlocuzione con le parti dei progettisti, e per questo che dico che siamo in ritardo, e ci siamo incontrati la settimana scorsa e abbiamo iniziato un percorso che idealmente ci porterà anche nel prossimo mese a fare un incontro fra amministrazione, parte dirigenziale e tecnici del territorio, proprio per affrontare queste questioni e quindi nel prossimo appuntamento andremo a cercare di

vedere se esiste un modo per tenere assieme tutte queste istanze, che sono tutte giuste, perché da un lato è vero è evidente che se si deve fare un intervento edilizio si cerca di sfruttare tutta la volumetria che è concessa dalla norma è legittimo, è giusto, ha un senso dal punto di vista economico; dall'altro lato esiste anche una visione urbanistica di città, soprattutto in ambito abbastanza litigioso come quello di Jesolo. In ogni caso, e questa è la premessa che ho fatto, questa è una disciplina comunque transitoria. Noi contiamo che molte delle criticità che sono aperte possano essere risolte proprio con una variante di allineamento al PAT delle norme tecniche, che vada a fare una definizione, questa è consentita dalla norma una definizione puntuale per isolati che vada a dare indici o altezze o vada a dare tutti i dimensionamenti in maniera tale che tutti, il comune e poi chi opera all'esterno, possa avere delle norme chiare attorno alle quali poter ragionare e quindi superare anche in parte alcuni problemi che sono emersi questa sera.

PRESIDENTE: grazie signor sindaco. Vedo prenotato per il secondo intervento il consigliere Visentin.

CONSIGLIERE VISENTIN: sì grazie. Allora, ritorno sulla questione della zona ZTO B. Apprendo questa sera, me ne scuso, che B3, B2/2 e B2/1 sono zone completamente diverse per interpretazione del preesistente e circostante, scusi per la questione delle altezze. Pensavo che la zona B, fosse unica, nel senso che, ero a conoscenza delle 3 classificazioni però, nel momento in cui mi viene detto "*posso beneficiare dell'altezza dell'edificio prospettante*" pensavo che non si dovesse, o meglio non si potesse, non c'era la necessità di dover agganciare la zona, la stessa zona. Quindi questa sera ho capito che sono 3 zone distinte e non devono essere prese in considerazione per le altezze. Tornando al 2-bis, non sono avvocato e non riesco a capire bene quale sia la vera ragione, però piano casa, Veneto 2050 Legge regionale; DPR 380/2001 legge nazionale. Adesso, per quel poco che so io, la legge nazionale deroga la regionale. Son d'accordo con voi: la legge regionale Veneto 2050 approvata il 4/4/2019, riportava il 2-bis ridotto. Decreto semplificazioni del 2020 ha ampliato la possibilità, andando a precisare che gli incentivi volumetrici, e quindi incentivi volumetrici è chiaro che è un volume in più che si va a costruire, è una nuova edificazione ma è un volume in più, è un incentivo volumetrico, punto. E quindi per incentivo volumetrico, che sia nuova costruzione, che sia ampliamento, comunque ti dà la possibilità di realizzarlo nella distanza legittimamente preesistente. Io leggo e cerco di interpretare, però lo ripeto: legge nazionale, legge regionale. Dopo, se il Piano casa deve essere variato in funzione di una legge nazionale che è arrivata l'anno successivo, mi aiuterà l'avvocato consigliere Sansalone a capire se ce n'è la necessità. Per quanto riguarda invece la distanza dei 3 mt e 10 mt dei confini, questo ancora non riesco a capirla qual è l'interpretazione. Nel senso che non capisco perché viene concessa la possibilità di rimanere a 3 mt tra un confine di una strada e non capisco perché dobbiamo obbligare a rimanere a 10 mt da pareti finestrate. O disappliciamo completamente 2-bis o c'è una motivazione di base perché dobbiamo concedere la possibilità di andare in deroga sulle distanze ai confini verso la strada che la 1444 prevede 5 mt, e quindi se ho minor distanza posso rimanere a minor distanza verso le strade e verso i confini delle altre proprietà devo per forza far rispettare la 1444. Questo non l'ho ancora capito. Dopo, se è possibile chiarire anche questa cosa, altrimenti vediamo.

PRESIDENTE: grazie consigliere Visentin. Vedo prenotato il consigliere Sansalone. Prego consigliere.

SANSALONE: allora, sono d'accordo sul fatto che l'interpretazione delle norme molte volte sono abbastanza difficili e bisogna essere al di là di avvocati, esperti anche della norma in questione. Io non sono esperto di edilizia, ve lo dico subito, però tant'è che per quanto riguarda il discorso che il dott. Bonora ha fatto sull'altezza. Quindi sul primo punto, sono d'accordo con voi. C'era il discorso, stiamo parlando del discorso Casa Bianca, effettivamente la sentenza che io quella l'ho letta, dà un indirizzo ben preciso e quindi la valutazione interpretativa lì, mette in quella sentenza, mette in luce, adesso, come dobbiamo comportarci. Non posso essere d'accordo, e coinvolgo qui anche gli altri colleghi legali magari, sul discorso dell'art. 2. E ve lo leggo se me lo permettete, così valutiamo insieme. "*Gli incentivi volumetrici eventualmente riconosciuti per l'intervento possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, sempre nei limiti delle distanze legittimamente preesistenti*". Perfetto. Allora se voi mi dite, e qui anche coinvolgo i colleghi avvocati, che qui c'è un problema di interpretazione, sono completamente in disaccordo. Anzi questa è una delle poche norme che sia chiara. L'art. 2 è chiaro. Se poi qualcuno vuol mettere puntini sulle "i" su quell'articolo, per carità, tutti lo possono fare perché l'interpretazione è personale, però se qualcuno mi dice legale o non legale, più bravo di me, con tutti i titoli che ha, che questo è interpretata a caso, francamente sono veramente in disaccordo, perché la norma che ho letto, poi creo che possa essere da parte di tutti comprensibile, dice proprio le cose chiaramente. Io se ho un edificio preesistente, lo abbatto e la volumetria che mi è stata data in premio non

deve arretrare, non c'è scritto da nessuna parte, che deve arretrare di 7 mt, di 10 mt, di andare a distanza. Quindi secondo me, e questa mi permetto già di fare la dichiarazione di voto, su questo punto, per quanto riguarda il mio gruppo sarà chiaramente contraria e quindi io mi auguro un attimo, non dico che dovete ritirare l'emendamento e magari ragionarci sopra con dei legali, però attenzione, attenzione perché secondo me questa norma è chiarissima.

Durante l'intervento del consigliere Sansalone esce il consigliere Tomei. Risultano pertanto presenti il sindaco e n. 13 (tredici) consiglieri.

PRESIDENTE: grazie consigliere Sansalone. Trattasi di ordine del giorno, non di emendamento. Ma solo una precisazione perché dopo rimane agli atti. Passo la parola al dott. Bonora.

DIRIGENTE BONORA: solo una precisazione. Quando si parla di incentivo volumetrico è indeterminato nella Legge nazionale. Viene codificato nella Veneto 2050, che definisce anche, nella potestà che ha la regione Veneto di essere più che restrittiva rispetto alla norma nazionale, definisce parametri più restrittive sulle distanze. E quindi è questo il motivo per cui, è venuta prima del 2-bis come lo leggiamo. Però, finché la Veneto 2050 non viene modificata per consentire l'attuazione del 2-bis in elevazione, quello che noi identifichiamo come spiccato, per adesso deve interpretarsi così. Non è una questione di dubbi, è una questione logica, perché, e su questo siamo tutti d'accordo, tutti: se devo rigenerare un tessuto e sto rigenerando un tessuto urbano, significa che è un tessuto ormai consolidato, è chiaro che quel volume, che è già saturo, posso rigenerarlo solo se vado in elevazione. Però purtroppo non è scritto così. Quindi oltretutto l'art. 2-bis è in osservazione alla consulta per i diritti verso terzi. Quindi finché non ci sarà un allineamento normativo chiaro che ci permetta di dire: l'incentivo volumetrico va in elevazione rispetto alle distanze legittimamente preesistenti e quindi quello che ci auspichiamo tutti, perché è veramente il modo per poter utilizzare quel volume. Perché, ripeto, però un conto è avere la logica, un conto è dire c'è scritto nella norma. Nella norma purtroppo non c'è scritto questo. No, perché l'incentivo, la qualificazione di incentivo volumetrico nel 2-bis non c'è. Scusi se è poco: la qualificazione dell'incentivo volumetrico è dentro Veneto 2050, che non ha qualificato solo quanto incentivo a fronte di cosa; ha definito ulteriori deroghe alle distanze; quindi ha definito da cosa vado in deroga: va in deroga alle distanze dalla strada, non vado in deroga alla distanza dai confini, non vado in deroga dalla distanza dai confini. Questo c'è scritto dentro Veneto 2050; quindi è chiaro ed è legittimo, perché una norma regionale può essere più restrittiva rispetto ad una norma nazionale. È legittimo perché quella è l'interpretazione della regione; quindi a fronte di una facoltà data dallo Stato, la regione dice: sul mio territorio interpreto in questo modo. Non a caso è terreno di avvocati e di contenzioso e di giudici.

Durante l'intervento del dirigente Bonora rientra il consigliere Tomei. Risultano pertanto presenti il sindaco e n. 14 (quattordici) consiglieri.

PRESIDENTE: ringrazio il dott. Bonora. Vi ricordo di utilizzare i vostri tempi, ma così possiamo essere anche più esauritivi nelle risposte. Voglio solo aggiungere prima di passare la parola che l'ha chiesta, all'assessore all'edilizia Borin, che il dott. Bonora non ha dubbi nel suo modo di esprimersi, ma semplicemente la cautela di utilizzare i termini necessari. Quindi, conosco da diversi mesi il dott. Bonora e possiamo essere sicuri che è solo una questione di cautela. Passo la parola all'assessore Borin. Prego assessore.

ASSESSORE BORIN: Grazie presidente, buonasera a tutti. Visto che il consigliere Sansalone mi ha un po' tirato in ballo, questo è un argomento di ampia discussione durante il convegno ed è stato proprio questo presunto contrasto, che non è un vero e proprio contrasto tra il 2-bis e quello che dice la Veneto 2050. A livello di professionista, quello che ci è stato detto dall'avvocato Pedoia in occasione di quel convegno è un po' l'approccio che io ritenga debba avere un Ente comunale. Cioè: ci troviamo di fronte ad una norma che si presta a fiumi di giurisprudenza contrastante; allora come professionista noi possiamo sostenere l'una e l'altra posizione. Come Ente non possiamo ragionare rischiandocela, non possiamo prendere purtroppo la posizione dei tecnici, dobbiamo scegliere una posizione che è quella prudenziale, perché siamo un Ente pubblico che deve fare l'interesse di tutti, ed è quello che, in sostanza e in estrema sintesi, l'avv. Pedoia suggeriva. Poi quando si definirà la giurisprudenza dominante, allora lì si potranno fare altri ragionamenti.

PRESIDENTE: grazie assessore Borin. La parola al signor Sindaco. Prego.

SINDACO: sì grazie. Ringrazio i consiglieri perché comunque credo che il ruolo del Consiglio comunale sia questo: cercare di capire un po' di più o perlomeno di confrontare anche idee e visioni diverse. Io credo che saremo i primi a essere felici di fronte a norme chiare e applicazioni cristalline. Purtroppo non sempre è così e spesso anche la legislazione che diamo per certa e assodata è messa in discussione. Settimana scorsa la Consulta ha cassato una norma regionale sul cantiere veloce che sembrava molto chiara, sembrava produrre effetti e che fosse inattuabile; nella realtà è successo. Ma l'abbiamo visto in passato: per quanto tempo abbiamo dato per assodato il cerchio di 200 mt per il calcolo delle altezze? Tutti pensavamo fosse garantito, sicuro, infinito quel metodo; in realtà poi è successo il contrario perché alle volte capita che anche la giurisprudenza amministrativa abbia anche dei corsi e dei momenti storici e probabilmente questo è un momento un po' diverso da parte della giustizia amministrativa. Quindi quello che mi sento di dire è che, ripeto non è, e qui vorrei non ci fossero equivoci, non è che c'è una volontà chissà per quale motivo, limitare oltre il ragionevole le possibilità sul territorio; perché ricordo che nell'ultimo Consiglio comunale abbiamo portato 3 permessi condizionati: non è che abbiamo paura di portare cose, di portare avanti, anzi siamo stati attaccati perché non dovevamo portarli. Ripeto la volontà è quella di cercare di avere un assetto che garantisca una certa certezza. Auspichiamo che, se la regione intende intervenire e darci dei termini più stringenti, un po' più chiari, noi siamo contenti perché se lo fa il legislatore, ovviamente siamo felici, però un'altra cosa che va chiarita: non è che diverse distanze siano impossibili, esistono gli strumenti da DM e quindi i piani urbanistici. Non è che sia assolutamente vietato. Ovvio che comprendo possa essere una strada più tortuosa, più costosa, questo lo dice la norma: non si può fare, non è che nessuno impedisce niente; esiste quella via che, magari ripeto, in zone come quella di via dei Pioppi, possono essere gli strumenti virtuosi che magari permettono di dire, *“sì ok non pretendo una distanza esattamente giusta”*; posso ragionare su distanze minori magari a fronte di allargamenti degli accessi al mare. Quindi un miglioramento rispetto all'assetto attuale. È questo il senso. Purtroppo le norme sono queste, non le abbiamo scritte noi. Se fosse tutto più chiaro, purtroppo non faccio né l'avvocato e neanche l'architetto ma cerco di districarmi all'interno di queste cose e ripeto sicuramente la volontà, né con questa variante, che tra l'altro non abbiamo approvato noi, adottato noi, non viene dalla volontà precisa di questa amministrazione, ma riteniamo giusta perché ha fatto i suoi effetti, perché entrando in regime di salvaguardia, ormai era consolidata, ripeto noi auspichiamo che proprio per superare molte di queste criticità, che sono giuste. Perché gli stessi dubbi vengono anche a noi leggendo la norma, auspichiamo che possano essere superate dalla variante generale che speriamo di approvare in tempi brevi.

PRESIDENTE: grazie signor sindaco. Vedo prenotato il consigliere Visentin per la dichiarazione di voto.

CONSIGLIERE VISENTIN: la mia votazione sarà di astensione, sindaco, perché comunque la delibera non mi convince. Non mi convinceva a marzo e non ho ancora ben chiare un po' di questioni. Vorrei chiedere a questo punto che tempistiche avrà la nuova pianificazione che ci ha appena annunciato; se avete delle tempistiche, un programma ben definito, perché molte persone, molti operatori aspettano risposte. Non posso non dire che questa variante, essendo molto restrittiva, sulle altezze e anche sulle distanze, avrà delle ripercussioni su molti interventi. Sarà il bilancio del comune, con gli oneri di urbanizzazione che dirà la verità, quest'anno piuttosto che l'anno prossimo. Se riesce a darmi delle tempistiche per la nuova pianificazione che avete programmato, magari diamo un po' una prospettiva diversa anche a chi vuole investire in Jesolo. Questa delibera è stata portata a marzo. Mi era stato detto in Consiglio comunale che in 3 mesi doveva essere approvata; c'erano le votazioni nel mezzo, son passati 7 mesi. Quindi se avete già un calendario, un programma, un obiettivo per la nuova pianificazione, ce lo può dire questa sera. Grazie.

PRESIDENTE: grazie consigliere Visentin. La parola al consigliere Sansalone per la dichiarazione di voto.

CONSIGLIERE SANSALONE: apprezzo molto la linea di cautela e non di dubbio dell'amministrazione, perché un conto è la cautela un conto i dubbi. Se mi permette l'avvocato Borin sarà d'accordo con me nel dire che quando noi legali prendiamo le parti di un'amministrazione, per forza di cose dobbiamo avere una linea di cautela, rispetto a, se è la stessa causa, dovessimo tutelare il privato. Quindi ecco che effettivamente capisco eventualmente le cautele, non i dubbi, del collega che ha espresso quei giudizi. Anche se io non ero presente, non ho seguito la conferenza, credo che questo sia anche il suo, avvocato, modus operandi e credo anche della collega che valutiamo le cose in base al cliente che abbiamo, se siamo da una parte e se siamo dall'altra, con gli strumenti che abbiamo. Da una parte dobbiamo attaccare e dall'altra difenderci. Detto questo non nascondo che, prima di questi interventi io avrei voluto votare in maniera contraria; diciamo che non essendo però una persona che ragiona per compartimenti stagni, ma a cui piace sentire e ascoltare e

cercare di capire anche la vostra posizione, perché anche quello è da valutare nelle votazioni, quello che un consigliere di opposizione dovrebbe fare e io l'ho fatta, anche su suggerimento e consiglio dei consiglieri qui presenti, di opposizione, la nostra dichiarazione di voto non sarà contraria ma di astensione.

PRESIDENTE: grazie consiglieri. Prima di passare la parola al signor sindaco per rispondere a quelli che sono stati i quesiti nelle dichiarazioni di voto, voglio solo precisare che il calendario, come ha potuto già vedere il consigliere Visentin, negli uffici di presidenza, ma anche nelle conferenze dei capigruppo, lo facciamo assieme e se alcuni punti non vengono portati, non è perché non fossero pronti, e non perché i dirigenti non fossero pronti, anzi: la variante n. 6 era già pronta da un pezzo. Chiaramente per il semplice motivo, una serie di concause, tra le quali anche qualche azione legale che si andava a chiudere, abbiamo voluto aspettare proprio perché questa potesse dare lo spunto la conferma per eventuali modifiche e infatti una di queste l'avete anche citata poco fa. Passo la parola al signor sindaco.

SINDACO: rispondo al consigliere Visentin. Intanto non è che, diciamo, la data di approvazione della variante n. 6 incida sul percorso della variante generale di allineamento: sono due cose indipendenti e comunque nella sostanza cambia poco perché siamo in regime di salvaguardia: che lo approvi una settimana prima o una settimana dopo, vale la regola più restrittiva che è questa. Nella sostanza cambia poco. Il lavoro di redazione della "variantona" che sarebbe stato opportuno fare all'inizio del PAT e non in una fase successiva, però non voglio far polemica, l'abbiamo eredita; il lavoro era già iniziato. Quindi, proprio in un'ottica di celerità, abbiamo concordato, e questo è l'indirizzo che ho dato agli uffici, di completare tutta la fase di redazione di questo documento; arrivare alla fase di bozza, non rimettere in discussione, ricominciare, proprio per vedere di accorciare i tempi e di lasciare la parte di valutazione politica alla fine. Tutto ciò premesso, noi contiamo, ma vi prego di non prendere come termine perentorio, che per la fine dell'anno, inizio 2023 si possa andare con l'adozione della variante generale. Ripeto di non prenderlo come un tempo perentorio, perché può variare, perché la scelta è molto importante per lo sviluppo urbanistico della città. Ci tengo a precisare, siccome è stato detto che gli investitori aspettano, che non è che da una interpretazione o l'altra del 2-bis sia impedito presentare progetti e portare a casa progetti: semplicemente ne può arrivare una limitazione di quella che può essere la volumetria globale; o quella che era l'idea di affare economico legittimo che si era fatto il proponente. Non è che sia vietato e che non esista il modo per andare avanti. Comprendo, capisco, legittimo, però non è che con questo, un'interpretazione piuttosto che l'altra del 2-bis si vada a dire sì o no ai progetti. Semplicemente li si ridimensiona. Noi abbiamo dei casi in cui i proponenti hanno fatto delle scelte, dicendo "*preferisco andare avanti in parte anche a una, diciamo a tutta quella volumetria da poter sviluppare, oppure di andare avanti con il progetto*". Capisco, è legittima la posizione di chi investe, progetta a Jesolo, proprio per andare incontro a questa esigenza abbiamo avviato una fase di dialogo. Ripeto, potrà andare avanti nei mesi prossimi perché la questione delle attese che ha chi investe a Jesolo, in parte deriva sicuramente dalle norme, ma in parte deriva anche da questioni organizzative e proprio sulle questioni organizzative abbiamo cercato di cominciare a dare delle risposte. Non so se vi è già arrivata notizia: l'apertura al pubblico dell'ufficio di edilizia privata che è stata iniziata con la nostra amministrazione attraverso la prenotazione, strumento perfezionabile, verrà ampliata con un'ulteriore possibilità, probabilmente tutti i giorni di un colloquio telefonico libero con gli istruttori. Quindi dove si può cercare di dare più chiarezza più velocità, più apertura, noi ci siamo. Non c'è nessuna volontà di chiusura o di blocco.

PRESIDENTE: grazie signor sindaco. Conclusa la discussione dichiaro ora aperta la votazione.

DOPO DI CHE, messa ai voti con il sistema di rilevazione elettronica la proposta di deliberazione ad oggetto: "VARIANTE N. 6 ALLE N.T.A. DEL PIANO DEGLI INTERVENTI AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. 11/2004 SS.MM.. CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE E APPROVAZIONE.", si evidenzia il seguente esito:

- presenti: sindaco e n. 14 (quattordici – Lucas Pavanetto, Andrea Carpenedo, Manuel Urban, Marco Mastrascusa, Nicoletta Busanel, Ivano Molin, Alessandra Pasqual, Andrea Tomei, Moira Montagner, Daniele Bison, Vincenzo Sansalone, Valerio Zoggia, Fabio Visentin, Roberto Rugolotto) consiglieri;
- assenti: n. 2 (due – Andrea Pasian, Renato Martin) consiglieri;
- votanti: sindaco e n. 9 (nove – Lucas Pavanetto, Andrea Carpenedo, Manuel Urban, Marco Mastrascusa, Nicoletta Busanel, Ivano Molin, Alessandra Pasqual, Andrea Tomei, Moira Montagner) consiglieri;

- astenuti: n. 5 (cinque – Daniele Bison, Vincenzo Sansalone, Valerio Zoggia, Fabio Visentin, Roberto Rugolotto) consiglieri;
- favorevoli: sindaco e n. 9 (nove) consiglieri;
- contrari: nessuno.

VISTA la proposta di deliberazione n. 2022/120 del 19/09/2022 ad oggetto: “VARIANTE N. 6 ALLE N.T.A. DEL PIANO DEGLI INTERVENTI AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. 11/2004 SS.MM.. CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE E APPROVAZIONE.” e ritenuta meritevole di approvazione per le motivazioni ivi riportate.

DATO ATTO del parere espresso dalla III commissione consiliare nella seduta del 20 ottobre 2022, con esito favorevole.

VISTI gli artt. 42, 48, 107, d.lgs. 18.08.2000, n. 267 e ss.mm., e rilevato che nel caso di specie la competenza risulta ascrivibile al consiglio comunale.

VISTI i pareri resi ai sensi dell'art. 49, d.lgs. 18.08.2000, n. 267 e ss.mm.

VISTO l'esito della votazione come sopra specificata.

DELIBERA

1. di approvare integralmente la proposta di deliberazione n. 2022/120 del 19/09/2022 ad oggetto: "VARIANTE N. 6 ALLE N.T.A. DEL PIANO DEGLI INTERVENTI AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. 11/2004 SS.MM.. CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE E APPROVAZIONE.", come qui sotto riportata, la quale costituisce parte integrante e sostanziale della presente delibera;
2. di dare atto che tutti gli atti conseguenti e necessari per dare attuazione alla presente delibera saranno posti in essere dal dirigente del settore lavori pubblici e urbanistica.

IL DIRIGENTE

PREMESSO che:

- il comune di Jesolo è dotato di piano regolatore generale, 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 del 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;
- il comune di Jesolo è dotato di piano di assetto del territorio (P.A.T.), approvato in Conferenza dei Servizi del 04/03/2020 e successiva ratifica con deliberazione della giunta regionale Veneto n. 368 del 24/03/2020, pubblicata sul B.U.R. n. 49 del 10/04/2020;
- il piano regolatore generale (P.R.G.), ai sensi dell'art. 48 comma 5 bis della legge regionale n. 11 del 23/04/2004, per le parti compatibili con il piano di assetto del territorio, è diventato piano degli interventi (P.I.);
- 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.);
- 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. ai sensi dell'art. 18 della legge regionale n. 11 del 23/04/2004;
- con deliberazione di consiglio comunale n. 08 del 10/02/2022 è stata approvata la variante n. 3 al P.I. ai sensi dell'art. 18 della l.r. 11/2004 e ss.mm., dell'art. 5 della l.r. 14/2017, dell'art. 4 della l.r. 14/2019 e dell'art. 7 della l.r. 4/2015;
- con deliberazione di consiglio comunale n. 93 del 16/09/2021 è stata adottata la variante n. 4 al P.I. ai sensi dell'art. 18 della l.r. 11/2004 per recepimento accordi di pianificazione ex art 6 della l.r. 11/2004;
- con deliberazione di consiglio comunale n. 128 del 15/12/2021 è stata adottata la variante n. 5 al P.I. ai sensi dell'art. 18 della l.r. 11/2004 per recepimento accordo di pianificazione ex art 6 della l.r. 11/2004;
- con deliberazione di consiglio comunale n. 34 del 28/04/2022 è stata adottata la variante n. 7 al P.I., ai sensi dell'art. 18 della l.r. 11/2004, di presa d'atto caducazione dell'accordo di programma denominato "Rambla sul mar" e conseguente decadenza della variante urbanistica.

RICHIAMATA la deliberazione di consiglio comunale n. 19 del 24/03/2022 di adozione della variante n. 6 al P.I., ai sensi dell'art. 18 della l.r. 11/2004, avente ad oggetto: "variante n. 6 alle N.T.A. del piano degli interventi ai sensi dell'art. 18 della l.r. 11/2004 ss. mm.. Adozione."

DATO ATTO che

- la procedura prevista dall'articolo 18 della legge regionale n. 11 del 23/04/2004 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" si è svolta regolarmente con il deposito della variante anzidetta, in libera visione al pubblico, presso la segreteria generale della sede municipale del Comune dal 14/04/2022 per 30 giorni consecutivi;
- nel suddetto periodo e nei 30 giorni successivi, ossia fino al 13/06/2022, chiunque poteva presentare osservazioni e/o opposizioni al Comune per iscritto a mezzo pec, mezzo posta o consegna a mano al protocollo generale del Comune;

- in data 13/04/2022 con nota prot. n. GE/2022/26445 è stato richiesto il parere di competenza all'unità organizzativa Commissioni Vas Vinca della Regione Veneto;
- in data 13/04/2022 con nota prot. n. GE/2022/26440, sono stati richiesti i pareri di competenza all'unità organizzativa Genio Civile di Venezia della Regione Veneto e al Consorzio di Bonifica Veneto Orientale.

VERIFICATO che nel periodo succitato è pervenuta n. 1 (uno) osservazione, prot. 44498 del 14/06/2022, mentre in data 08/08/2022, prot. 59783, è pervenuta un'osservazione fuori termine.

VISTA la proposta di controdeduzione all'osservazione pervenuta entro i termini prot. 44498 del 14/06/2022, predisposta dall'unità organizzativa urbanistica e cartografico di seguito elencata:

		descrizione	proposta di controdeduzione
001	prot. n. GE/2020/44498 del 14/06/2022	<p>Si richiede di inserire agli artt. 8-9-10-11 e 12, prima delle parole "... <i>E' fatta salva la distanza...</i>" la seguente previsione: "<i>In caso di nuova edificazione o ampliamento dell'edificato esistente...</i>".</p> <p>Inoltre si richiede di inserire dopo le parole "...<i>di proprietà pari a ml 5,00</i>" la seguente frase: "...<i>salvo i casi previsti dal D.P.R. 380/2001.</i>"</p> <p>Si richiede di inserire negli artt. 8-9-10-11 e 12 dopo le parole "<i>L'altezza massima dell'edificio è riferita</i>" inserire la frase "<i>alla maggior altezza dell'edificio esistente</i>" al posto di "<i>è riferita all'altezza dell'edificio esistente</i>".</p> <p>Si richiede di inserire all'art. 15, prima di "... <i>E' fatta salva la distanza...</i>" la seguente frase: "<i>In caso di nuova edificazione o ampliamento dell'edificato esistente...</i>".</p> <p>Inoltre, si richiede di inserire la seguente frase: "<i>L'altezza massima dell'edificio è prevista in 4 piani fuori terra, fatto salvo quanto planivolumetricamente disciplinato da strumento Urbanistico attuativo</i>".</p>	<p>a) L'osservazione non è accoglibile in quanto la formulazione fa assumere al periodo "... <i>E' fatta salva la distanza...</i>" un significato disgiunto dal periodo che lo precede e che ne costituisce la naturale prosecuzione. La modifica proposta rende più opaca la definizione legata all'ampliamento.</p> <p>b) L'osservazione è accoglibile riformulando la parte iniziale del capoverso, come segue: "<i>L'altezza massima dell'edificio non potrà superare la maggior altezza dell'edificio esistente presente....</i>"</p> <p>c) L'osservazione non è accoglibile in quanto la formulazione fa assumere al periodo "... <i>E' fatta salva la distanza...</i>" un significato disgiunto dal periodo che lo precede e che ne costituisce la naturale prosecuzione e in quanto viene richiesta la modifica puntuale del parametro dell'altezza, introducendo una precisa modifica dimensionale, ammissibile solo attraverso un procedimento di variante generale al P.I.</p> <p>Le modifiche proposte rendono più opaca la definizione legata all'ampliamento.</p>

VISTA la proposta di controdeduzione all'osservazione pervenuta fuori termine prot. 59783 del 08/08/2022, predisposta dall'unità organizzativa urbanistica e cartografico di seguito elencata:

		descrizione	proposta di controdeduzione
002	prot. n. GE/2020/59783 del 08/08/2022	<p>a) Si chiede che tutte le Zone Territoriali Omogenee (ZTO) siano normate definendo i parametri di edificabilità</p> <p>b) Si chiede che venga stralciato il quart'ultimo comma dell'art. 9 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi: <i>"L'altezza massima dell'edificio....."</i></p>	<p>a) L'osservazione non è accoglibile poichè quanto richiesto introduce una serie di modifiche dimensionali quali altezza, indice fondiario e rapporto di copertura all'interno delle diverse ZTO, ammissibile solo attraverso un procedimento di variante generale al P.I.</p> <p>b) L'osservazione non è accoglibile in quanto lo stralcio del comma dall'art. 9 creerebbe una anomalia normativa rispetto alle altre ZTO rendendo le norme prive del parametro dell'altezza.</p>

VISTI altresì:

- il parere prot. n. 6147Q.8 del 13/04/2022 del Consorzio di Bonifica Veneto Orientale, assunto al prot. n. GE/2022/37839 del 20/05/2022, favorevole;
- il parere motivato n. 66 del 30/05/2022, dell'unità organizzativa Commissioni Vas Vinca della Regione Veneto, assunto al prot. n. 45777 del 17/06/2022, favorevole con prescrizioni;
- il parere prot. n. 267058 del 14/06/2022 dell'unità organizzativa Genio Civile di Venezia della Regione Veneto, favorevole con raccomandazioni, assunto al prot. n. GE/2022/44537 del 14/06/2022.

RICHIAMATI i contenuti documentali adottati con la citata delibera di consiglio comunale n. 19 del 24/03/2022, composta dai seguenti allegati:

All.	Norme Tecniche di Attuazione	Prot. n. 2022/18080
All.	Relazione Tecnica	Prot. n. 2022/19260
All.	Relazione per la dichiarazione di non necessità di valutazione di incidenza ambientale	Prot. n. 2022/19260
All.	Modello per la dichiarazione di non necessità di valutazione di incidenza	Prot. n. 2022/18080
All.	Relazione Tecnica di non necessità di valutazione di compatibilità idraulica	Prot. n. 2022/19260

DATO ATTO che scopo della variante in oggetto è quello di apportare modeste modifiche all'art.8, all'art. 9, all'art. 10, all'art. 11, all'art. 12, all'art. 15 e all'art. 21 delle N.T.A. per una maggiore chiarezza applicativa della norma stessa, con particolare riguardo alla definizione del parametro "altezza degli edifici" non puntualmente definito nelle norme che disciplinano l'edificazione propria di ogni Zona Territoriale Omogenea, garantendo l'invarianza delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti.

DATO ATTO inoltre che le Norme Tecniche del PAT demandano al P.I. la puntuale definizione dei parametri urbanistici, quali altezza, indice fondiario e rapporto di copertura, all'interno delle diverse Zone Territoriali Omogenee attraverso una variante generale di allineamento PAT – PI, al fine di perseguire gli obiettivi di riqualificazione e rigenerazione del tessuto urbano esistente e di consumo di suolo.

RITENUTO dunque necessario per l'amministrazione comunale, in attesa della variante di allineamento PAT-PI, in fase di redazione, procedere con l'approvazione della variante n. 6 al P.I. per modeste modifiche

all'art.8, all'art. 9, all'art. 10, l'art. 11, l'art. 12, l'art. 15 e l'art. 21 delle N.T.A., al fine di una maggiore chiarezza applicativa della norma stessa per valutazione delle pratiche edilizie da parte del personale istruttore, garantendo l'invarianza delle previsioni dimensionali degli strumenti urbanistici vigenti e le condizioni di sicurezza all'interno delle zone per i complessi ricettivi all'aperto e soste camper.

Visto il D.M. 1444 del 02/04/1968 e ss. mm.;

Vista la legge n. 1150 del 17/08/1942 e ss. mm.;

Visto il D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e ss. mm.;

Vista la legge regionale n. 11 del 23/04/2004 e ss. mm.;

Visto il D. Lgs. n. 267 del 18/08/2000 e ss. mm.;

Vista la legge n. 241 del 07/08/1990 e ss. mm.;

DATO ATTO che

- sono state acquisite le dichiarazioni riguardanti la non ricorrenza di incompatibilità da parte del Sindaco e dei Consiglieri Comunali in merito all'oggetto della presente deliberazione, a norma dell'art.78, comma 2, D. Lgs. n. 267 del 18/08/2000;
- ai fini dell'efficacia dell'atto, la presente deliberazione unitamente ai suoi allegati viene pubblicata nel sito "Amministrazione trasparente" – apposita Sezione ai sensi dell'art. 39, commi 1, lett. a) e 3 del D.lgs. n. 33 del 14/03/2013 come modificato dal D.Lgs. n. 97 del 25/05/2016;
- il presente provvedimento non comporta riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico-finanziaria e patrimoniale dell'ente.

PROPONE L'APPROVAZIONE DELLA SEGUENTE PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

1. di dichiarare che la premessa è parte integrante e sostanziale della presente proposta;
2. di controdedurre alle osservazioni pervenute come di seguito riportato:

	descrizione	proposta di controdeduzione
--	-------------	-----------------------------

001	prot. n. GE/2020/44498 del 14/06/2022	<p>Si richiede di inserire agli artt. 8-9-10-11 e 12, prima delle parole “... <i>E’ fatta salva la distanza...</i>” la seguente previsione: “<i>In caso di nuova edificazione o ampliamento dell’edificio esistente...</i>”.</p> <p>Inoltre si richiede di inserire dopo le parole “...<i>di proprietà pari a ml 5,00</i>” la seguente frase: “...<i>salvo i casi previsti dal D.P.R. 380/2001.</i>”</p> <p>Si richiede di inserire negli artt. 8-9-10-11 e 12 dopo le parole “<i>L’altezza massima dell’edificio è riferita</i>” inserire la frase “<i>alla maggior altezza dell’edificio esistente</i>” al posto di “<i>è riferita all’altezza dell’edificio esistente</i>”.</p> <p>Si richiede di inserire all’art. 15, prima di “... <i>E’ fatta salva la distanza...</i>” la seguente frase: “<i>In caso di nuova edificazione o ampliamento dell’edificio esistente...</i>”.</p> <p>Inoltre, si richiede di inserire la seguente frase: “<i>L’altezza massima dell’edificio è prevista in 4 piani fuori terra, fatto salvo quanto planivolumetricamente disciplinato da strumento Urbanistico attuativo</i>”.</p>	<p>d) L’osservazione non è accoglibile in quanto la formulazione fa assumere al periodo “... <i>E’ fatta salva la distanza...</i>” un significato disgiunto dal periodo che lo precede e che ne costituisce la naturale prosecuzione. La modifica proposta rende più opaca la definizione legata all’ampliamento.</p> <p>e) L’osservazione è accoglibile riformulando la parte iniziale del capoverso, come segue: “ <i>L’altezza massima dell’edificio non potrà superare la maggior altezza dell’edificio esistente presente....</i>”</p> <p>f) L’osservazione non è accoglibile in quanto la formulazione fa assumere al periodo “... <i>E’ fatta salva la distanza...</i>” un significato disgiunto dal periodo che lo precede e che ne costituisce la naturale prosecuzione e in quanto viene richiesta la modifica puntuale del parametro dell’altezza, introducendo una precisa modifica dimensionale, ammissibile solo attraverso un procedimento di variante generale al P.I.</p> <p>Le modifiche proposte rendono più opaca la definizione legata all’ampliamento.</p>
002	prot. n. GE/2020/59783 del 08/08/2022	<p>c) Si chiede che tutte le Zone Territoriali Omogenee (ZTO) siano normate definendo i parametri di edificabilità</p> <p>d) Si chiede che venga stralciato il quart’ultimo comma dell’art. 9 delle Norme Tecniche Operative</p>	<p>c) L’osservazione non è accoglibile poichè quanto richiesto introduce una serie di modifiche dimensionali quali altezza, indice fondiario e rapporto di copertura all’interno delle diverse ZTO, ammissibile solo attraverso un procedimento di variante generale al P.I..</p> <p>d) L’osservazione non è accoglibile in quanto lo stralcio del comma dall’art. 9</p>

		del Piano degli Interventi: “L'altezza massima dell'edificio.....”	creerebbe una anomalia normativa rispetto alle altre ZTO rendendo le norme prive del parametro dell'altezza.
--	--	--	---

3. di approvare la variante n. 6 al piano degli interventi di adeguamento delle N.T.A., redatta dall'ufficio Urbanistica, in data 14/03/2022, prot. n. GE/2022/18080 del 15/03/2022 e prot. n. GE/2022/19260 del 17/03/2022, composta dai seguenti allegati:

All.	Norme Tecniche di Attuazione	Prot. n. 2022/18080
All.	Relazione Tecnica	Prot. n. 2022/19260
All.	Relazione per la dichiarazione di non necessità di valutazione di incidenza ambientale	Prot. n. 2022/19260
All.	Modello per la dichiarazione di non necessità di valutazione di incidenza	Prot. n. 2022/18080
All.	Relazione Tecnica di non necessità di valutazione di compatibilità idraulica	Prot. n. 2022/19260

- alle indicazioni contenute nel parere motivato n. 66 del 30/05/2022, prot. n. 45777 del 17/06/2022 dell'unità organizzativa Commissioni Vas Vinca della Regione Veneto secondo cui è ammessa l'attuazione degli interventi della presente istanza qualora:
 - A. non sia in contrasto con i divieti e gli obblighi fissati dal D.M. del MATTM n. 184/2007 e ss.mm.ii., dalla L.R. n. 1/2007 (allegato E) e dalle DD.G.R. n. 786/2016, 1331/2017, 1709/2017;
 - B. ai sensi dell'art. 12, c.3 del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii. per gli impianti in natura delle specie arboree, arbustive ed erbacee siano impiegate esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale e non si utilizzino miscugli commerciali contenenti specie alloctone;
 - C. siano rispettate le prescrizioni previste dal parere n. 133 del 04/10/2018 della Commissione Regionale VAS.
- alle raccomandazioni contenute nel parere, prot. n. 267058 del 14/06/2022, dell'unità organizzativa Genio Civile di Venezia della Regione Veneto, favorevole con raccomandazioni, assunto al prot. n. GE/2022/44537 del 14/06/2022;

4. di dare atto che la procedura relativa alla presente è quella prevista dall'articolo 18 della legge regionale n. 11 del 23/04/2004 e ss. mm.;

5. di dare mandato al dirigente del Settore Lavori Pubblici e Urbanistica affinché ponga in essere tutti gli adempimenti necessari e conseguenti al presente atto;

IL DIRIGENTE
Ing. Dimitri Bonora

PRESIDENTE: alle ore 22:26 del 27/10/2022 dichiaro chiuso il Consiglio comunale. Buona serata e grazie a chi ha seguito da casa e soprattutto in presenza.

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto come segue.

Il presidente
LUCAS PAVANETTO

Il vice Segretario comunale
STEFANIA ROSSIGNOLI

Documento informatico sottoscritto con firma elettronica ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs. 7.03.2005, n.82 e ss. mm.; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.