



CITTÀ DI JESOLO



PROPOSTA DI DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 2015/16 DEL 20/07/2015

ASSEGNATA AL SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA

OGGETTO: LEGGE REGIONALE 27/06/1985, N. 61 - ART. 50 - VARIANTE PARZIALE AL REGOLAMENTO EDILIZIO AI SENSI DELL'ART. 8 DELLA LEGGE REGIONALE N. 4 DEL 16/03/2015. ADOZIONE.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE EDILIZIA PRIVATA E APPALTI

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 4/08/2000, n. 1979 del 19/07/2002, n. 1145 del 18/04/2003 e n. 812 del 08/04/2008, con provvedimento del consiglio comunale n. 56 del 10/04/2007 e con gli ulteriori provvedimenti della giunta regionale n. 3313 del 3 novembre 2009 e n. 1334 dell' 11 maggio 2010;
- il comune di Jesolo è inoltre dotato di regolamento edilizio la cui ultima versione è stata approvata con delibera di consiglio comunale n. 15 del 22/01/2015 in adempimento ai disposti dell'art. 4 comma 1-ter del d.P.R. 380/2001 e ss.mm.;
- l'art. 2 bis del d.P.R. 380/01 e ss.mm. dispone che *"...Ferma restando la competenza statale in materia di ordinamento civile con riferimento al diritto di proprietà e alle connesse norme del codice civile e alle disposizioni integrative, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano possono prevedere, con proprie leggi e regolamenti, disposizioni derogatorie al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444, e possono dettare disposizioni sugli spazi da destinare agli insediamenti residenziali, a quelli produttivi, a quelli riservati alle attività collettive, al verde e ai parcheggi, nell'ambito della definizione o revisione di strumenti urbanistici comunque funzionali a un assetto complessivo e unitario o di specifiche aree territoriali..."*;
- l'art. 8 della legge regionale n. 4/2015 avente ad oggetto "Disposizioni attuative dell'art.2-bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", consente, in attuazione di quanto previsto dall'art. 2 bis del d.P.R. 380/2001 e ss.mm., che lo strumento urbanistico possa *"...fissare limiti di densità, di altezza e di distanza in deroga a quelli stabiliti dagli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765..."*;
- nello specifico, l'art. 8, comma 1, lettera b) della suddetta legge regionale, prevede che detti limiti, in deroga a quelli stabiliti dal D.M. 1444/68, possano essere fissati *"...in specifiche zone o ambiti, individuati all'interno delle zone di completamento, comunque denominate nello strumento urbanistico comunale, qualora i diversi limiti fissati siano funzionali a confermare un assetto morfologicamente ordinato ed unitario di tessuti urbani consolidati prevalentemente composti da fabbricati realizzati prima dell'entrata in vigore del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444..."*;
- l'art.8, comma 4 della citata legge regionale n. 4/2015 prevede che l'individuazione delle zone o ambiti nonché dei limiti di densità, altezza e distanza in deroga, avvenga mediante variante al piano regolatore generale ai sensi dell'art. 50, commi 6 e 7, della legge regionale n. 61/1985, per i comuni non dotati di PAT;
- il territorio del comune di Jesolo è caratterizzato da una densa edificazione attuata a partire dagli anni cinquanta in assenza di efficaci disposizioni urbanistiche e secondo il criterio del massimo

sfruttamento del suolo, soprattutto delle zone di completamento del lido, con proliferazione di edifici che dovevano rispondere sempre più alla crescente domanda di fruizione turistica del territorio;

- tale sviluppo ha portato alla formazione di un tessuto edilizio consolidato che non rispetta quelle che sono le attuali disposizioni normative di livello nazionale, introdotte con D.M. 1444/1968;
- con delibera di consiglio comunale n. 15 del 22/01/2015 è stata approvata una variante parziale al regolamento edilizio che, tra l'altro, all'art. 41 avente ad oggetto "Costruzioni accessorie", ha introdotto la possibilità di realizzare locali interrati destinati a *wellness, fitness* o locali accessori a queste attività, nel rispetto dei requisiti minimi di illuminazione ed aerazione previsti dalla circolare regionale n. 13/1997.

CONSIDERATO che:

- attualmente, nelle richieste di adeguamento e ristrutturazione degli esistenti edifici o di nuova costruzione, posti all'interno delle aree di edificazione consolidata (perlopiù identificate dallo strumento urbanistico generale come zone di tipo "B"), si presenta sempre più di frequente la necessità di realizzare, in aderenza al corpo di fabbrica, vani di limitate dimensioni ad uso locali tecnici o vani ascensore, al fine di adeguare gli edifici alle più recenti normative in materia di efficienza energetica dei fabbricati o di abbattimento delle barriere architettoniche;
- detti interventi di adeguamento, comportanti la realizzazione di locali tecnici funzionali ai fabbricati esistenti, se tenuti al rispetto della normativa in materia di distanze stabilita dall'attuale strumento urbanistico generale, non potrebbero spesso essere assentiti, specie all'interno delle zone di edificazione consolidata;
- la norma introdotta all'art. 41 del regolamento edilizio, relativo ai locali interrati destinati a *wellness, fitness* e loro accessori, si presenta fundamentalmente come norma di carattere igienico sanitario, anche perché volta a superare le limitazioni poste dall'art.102 del regolamento di igiene e sanità del 1965, di utilizzare in modo continuativo i locali interrati; ciò anche a giudizio dei referenti tecnici dell' A.S.L. n. 10 preposti a dare pareri sui progetti edilizi, sentiti per le vie brevi.

RITENUTO che:

- si rende pertanto opportuno stabilire la possibilità di derogare alle disposizioni normative sulle distanze nei casi sopra citati, vale a dire realizzazione di elementi edilizi quali vani tecnici o ascensore addossati agli edifici esistenti o di nuova costruzione, all'interno delle zone denominate "B" di edificazione consolidata, fatto salvo il rispetto della normativa di codice civile in materia di distanze;
- si rende opportuna la traslazione della norma, attualmente contenuta nell'art. 41 del regolamento edilizio, sulla possibilità di realizzare locali interrati ad uso *wellness, fitness* e loro accessori, all'interno del capo 2 del regolamento edilizio avente ad oggetto "Norme tecnologiche e del benessere ambientale", ed in particolare all'art. 26 che tratta i requisiti igienico sanitari dei locali;
- si rende inoltre opportuno apportare alcune lievi correzioni di carattere formale al testo del regolamento edilizio vigente.

VISTO l'art. 48 della l.r. 11/2004 e ss.mm. e atteso che la presente proposta di modifica, da effettuarsi per mezzo di adozione di variante, rientra tra quelle previste dall'art. 50, comma 4, lett. 1) della l.r. 61/1985 e ss.mm.

DATO ATTO che il presente provvedimento è privo di riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente.

PROPONE L'APPROVAZIONE DELLA PRESENTE PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

1. di dichiarare che la premessa è parte integrante e sostanziale del dispositivo;
2. di adottare, per le motivazioni individuate in premessa, la variante parziale al vigente regolamento edilizio, in conformità al testo allegato sub. A alla presente proposta, quale sua parte integrante e sostanziale;
3. di incaricare l'unità organizzativa edilizia privata di espletare le procedure connesse al deposito e alla pubblicazione della presente variante parziale, secondo le modalità previste dall'art. 50 comma 6 -7 della

l.r. 61/1985 e ss.mm.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE EDILIZIA PRIVATA E APPALTI
Arch. Roberto Illuminati

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