



**CITTÀ DI JESOLO**



PROCESSO VERBALE DI DELIBERAZIONE  
DI CONSIGLIO COMUNALE

N. 8 DEL 10/02/2022

ad oggetto: VARIANTE N. 3 AL PIANO DEGLI INTERVENTI 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. CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI ED APPROVAZIONE.

Oggi dieci febbraio duemilaventidue, dalle ore 19:16 circa, presso la sede municipale, si è riunito il consiglio comunale di Jesolo, con la presenza dei componenti che seguono:

	Presente
1) VALERIO ZOGGIA	1) No
2) VALIANTE ENNIO	2) Sì
3) GINO PASIAN	3) Sì
4) CATERINA BACCEGA	4) No
5) CHIARA VALLESE	5) Sì
6) LUCAS PAVANETTO	6) No
7) GINO CAMPANER	7) Sì
8) STEFANO BACCHIN	8) Sì
9) ANITA DA VILLA	9) Sì
10) FABIO VISENTIN	10) No
11) VENERINO SANTIN	11) Sì
12) DANIELA DONADELLO	12) Sì
13) DAMIANO MENGIO	13) Sì
14) ILENIA BUSCATO	14) No
15) NICOLA MANENTE	15) No
16) ALBERTO CARLI	16) Sì
17) CHRISTOFER DE ZOTTI	17) Sì

Presiede ENNIO VALIANTE - presidente del consiglio comunale.

Partecipa DANIELA GIACOMIN - 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. 3 AL PIANO DEGLI INTERVENTI 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. CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI ED APPROVAZIONE.

## IL CONSIGLIO COMUNALE

UDITI i seguenti interventi:

PRESIDENTE: la parola all'assessore Scaroni.

ASSESSORE SCARONI: grazie Presidente. Parliamo di una variante al Piano degli interventi che ha superato l'approvazione in Consiglio comunale e ha superato l'approvazione della Commissione Vas e che racchiude gli svincoli alberghieri, gli esuberi alberghieri, gli ampliamenti alberghieri, la variante verde, le schede puntuali su disciplina e tutela, gli edifici incongrui e la determinazione dei registri sulla circolazione dei crediti edilizi. Per dare due dati: parliamo di 27 strutture su cui sono previsti svincoli alberghieri, delle quali 8 sono attività cessate. Gli ampliamenti alberghieri sono 16, le richieste della variante verde sono 3, mentre 1 è la scheda puntuale di disciplina e tutela. Le richieste per gli edifici incongrui sono 2 e poi c'è la determinazione e circolazione dei crediti edilizi da rinaturalizzazione. Nel periodo dell'osservazione sono arrivate due osservazioni alla variante: la prima è stata parzialmente accolta ed era una richiesta di una ditta che ha fatto istanza per essere accolta nella graduatoria di quelle strutture che sono soggette a svincolo ma, essendo arrivata fuori termine e poiché in precedenza aveva rinunciato per poi fare nuovamente richiesta, l'abbiamo accolta e messa in coda alla graduatoria. Per quanto riguarda la seconda osservazione lascio la parola alla Dottoressa Vitale.

ARCHITETTO VITALE: la seconda osservazione si divide in due parti: la prima parte è la modifica dell'articolo 6 delle norme tecniche delle attività alberghiere, quindi delle norme che sono allegate, per far sì che la stipula della convenzione, che viene sottoscritta nel momento in cui si stabiliscono i modi, i tempi e le modalità di intervento, non preveda la polizza fideiussoria per le opere private, quindi solo nel caso in cui ci sia una cessione di opere pubbliche. Si prevede di modificare l'articolo nella seguente maniera: "La realizzazione degli interventi consentiti dalle presenti norme nelle modalità prescritte dalle singole schede, qualora sia prevista la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico e/o cessione di aree a carico del soggetto attuatore, è subordinata alla stipula di una convenzione tra il Comune e il soggetto attuatore medesimo che stabilisca i tempi, le modalità di esecuzione delle opere e/o cessione di aree e le garanzie fideiussorie corrispondenti". Questa è la prima parte, mentre per la seconda parte, dove si chiedeva di stralciare l'obbligo della sottoscrizione dell'accordo di pianificazione stabilito dall'articolo 9 delle stesse norme tecniche delle schede delle attività alberghiere e strutture ricettive non poste lungo la linea fronte mare, ma cessate alla data di adduzione del PAT, essendo questo un requisito, previsto dalle norme tecniche, non richiede una specifica variante urbanistica. E' quindi sufficiente anche un atto unilaterale, in questo caso per la corresponsione del contributo straordinario. Non può essere accolta l'osservazione perché l'articolo 9 prevede già questa possibilità.

PRESIDENTE: grazie dottoressa Vitale. La parola al Consigliere De Zotti.

CONSIGLIERE DE ZOTTI: grazie Presidente. Io ripeterò un po' alcuni concetti e riflessioni che avevo già posto in sede di adozione di questa variante sulla quale il nostro gruppo consiliare ha espresso un voto negativo, derivante dal fatto che purtroppo contiene tanti temi, alcuni necessari, come il tema del verde o dei registri, che sono strumenti utili per perseguire questa politica di naturalizzazione. Quindi se vogliamo perseguire un non consumo del suolo e un saldo positivo della naturalizzazione, abbiamo bisogno di questi strumenti. Sugli stessi ampliamenti alberghieri non possiamo che esprimere un parere positivo e anche incoraggiante rispetto alla capacità dei nostri albergatori di investire nelle loro strutture. Gli stessi svincoli delle attività cessate sono uno strumento utile per andare a risanare determinati edifici, che sono in stato di abbandono e di degrado, sono un modo di risolvere un problema che ci portiamo dietro da prima di questa amministrazione. Resta tuttavia ancora il problema che ci ha portato, ci porta e ci porterà sempre a dare un giudizio negativo, perché purtroppo non possiamo dividere per singoli temi e dobbiamo ridurre tutto nella stessa votazione ed è quella dello svincolo delle attività attualmente in essere. Anche qui non è un giudizio negativo tout court, ma noi diciamo che scorrendo quella lista non ci pare di vedere situazioni di estremo degrado o di difficoltà a rimanere sul mercato, perché su quella lista vedo hotel ampiamente funzionanti e

ricordo che più della metà sono strutture a tre stelle, quelle che riescono con più facilità a rimanere sul mercato e noi ci siamo detti più volte che l'obiettivo erano quelle strutture ad una o due stelle che spesso sono strutture di piccolo dimensionamento, ma guardando anche ad alcuni dati oggettivi che ci possono dire se una struttura è in un buono stato economico e commerciale, come il punteggio sul portale di prenotazione e ricordo che questi sono elementi oggettivi che rientrano anche nella contrattazione ufficiale. Scorrendo la lista si trovano hotel che hanno punteggi di 9,2 o 8,7 e sono segnali che ci dicono che non sono strutture sviate o difficilmente competitive e lo dico da operatore e penso di avere una certa conoscenza del mercato ricettivo di Jesolo. In alcuni casi è comprensibile un atteggiamento di apertura da parte dell'amministrazione a riconsiderare la presenza sul mercato di queste strutture, ma scorrendo bene la lista vedo delle strutture che hanno ancora un senso sul mercato ed è anche un po' il ragionamento che oggi ha fatto l'associazione albergatori sui quotidiani, rilevando come sarebbe utile adottare quella proposta di Commissione per aiutare questi imprenditori a capire se ci sono delle possibilità di ripensamento sull'attività per rimanere sul mercato. Balza agli occhi anche un'altra cosa, ovvero che sulla lista ci sono hotel aperti da pochi anni e non ci sono hotel che invece sono in stato di degrado ed abbandono. Ripeto che secondo me quei criteri scelti per stilare la graduatoria non erano così raffinati da permetterci di evitare che hotel di grandi dimensioni in zone centrali vicino al mare entrassero all'interno della graduatoria e che invece hotel di piccole dimensioni e in stato di degrado restassero fuori dalla graduatoria. La seconda considerazione è un campanello d'allarme che noi ripetiamo anche questa volta, perché lo abbiamo detto durante la scorsa seduta di adozione: 8 delle 20 strutture che saranno riconvertite si trovano nella zona tra Piazza Milano e Piazza Torino che sappiamo già adesso avere delle difficoltà, legate al fatto che lì la stagione comincia dopo e finisce prima. Il timore è derivante dal fatto che Jesolo ha una conformazione dell'offerta turistica legata al ricettivo e questo è il motivo per il quale durante i due anni di pandemia abbiamo avuto risultati migliori dei competitor. In quelle zone togliere dal mercato 8 strutture ricettive, alcune delle quali davvero centrali e vicine al mare è molto rischioso, e può iniziare un processo di desertificazione. Mi spiego meglio: noi sappiamo che le zone dove c'è una forza ricettiva maggiore sono quelle più animate, perché tendenzialmente in quelle zone una camera d'albergo si riempie dal lunedì alla domenica. Gli appartamenti, soprattutto col trend degli ultimi anni, come forma di investimento legittimo sono realtà che vedono il popolamento soprattutto nei week-end e nei mesi centrali e questo rischia di portare ad amplificare i problemi di stagionalità corte di queste zone, rischia di avere dei riflessi sulla rete commerciale locale e di mettere in difficoltà quelle strutture che resistono sul mercato. Altro ragionamento: mi sono andato a guardare gli hotel che hanno chiesto gli ampliamenti e in quella zona, a fronte delle 8 strutture che escono, solo una struttura ha chiesto l'ampliamento. Non andrò oltre con ragionamenti che sono ovvi a tutti sulle conseguenze sull'indotto lavorativo che sta dietro a queste strutture, perché ci sarà una perdita di posti di lavoro in quelle zone. Un altro input che metto sul piatto è sul tema spiaggia: è vero che in questo caso probabilmente non avremo impatto sui posti spiaggia, perché tecnicamente noi facciamo uscire delle strutture che hanno poche camere e le unità di appartamenti che usciranno saranno minori, ma dal punto di vista della gestione della spiaggia, intendo la capacità di riempire ogni giorno gli ombrelloni, può essere un problema perché la struttura ricettiva riempie di più gli ombrelloni dell'appartamento, quindi ci troveremo sempre più spesso in situazioni in cui un turista chiede un ombrellone, che non è disponibile nel commerciale, però né vede molti chiusi perché legati all'appartamento. Queste sono alcune riflessioni che sommamente ci sentiamo di fare, perché quando si approva una variante di questo tipo bisogna far attenzione anche alle ricadute socio-economiche.

**PRESIDENTE:** grazie consigliere De Zotti. La parola al Consigliere Carli.

**CONSIGLIERE CARLI:** grazie presidente e buonasera. Annuncio che il mio voto sarà di astensione, ma ci tengo a dire due parole perché la prima volta che questa variante è stata portata in Consiglio per motivi personali non sono potuto essere presente. Voto astenuto perché ci sono cose secondo me volitive. Anche io sono molto perplesso sulla questione dello svincolo, perché mi auguro che in futuro ci sarà una maggiore collaborazione con le associazioni di categoria. Mi dispiace leggere quello che ho letto oggi, a prescindere da dal fatto che la colpa sia dell'uno o dell'altro, che non ci sia sinergia e armonia. Credo che lo spirito della norma fosse quella di permettere alle aziende non più in condizione di continuare ad operare, di poter uscire del mercato e di consentire a quelle che invece avevano modo di continuare, di potenziare la propria struttura. Doveva essere un modo per dare le camere che venivano tolte a chi aveva "fame" di camere, questo ricordo fosse la logica dietro questa delibera. Chiaramente scorrendo la lista si capisce che un po' ha funzionato. E' normale che quando si progettano le cose non si calcolino sempre tutte le variabili. Auspico che alla luce di questa prima applicazione si possa, in futuro, cercare una maggiore collaborazione tra l'amministrazione pubblica e le realtà territoriali. Parlo di collaborazioni perché anche l'associazione albergatori deve chiedersi se le strutture che hanno deciso di lasciare il mercato lo hanno fatto per calcolo

opportunistico, ritenendo che sia più facile fare appartamenti, venderli e monetizzare il capitale, piuttosto che fare l'albergatore. La città vede privarsi di camere economiche, che creano ricchezza per una speculazione, ma ci sono anche aziende che non ce la fanno più, anche perché non c'è un ricambio generazionale, perché per errori economici non riescono andare avanti. Da questo punto di vista, ormai per come è andata la votazione nel luglio scorso si andrà avanti, ma spero che in futuro si cerchi di correggere gli errori commessi in passato e che ci sia una maggiore sinergia tra l'amministrazione e chi rappresenta gli albergatori per capire dove effettuare i correttivi e dove è giusto che vengano fatti, perché vogliamo che Jesolo segua la propria vocazione. Come Cavallino ha l'essere un'area aperta speriamo che qui si vada incontro alle esigenze di chi davvero ne ha bisogno e non solo di chi vuole speculare, arrecando un danno alla città. E' vero che non si può obbligare una persona a fare quel mestiere, ma è anche vero che siccome quel beneficio ha un vincolo ben preciso, non gli si può neanche permettere di fare quello che vuole perché si danneggia la città e questo potrebbe essere un problema.

PRESIDENTE: grazie consigliere. La parola al consigliere Donadello.

CONSIGLIERE DONADELLO: grazie presidente. Si tratta di una specifica alla proposta di deliberazione 2022/19 avente oggetto: variante n. 3 al Piano degli interventi 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. Controdeduzione alle osservazioni ed approvazione. La sottoscritta Daniela Donadello, in relazione al parere espresso dall'U.O. Genio Civile di Venezia in data 16/12/2021 agli atti al prot. GE/2021/94497, precisa che quanto riportato nello stesso in merito al PAI del Sile e della Pianura tra Sile e Piave, fa riferimento all'aggiornamento e revisione del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) adottato con delibera n. 3 del 21 dicembre 2021 da parte della Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali e pubblicato in Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 29 del 4 febbraio 2022, che ha posto in salvaguardia, ai sensi dell'art. 65, comma 7 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, le norme tecniche di attuazione del Piano con le relative cartografie.

PRESIDENTE: grazie consigliere Donadello. Invito la Dottoressa Giacomini a prendere atto di questo intervento del Consigliere e di metterlo a verbale. Vi ricordo che secondo il regolamento comunale si invitano il sindaco e gli assessori ad astenersi dalla votazione di delibere riguardanti affari propri o di propri parenti e affini fino al quarto grado. Per quanto riguarda la delibera in oggetto, dò la parola all'assessore Scaroni.

ASSESSORE SCARONI: grazie presidente. Stasera andiamo ad approvare un atto tecnico, quindi un atto amministrativo. La variante prevede dei criteri, in base ai criteri si stila una graduatoria, le strutture che soddisfano questi criteri rientrano in graduatoria ma, e lo dico al Consigliere Carli, mi trovo interdetto per l'articolo di oggi, perché la collaborazione con l'AJA c'è stato fin dall'inizio, tant'è che in fase di approvazione del PAT l'intervento dell'AJA e lo cito, del 2017 dice: "alla proposta dell'amministrazione comunale di tener conto del 2% l'Associazione jesolana albergatori propone di mantenere il vincolo alberghiero sulla sola porzione fronte mare, lasciare l'opportunità a tutte le strutture con meno di 25 camere e 50 posti letto e di poter valutare il cambio di destinazione d'uso in residenziale, senza limiti." Noi poi in fase di concertazione abbiamo introdotto il discorso del 4%, ma vi dirò di più: al di là della fase di approvazione del PAT abbiamo fatto altri 3 o 4 incontri con l'AJA nella fase di consultazione, abbiamo recepito e accolto tutte le richieste riguardanti il contributo straordinario, la questione dello svincolo e varie altre osservazioni legittime. Terzo passaggio: nel momento in cui si è aperta la finestra delle osservazioni, l'associazione di categoria non ha prodotto alcuna osservazione su eventuali criteri sullo svincolo alberghiero, quindi ritengo abbastanza sterile, se non con altri fini, l'intervento di oggi sui giornali. Lo dico con lo spirito che abbiamo avuto e lo confermo: da quando sono diventato assessore abbiamo seguito le associazioni di categoria e soprattutto l'AJA che è una delle più importanti. L'abbiamo convocata e abbiamo fatto anche delle videoconferenze quando non era possibile fare altrimenti. Io mi fermerei qui, poi Consigliere De Zotti sul discorso delle strutture ognuno ha la propria idea di struttura sulla base della propria idea di turismo. Un dato: delle 649 camere ce ne sono circa 300 nuove, quindi se sottolineiamo i lati negativi, sottolineiamo anche quelli positivi, questo dico.

PRESIDENTE: grazie assessore. La parola per il secondo intervento al consigliere De Zotti.

CONSIGLIERE DE ZOTTI: allora, non spetta a me prendere le difese dell'associazione albergatori, primo perché non faccio di mestiere l'avvocato e secondo perché credo non sia compito di un consigliere comunale.

Ripeto però, anche alla luce di ciò che ha detto l'assessore, non posso che inserirmi nella scia del collega Carli, perché io comprendo che l'assessore possa dire che non ci sono state osservazioni a suo tempo da parte dell'AJA, ma credo altrettanto, proprio perché si tratta di una delle associazioni di categoria più importanti, che comunque rispondere in maniera chiusa a delle osservazioni anche legittime e secondo me intelligenti e appropriate, dimostri un certo pregiudizio da parte dell'amministrazione nei confronti dell'associazione albergatori. Non è la prima volta che vediamo, in questi dieci anni, degli attacchi di strumentalità politica nei confronti delle associazioni di categoria ed è successo con tutti e tre i presidenti che si sono avvicinati all'AJA, quindi io inviterei l'amministrazione a riflettere e chiedersi se ci sia un pregiudizio della parte politica nei confronti delle associazioni di categoria. Perché se con tutti i presidenti ci sono delle difficoltà, mi chiedo se non ci possano essere dei problemi anche dall'altra parte, però ripeto: non sta a me giudicare la correttezza di quello che dice AJA. Rispetto al tema di considerare anche un po' il delta tra gli ampliamenti alberghieri e quelli che sono usciti dal mercato, direi che la previsione al momento del monte camere si è un po' ridimensionata: prima parlavamo di 500, ora siamo scesi a 300 camere, io credo che sia un po' sovradimensionato, perché se ci guardiamo bene quelli che sono i volumi in ampliamento non tutti sono a destinazione ricettiva, ma una buona parte sono a destinazione servizi, però ripeto: se si amplia un'attività di servizi, ben venga, siamo favorevoli. Termino semplicemente per dare dichiarazione di voto e dicendo che il voto negativo non sarà su tutti i singoli punti di questa variante. Tuttavia se all'interno della graduatoria vediamo delle strutture che oggettivamente non sono fuori mercato, magari una riflessione sui criteri va fatta. Non ne facciamo una colpa assoluta, è la prima volta che approvavamo questo strumento, può capitare di sbagliare. Concludo ringraziando per il lavoro l'ufficio tecnico, perché comunque sappiamo che dietro questa delibera ci sia stato molto lavoro. Sappiamo che questa delibera verrà approvata dalla maggioranza, quindi da domani diventerà immediatamente efficace, quindi la prossima amministrazione non potrà fare altro che applicare le decisioni che sono state prese questa sera, cercheremo nel possibile, se dovesse capitarci, di interloquire con le associazioni di categoria, per capire se magari alcuni di quelli che oggi hanno diritto, magari alla luce di un dialogo e un approfondimento sullo stare sul mercato, non cambino idea e invece di chiedere la classificazione, chiedano un ampliamento.

PRESIDENTE: grazie consigliere. Ha facoltà di parlare il consigliere Mengo.

CONSIGLIERE MENGO: grazie presidente, grazie a tutti. Intendevo fare una brevissima replica all'intervento del Consigliere De Zotti, quando specifica ed utilizza il termine "amministrazione" contraria ad una associazione di categoria in particolare. Io e il consigliere abbiamo discusso animatamente durante l'adozione di questa variazione a luglio. Non mi pare che durante quella sessione né durante altre sessioni del Consiglio comunale il Partito Democratico, ma in vero tutto il Consiglio comunale, si sia mai espresso in modo contrario nei confronti di altri. Se lei intende eventualmente riferirsi alla Giunta questa sicuramente è un'altra cosa, grazie.

PRESIDENTE: consigliere Carli per il secondo intervento.

CONSIGLIERE CARLI: rapidamente. Non intendevo accendere una polemica con questa cosa dell'AJA, non ero presente ai vostri incontri. Probabilmente non vi siete capiti, sono cose tra di voi, io intendo dire che mi auguro che in futuro vi capiate meglio, anche perché per esempio, lei ha parlato degli alberghi con 25 stanze o 50 posti letto, in realtà nell'elenco degli alberghi ce ne sono alcuni che non hanno 25 stanze, perché probabilmente uno dei possibili problemi potrebbe essere capire la riga che c'è dopo, ovvero: "nonché per tutte quelle esterne fronte mare". Quindi nel momento in cui non siamo fronte mare può aprirsi una discussione. Può darsi che in futuro dovremo chiederci se, siamo tutti consci che le strutture fronte mare pur creando maggiore reddito rispetto alle strutture collocate alle spalle siano però sufficienti a preservare la vocazione alberghiera, oppure se serva mantenere anche alberghi non fronte mare, perché per caratteristiche varie risultano indispensabili.

PRESIDENTE: grazie consigliere Carli. La parola al consigliere Mengo per il secondo intervento.

CONSIGLIERE MENGO: intervengo solo per dire questo: le parole pronunciate dall'assessore Scaroni sono il report di un percorso, che fa capo alla responsabilità di una amministrazione comunale, quindi dal punto di vista tecnico suppongo che nulla osti al trovare una condivisione dalle opposizioni e tuttavia, parlo personalmente, ritengo che quanto detto dal consigliere Carli e dal consigliere De Zotti abbia un fondamento di verità. Non per ripercorrere parole che io e il consigliere De Zotti ci siamo scambiati 6 mesi fa, tuttavia da oggi in avanti dovremo fare attenzione a quel che accadrà nel nostro territorio e non vorrei dover ricordare

che la fragilità del comparto litorale, quindi della spiaggia, è il tema più importante a Jesolo. Noi dovremo capire e mantenere in futuro una città che sia in grado di soddisfare ogni categoria, prima fra tutti quella dei cittadini che non hanno interessi, ma in seconda battuta le categorie economica di questa città devono affacciarsi con le prossime amministrazioni nel modo migliore possibile. Solo così Jesolo potrà restare Jesolo e rimanere un testimone sulla breccia del turismo balneare.

PRESIDENTE: grazie consigliere. Voglio ricordare che ci sarà una prima votazione sulla prima osservazione, poi una seconda votazione sulla seconda osservazione, dove ricordo ai consiglieri che il votare “favorevole” significa votare “favorevole” ad una decisione dei dirigenti, poi si passerà alla terza votazione, alla proposta di delibera e infine ci sarà la quarta votazione sulla immediata eseguibilità. Iniziamo con la prima votazione, che riguarda l’osservazione numero 1, protocollo numero 11368 del 2021; l’osservazione dei dirigenti è parzialmente accoglibile. La votazione è aperta.

QUINDI, messa ai voti per appello nominale la prima osservazione prot. n. 11368/2021 alla proposta di deliberazione ad oggetto: “VARIANTE N. 3 AL PIANO DEGLI INTERVENTI 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. CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI ED APPROVAZIONE.”, si evidenzia il seguente esito:

- presenti: n. 11 (undici – Ennio Valiante, Gino Pasian, Chiara Vallese, Gino Campaner, Stefano Bacchin, Anita Da Villa, Venerino Santin, Daniela Donadello, Damiano Mengo, Alberto Carli, Christofer De Zotti) consiglieri;
- assenti: n. 6 (sei – Valerio Zoggia, Caterina Baccega, Lucas Pavanetto, Fabio Visentin, Nicola Manente, Ilenia Buscato) consiglieri;
- votanti: 8 (otto – Ennio Valiante, Gino Pasian, Chiara Vallese, Gino Campaner, Stefano Bacchin, Anita Da Villa, Daniela Donadello, Damiano Mengo) consiglieri;
- astenuti: 3 (tre – Venerino Santin, Alberto Carli, Christofer De Zotti) consiglieri;
- favorevoli: n. 8 (otto) consiglieri;
- contrari: nessuno.

PRESIDENTE: la prima osservazione è stata accolta. Passiamo alla votazione per la seconda osservazione, con numero di protocollo 18618 2021; l’osservazione è parzialmente accoglibile.

SUCCESSIVAMENTE, messa ai voti per appello nominale la seconda osservazione prot. n. 18618/2021 alla proposta di deliberazione ad oggetto: “VARIANTE N. 3 AL PIANO DEGLI INTERVENTI 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. CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI ED APPROVAZIONE.”, si evidenzia il seguente esito:

- presenti: n. 11 (undici – Ennio Valiante, Gino Pasian, Chiara Vallese, Gino Campaner, Stefano Bacchin, Anita Da Villa, Venerino Santin, Daniela Donadello, Damiano Mengo, Alberto Carli, Christofer De Zotti) consiglieri;
- assenti: n. 6 (sei – Valerio Zoggia, Caterina Baccega, Lucas Pavanetto, Fabio Visentin, Nicola Manente, Ilenia Buscato) consiglieri;
- votanti: 8 (otto – Ennio Valiante, Gino Pasian, Chiara Vallese, Gino Campaner, Stefano Bacchin, Anita Da Villa, Daniela Donadello, Damiano Mengo) consiglieri;
- astenuti: 3 (tre – Venerino Santin, Alberto Carli, Christofer De Zotti) consiglieri;
- favorevoli: n. 8 (otto) consiglieri;
- contrari: nessuno.

PRESIDENTE: anche la seconda osservazione è stata accolta. Passiamo adesso alla votazione della proposta di deliberazione comprensiva delle due osservazioni così come appena votate.

DOPO DI CHE, messa ai voti per appello nominale la proposta di deliberazione ad oggetto: “VARIANTE N. 3 AL PIANO DEGLI INTERVENTI 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. CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI ED APPROVAZIONE.”, si evidenzia il seguente esito:

- presenti: n. 11 (undici – Ennio Valiante, Gino Pasian, Chiara Vallese, Gino Campaner, Stefano Bacchin, Anita Da Villa, Venerino Santin, Daniela Donadello, Damiano Mengo, Alberto Carli, Christofer De Zotti) consiglieri;
- assenti: n. 6 (sei – Valerio Zoggia, Caterina Baccega, Lucas Pavanetto, Fabio Visentin, Nicola Manente, Ilenia Buscato) consiglieri;
- votanti: 9 (nove – Ennio Valiante, Gino Pasian, Chiara Vallese, Gino Campaner, Stefano Bacchin, Anita Da Villa, Daniela Donadello, Damiano Mengo, Christofer De Zotti) consiglieri;
- astenuti: 2 (due – Venerino Santin, Alberto Carli) consiglieri;
- favorevoli: n. 8 (otto) consiglieri;
- contrari: 1 (uno – Christofer De Zotti) consigliere.

VISTA la proposta di deliberazione n. 2022/19 del 03/02/2022 ad oggetto: “VARIANTE N. 3 AL PIANO DEGLI INTERVENTI 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. CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI ED APPROVAZIONE.” e ritenutala meritevole di approvazione per le motivazioni ivi riportate.

DATO ATTO del parere espresso dalla III commissione consiliare nella seduta del 08 febbraio 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. 2022/19 del 03/02/2022 ad oggetto: “VARIANTE N. 3 AL PIANO DEGLI INTERVENTI 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. CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI ED 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 con delibera n. 3425 del 04/08/1977, mentre la strumentazione urbanistica 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 piano di assetto del territorio (P.A.T.) è stato approvato in conferenza dei servizi del 04/03/2020, ratificato con deliberazione della giunta regionale 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. 67 del 29/07/2021 è stata adottata 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

### CONSIDERATO che:

- la Regione Veneto ha approvato la nuova Legge Regionale 6 giugno 2019 n. 14, che mira a ridurre progressivamente il consumo di suolo non ancora urbanizzato, in coerenza con l'obiettivo dell'Unione Europea di azzerarlo entro il 2050;
- nelle scelte riguardanti l'assetto e trasformazione del territorio, nel vigente ordinamento legislativo trova riconoscimento il coinvolgimento dei privati che divengono quindi promotori e partecipativi delle scelte urbanistiche dell'amministrazione locale;
- il Sindaco ha illustrato al Consiglio Comunale nel corso della seduta del 25/09/2020 il “Documento Programmatico del Sindaco” inerente le linee programmatiche della Variante al vigente Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 18, comma 1, della L.R. 11/2004 e s.m.i.,
- ai sensi dell'art. 18 della LR 11/2004, l'adozione della Variante è preceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con la cittadinanza, le associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, nonché con i gestori di servizi pubblici e di uso pubblico;
- con avviso prot. n. 7852 del 03/02/2021, è stato dato avvio alla fase di concertazione e partecipazione alla variante al Piano degli Interventi finalizzata alla:

- a) Modifica delle schede delle attività alberghiere e produttive;
  - b) Disciplina delle aree le cui previsioni urbanistiche sono state oggetto di specifica dichiarazione di non compatibilità dall'art. 21, comma 4 delle NTA del PAT;
  - c) Individuazione degli elementi di degrado e dei manufatti incongrui la cui demolizione sia di interesse pubblico ai sensi dell'Art. 4 della LR 14/2019 e delle varianti verdi ai sensi dell'art. 7 della LR 4/2015;
  - d) Stesura del Regolamento dei Crediti Edilizi – RECREd e istituzione del Registro dei Crediti Edilizi;
  - e) Determinazione dei criteri e dei valori della perequazione urbanistica e del valore convenzionale del credito edilizio;
  - f) Predisposizione di eventuali schede puntuali derivanti da accordi di pianificazione o relativi ad ambiti specifici di disciplina o tutela, anche all'interno dei contesti figurativi.
- l'avviso è stato pubblicato all'albo pretorio, sul sito del comune di Jesolo su apposita pagina e inviato ai portatori di interessi diffusi;
  - durante la fase partecipativa sono pervenute oltre 200 apporti collaborativi che sono stati georeferenziati su apposita cartografia e classificati sulla base della tipologia di richiesta avanzata, precisando che talune richieste non erano inerenti agli argomenti oggetto della presente variante, mentre altre richieste per complessità delle argomentazioni verranno trattate in successive varianti;
  - con determina n. 430 del 29/03/2021 è stato affidato l'incarico per la redazione della variante in oggetto, allo studio PROTECO Engineering s.r.l, studio professionale di comprovata esperienza e specializzazione nella materia;

DATO ATTO della complessità delle tematiche trattate nella variante, risulta necessario elencarle come di seguito:

## 1) SVINCOLI ALBEGHIERI

PREMESSO che:

- l'art. 12 delle Norme di Attuazione (N.d.A.) del P.A.T. prevede:

1. *Il PAT al fine di soddisfare le esigenze espresse dalla comunità locale di conservazione delle valenze ambientali, paesaggistiche, sociali e architettoniche del complesso sistema costituito dagli spazi e dalle strutture ed attrezzature alberghiere localizzate nell'ambito territoriale del litorale di Jesolo, classifica tali strutture ed attrezzature ricettive alberghiere già individuate e vincolate per la destinazione d'uso dal P.R.G come invariante di natura architettonica e ambientale, al fine di contrastare i processi di dismissione e cambio di destinazione d'uso che comportano l'impovertimento del tessuto produttivo, edilizio e sociale della costa turistica, riducendo l'attività di manutenzione degli spazi e del territorio, col degrado complessivo dell'ambiente, del paesaggio e del patrimonio architettonico.*

*Direttive*

2. *Il PI individua le pertinenze fondiari delle strutture ricettive alberghiere e disciplina gli interventi e gli eventuali incrementi volumetrici finalizzati al consolidamento del sistema delle strutture ricettive alberghiere medesime.*
3. *Il PI potrà prevedere specifici limiti in altezza in grado di consentire un significativo contenimento della percentuale di superficie coperta e dell'indice di impermeabilizzazione del suolo. Entro le aree di urbanizzazione consolidata del Lido dei Lombardi e del Lido Centrale, di cui al successivo Art. 15 comma 1 lettere g) ed h), il PI per le strutture ricettive alberghiere con affaccio diretto sulla principale via commerciale (da Via D. Alighieri a Via dei Mille), potrà consentire l'utilizzo di una quota parte della superficie utile del piano terra per attività commerciali, di servizio e pubblici esercizi non superiore ai 2/3 della superficie utile medesima, e per un fronte non superiore ai 2/3 della lunghezza del prospetto fronte strada.*

*Prescrizioni*

4. *Per le strutture ricettive alberghiere individuate come invariante di natura architettonica e ambientale nella Tav. 2 del PAT, sono ammesse unicamente attività ed attrezzature turistiche alberghiere, come disciplinate dall'art. 24, della LR 11/2013 fatto salvo quanto disposto dal comma precedente e dal successivo Art. 15 comma 3.*

- e che l'art. 15 comma 3 delle N.d.A. del P.A.T. prevede:

*Per le strutture ricettive alberghiere individuate come invariante di natura architettonica e ambientale nella Tav. 2 del PAT, localizzate all'interno dell'ambito del frontemare come definito negli elaborati grafici del PAT (Tav. 4 – Trasformabilità) con non più di 25 camere o 50 posti letto alla data di adozione del PAT e non poste sulla linea del frontemare, nonché per tutte quelle esterne all'ambito del frontemare, il PI può consentire destinazioni d'uso diverse, qualora ciò non comporti una riduzione superiore al quattro per cento del numero dei locali di pernottamento (camere, junior suite, suite e unità abitative) certificati alla data di adozione del PAT nell'intero territorio comunale, previo specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art.6 della L.r. 11/2004, sottoscritto da tutti i soggetti interessati, contenente le modalità ed i tempi di attuazione degli interventi previsti, le garanzie fideiussorie nonché una valutazione della congruità della convenienza pubblica in applicazione del principio di perequazione di cui al successivo Art. 18. Non si applicano le limitazioni sopra descritte per le attività cessate alla data di adozione del PAT non poste lungo la linea del frontemare. Sono demandati al PI i criteri per consentire l'aumento dei locali di pernottamento, previa verifica di sostenibilità e dell'inserimento architettonico ambientale dell'intervento edilizio.*

RILEVATO che:

- per quanto concerne la modifica delle schede delle attività alberghiere che permetta il recupero dell'immobile sulla base delle destinazioni d'uso ammesse dalla zona omogenea di appartenenza prevista dal PI, con il succitato avviso prot. 7852 del 03/02/2021 sono stati definiti i criteri per definire la graduatoria con la quale avere accesso allo svincolo alberghiero previsto per un limite di 649 camere, pari al quattro per cento delle 16220 camere presenti al 30/11/2016 come attestato nella delibera di adozione del PAT;
- nel mese di marzo e maggio si sono tenuti due incontri con l'Associazione Albergatori Jesolo che ha presentato una serie di richieste sulla base dell'avviso pubblicato nella fase partecipativa, il primo al fine di illustrare il percorso della variante, il secondo al fine di illustrare i dati macro aggregati relativi alle richieste di svincolo alberghiero e alle richieste di ampliamento delle strutture;
- nel mese di giugno i rappresentanti delle singole strutture che hanno chiesto lo svincolo dell'attività alberghiera, sono stati ricevuti con lo scopo di comprendere le motivazioni per le quali intendono dismettere l'attività e di verificare le eventuali necessità di ampliamento;
- entro il 06/04/2021, termine previsto per la presentazione dell'apporto collaborativo, sono pervenute 52 richieste, di cui: 11 non risultano conformi a quanto previsto dall'art. 15 c. 3 del N.d.A. del PAT, 4 per le quali la scheda delle attività alberghiere già prevede che nel caso di cessata attività l'immobile possa essere convertito secondo le destinazioni di zona, 8 risultano già cessate alla data di adozione del PAT;
- in data 22/06/2021 con prot. 46100 è stata inviata una nota ai richiedenti lo svincolo, con la quale si chiedeva la quantificazione del contributo straordinario sulla base di quanto previsto dalla deliberazione di Consiglio comunale nr. 49 del 27/05/2021 che ha modificato la deliberazione del CC n.70/2020 nonchè restituire sottoscritto lo schema di accordo di cui all'art. 6 della Lr. 11/2004 che definisce modalità e tempistiche per la dismissione dell'attività;
- con note prot. 50950/2021 e prot. 51057/2021, 2 attività alberghiere hanno rinunciato alla richiesta di svincolo alberghiero, mentre 5 strutture non hanno dato riscontro alla nota prot. 46100/2021 sopraccitata;

DATO ATTO che:

- sulla base dei criteri di cui all'avviso prot. 7852/2021, ossia l'inagibilità della struttura ricettiva, la localizzazione della struttura sulla base di idonea planimetria e sulla base di quanto sopra esposto, è stata stilata la graduatoria delle 27 attività ricettive di cui **all'Allegato 1**;
- la mancata sottoscrizione dell'accordo e la conseguente mancata presentazione del piano urbanistico attuativo o del permesso edilizio convenzionato entro un anno dall'efficacia della variante, nonchè la mancata stipula della convenzione attuativa entro 3 mesi dall'efficacia dell'approvazione del PUA o dall'invito alla stipula da parte dell'ufficio competente in caso di permesso convenzionato, la mancata presentazione dell'istanza per la realizzazione delle OO.UU entro 3 mesi dalla stipula della convenzione, la mancata presentazione dell'istanza per la realizzazione dell'intervento edilizio entro 3 mesi dall'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione, comportano la perdita della priorità acquisita sulla base della graduatoria stilata in sede di approvazione della variante;
- non sono previste proroghe per l'attuazione dell'accordo;
- la graduatoria così formata potrà essere fatta scorrere, oltre al caso in cui non vengano rispettate le tempistiche sopra riportate, anche sulla base del numero di nuove camere a seguito delle nuove aperture o ampliamenti delle strutture alberghiere avvenute dopo l'adozione del PAT;
- le strutture che potranno essere oggetto di svincolo alberghiero sono individuate con apposita simbologia

- nell'elenco delle norme puntuali delle attività alberghiere di cui **all'Allegato 2**;
- lo svincolo dell'attività ricettiva è subordinata alla sottoscrizione di accordo di pianificazione ai sensi dell'art.6 della L.r. 11/2004, contenente le modalità ed i tempi di attuazione degli interventi previsti di cui **all'Allegato 3**;

## **2) SVINCOLI ALBEGHIERI DI ATTIVITÀ CESSATE**

DATO ATTO che:

- lo svincolo delle attività ricettive cessate prima dell'adozione del PAT, avvenuta con deliberazione di CC n. 108 del 30/11/2016, e non poste lungo la linea del frontemare, non rientrano nel conteggio del numero del quattro per cento del numero dei locali di pernottamento;
- la chiusura di alcune attività ricettive ha portato al degrado dell'immobile stesso e complessivo della zona nel quale è inserito;
- per tali attività cessate alla data di adozione del PAT, sulla base di quanto previsto dall'art 15 comma 3 delle N.d.A., è sempre ammesso il recupero e la riqualificazione dell'immobile previa richiesta e sottoscrizione di atto unilaterale di cui **all'Allegato 6**;
- sulla base dell'avviso prot. 7852/2021 sono pervenute le richieste di svincolo di cui **all'allegato 4** che, per i motivi sopra riportati, è comunque sempre ammesso per le attività che risultano cessate alla data di adozione del PAT;
- trattandosi di attività cessate prima dell'adozione del PAT e di fabbricati non utilizzati, il processo di svincolo alberghiero non prevede limiti temporali;
- le strutture cessate che saranno oggetto di svincolo alberghiero, oltre a quelle che dimostreranno l'avvenuta cessazione alla data di adozione del PAT, sono state individuate con apposita simbologia nell'elenco delle norme puntuali delle attività ricettive di cui **all'Allegato 5**;

## **3) AMPLIAMENTI ALBEGHIERI**

RILEVATO che:

- per quanto concerne la modifica/integrazione delle schede di intervento relative alle attività alberghiere che permettano l'ampliamento delle strutture ricettive, di cui al succitato avviso prot. 7852 del 03/02/2021, sono pervenute 36 richieste;
- con nota in data prot. 25/06/2021 prot. 46991 è stato chiesto di trasmettere la documentazione relativa allo stato di fatto e dati dimensionali della proposta di modifica;
- a riscontro della richiesta di documentazione sono pervenute n. 16 integrazioni;
- la mancata trasmissione della documentazione richiesta nei termini stabiliti, in alcuni casi ha comportato l'impossibilità di procedere all'istruttoria, pertanto per questi ultimi casi, la richiesta potrà essere tenuta in considerazione in fase di redazione di varianti successive alla presente;
- sulla base delle integrazioni presentate è stato stilato elenco delle richieste **cui all'allegato 7**;
- sono state redatte/aggiornate le schede relative alle attività ricettive di **cui all'allegato 8**;
- sono state redatte le schede di intervento relative alle attività ricettive di **cui all'allegato 9**;

## **4) VARIANTE VERDE**

PREMESSO che:

- l'art. 7 della l. r. 16/03/2015, n. 4 "Modifiche di leggi regionali e disposizioni in materia di governo del territorio e di aree naturali protette regionali" prevede che chiunque abbia interesse possa presentare una richiesta di riclassificazione di aree edificabili affinché siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili;
- sempre all'art. 7, prevede che i Comuni, entro il 31 gennaio di ogni anno, debbano pubblicare all'albo pretorio un avviso con il quale dare notizia agli interessati della possibilità di presentare, entro i successivi sessanta giorni, la richiesta di riclassificazione sopra enunciata;
- con delibera di giunta comunale n. 1 del 19/01/2021 è stato approvato l'avviso pubblico e che esso è stato pubblicato all'albo pretorio dal 04/02/2021 al 06/04/2021;
- a seguito della pubblicazione del suddetto avviso, entro i successivi 60 giorni, sono pervenute n. 3 (tre) istanze di riclassificazione di aree edificabili, di cui ai protocolli n. 11368 del 17/02/2021, n. 18618 del 15/03/2021, n. 21560 del 24/03/2021;
- è stata avviata la procedura della variante al PI per la riclassificazione di aree edificabili, ai sensi della l.r. 16/03/2015, n. 4 secondo la procedura di cui all'articolo 18, commi da 2 a 6, della l.r. 23/04/2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" e ss.mm..

RILEVATO che:

- la valutazione delle istanze presentate è avvenuta anche sulla base della coerenza con il principio del contenimento del consumo di suolo, enunciato all'art. 7 della l.r. 16.03.2015 n. 4, nonché della conformità con la pianificazione vigente;
- la proposta di variante al PI è quindi conforme ai valori espressi dal PAT all'art. 3 comma 2 delle norme tecniche di attuazione;
- ai sensi della circolare del presidente della giunta regionale n. 1 dell'11/02/2016, le zone in cui ricadono le aree oggetto delle istanze di annullamento della capacità edificatoria sono oggetto di riclassificazione urbanistica.

CONSIDERATO che in conformità alla circolare regionale stessa, le zone di attuale appartenenza delle aree oggetto delle istanze accolte vengono trasformate, secondo quanto sotto esposto nelle zone sottoindicate:

- "E2-1 di valore agricolo-produttivo" puntuale, a seguito dell'art. 27 delle norme tecniche di attuazione (NTA) del PI, di cui si individua la numerazione progressiva alla quale associare l'inedificabilità;
- "Verde Privato" di cui all'art. 87 delle NTA del PI.

RITENUTO di valutare l'accoglimento delle istanze di riclassificazione secondo quanto di seguito riportato e sulla base dell'elaborato grafico **all'allegato 10**:

Richiedente e Protocollo	Catasto	Descrizione		Valutazione
		PI	PAT	
G.P. – M.G.P., prot 11368/2021	Fg. 66 mapp. 217	Attuale zona F3-2 n. 11 "Attività per il Gioco e lo Sport": richiesta declassificazione ad area "Verde privato" inedificabile.	Tav. 4 Carta delle Trasformabilità: Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale	Si ritiene ammissibile la riclassificazione da zona "F3-2 per il gioco e lo sport" a zona "Verde privato" per le seguenti motivazioni: - la zona "Aree per il gioco e lo sport F3-2" n. 11 non rientra in un attuale ambito di piano attuativo, ne' è situata all'interno dell'ambito di urbanizzazione consolidata; - l'estensione della porzione da riclassificare (mq. 350) non sottrae rilevante standard urbanistico alle previsioni del piano degli interventi; - ad oggi costituisce di fatto il giardino antistante un'abitazione privata.
C.A., C.A., F.A., prot. 18618/2021	Fg. 33 mapp. 366	Zona: C2-2 di espansione residenziale F3-3 Parchi territoriali La zona è caratterizzata dall'espansione prevalentemente residenziale con un indice edificatorio contenuto (0,6 mc/mq)	Tav. 4 Carta delle Trasformabilità: Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale	A Sud della proprietà è localizzato un piccolo centro edificato (località Ca' Nani). A nord il confine della proprietà si trova a ridosso del previsto ampliamento di via Adriatico (progetto regionale della Strada del Mare). Oltre la strada si estende ampiamente la zona agricola E2-1. La vicinanza alla strada suddetta non favorisce l'insediamento residenziale. Si ritiene ammissibile la riclassificazione da zona C2-2 a Zona "Verde privato", in analogia a medesima riclassificazione avvenuta nel 2016 in aree limitrofe.
M.G. prot. 21560/2021	Fg. 24 mapp. 606, 608, 611, 613, 614,	Area attualmente classificata come Zona: D1.2 che prevede: Superficie coperta pari a 40%	Tav. 4 Carta delle Trasformabilità: Linee preferenziali di sviluppo produttivo	L'area è inserita nell'Ambito di progettazione unitaria MBR, alla cui individuazione, avvenuta con approvazione di variante al

	616; fg. 38 mapp. 449, 77, 292, 330, 332, 334, 414, 418, 419, 422, 424	del lotto e un'altezza massima di ml. 10 e residenza di servizio con un massimo di 500 mc per ogni insediamento produttivo. Ambito Montino Bagolin Rinaldi (MBR) L'area è destinata con priorità all'insediamento produttivo, ma secondariamente anche ad attività espositive, terziarie e commerciali, oltre che a depositi e magazzini di materiale e mezzi, relative all'attività produttiva svolta nonché a residenza di servizio dell'attività. Zona E2-1 di cui si richiede la riclassificazione a zona E2-1 inedificabile.		P.R.G. il 27.11.2012, non ha fatto seguito l'approvazione del relativo piano attuativo. Si segnala il passaggio della bretella stradale via Mediterraneo, che divide in due parti l'area in proprietà. A confine dell'area, ad ovest, si estende una fascia di area agricola E2-1 non edificabile, riclassificata con la Variante verde del 2015 (mappali 20, 21, 408, 413) e oltre, più ad ovest, una vasta zona agricola E2.1. Si ritiene ammissibile la riclassificazione dell'area da ZTO D1.2 a "Zona agricola inedificabile" in analogia alla Variante Verde del 2015 riguardo ai mappali 20,21,408,413.
--	------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 5) SCHEDE PUNTUALI DI DISCIPLINA O TUTELA

RILEVATO che:

- i commi 19-23 dell'art. 11 delle Norme di Attuazione (NdA) del PAT definiscono le pertinenze scoperte da tutelare demandando al PI la disciplina degli interventi ammessi su tali aree e immobili, attraverso schede puntuali;
- sulla base del succitato avviso prot. 7852/2021 è pervenuta 1(una) richiesta di redazione di scheda puntuale relativa alle pertinenze da tutelare di cui al prot. 14202/2021 da ultimo integrata con nota prot. n. 53867/2021;

RITENUTO di accogliere l'istanza per la redazione di scheda puntuale relativa alle pertinenze da tutelare di cui **all'allegato 11**;

## 6) EDIFICI INCONGRUI

RILEVATO che:

- l'art.4 della l.r. 4/04/2019, n. 14 "Veneto 2050" prevede l'individuazione dei manufatti incongrui la cui demolizione sia di interesse pubblico, tenendo in considerazione il valore derivante alla comunità e al paesaggio dall'eliminazione dell'elemento detrattore, attribuendo crediti edilizi da rinaturalizzazione;
- sempre l'art. 4, prevede che i Comuni, con cadenza annuale, pubblichino un avviso con il quale invitato gli aventi titolo a presentare la richiesta di classificazione di manufatti incongrui;
- con delibera di giunta comunale n. 1 del 19/01/2021 è stato approvato l'avviso pubblico e che esso è stato pubblicato all'albo pretorio dal 04/02/2021 al 06/04/2021;
- a seguito della pubblicazione del suddetto avviso, entro i successivi 60 giorni, sono pervenute n. 3 (tre) istanze classificazione di manufatti incongrui, di cui ai protocolli n. 23982 del 02/04/2021, n. 24070 del 06/04/2021 e n. 24334 del 06/04/2021;
- con nota prot. n. 53012 del 15/07/2021 la richiesta prot. n. 24334 del 06/04/2021 è stata ritirata e pertanto risultano n. 2 (due) richieste valide;
- sulla base della documentazione trasmessa sono state ritenute meritevoli di accoglimento e individuate in cartografia gli immobili e le pertinenze dei manufatti incongrui di cui **all'allegato 12**;

## 7) DETERMINAZIONE, REGISTRAZIONE E CIRCOLAZIONE DEI CREDITI EDILIZI

PREMESSO che:

- La legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 avente per oggetto "*Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"*", mira ad una progressiva riduzione dell'uso del suolo per finalità insediative e infrastrutturali, promuovendo nel contempo azioni volte alla riqualificazione edilizia, ambientale e urbana e alla rigenerazione sostenibile;
- in particolare l'articolo 5, comma 2 della legge regionale n. 14/2017 dispone che, fermo restando il rispetto del dimensionamento del piano di assetto del territorio (PAT), il piano degli interventi (PI), definisce le misure e gli interventi finalizzati al ripristino, al recupero e alla riqualificazione nelle aree occupate dalle opere incongrue o elementi di degrado; la norma prevede altresì misure di agevolazione che possono

- comprendere il riconoscimento di crediti edilizi per il recupero di potenzialità edificatoria negli ambiti di urbanizzazione consolidata;
- l'istituto del credito edilizio trova la sua fonte nell'articolo 36 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", che definisce i crediti edilizi, da annotarsi in apposito registro e liberamente commerciabili, come una capacità edificatoria riconosciuta a seguito della realizzazione degli interventi di demolizione delle opere incongrue e di eliminazione degli elementi di degrado;
  - in data 6/04/2019 è entrata in vigore la legge regionale 4/04/2019, n. 14 "Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" che, in attuazione della legge regionale per il contenimento del consumo di suolo, mira a promuovere operazioni di rinaturalizzazione del suolo occupato da manufatti incongrui, mediante la loro demolizione e il riconoscimento di specifici crediti edilizi da rinaturalizzazione;
  - tali crediti, che rappresentano un sottoinsieme dei crediti edilizi di cui all'articolo 36 della legge regionale n. 11/2004, rivestono un ruolo centrale nell'impianto normativo di "Veneto 2050" in quanto rappresentano gli unici diritti edificatori in grado di avvantaggiarsi delle regole introdotte dalla nuova legge che, in tal modo, ne incentiva l'utilizzo; infatti, sia per gli interventi di cui all'articolo 6 che per quelli previsti dall'articolo 7 della L.R. 14/2019, la massima percentuale di ampliamento ammissibile è raggiungibile proprio mediante l'utilizzo dei crediti edilizi da rinaturalizzazione;
  - il comma 7 dell'art. 4 della L.R. 14/2019 prevede che i Comuni non dotati di PAT istituiscano il registro dei crediti edilizi, denominato RECRED e che fino alla sua istituzione non possono essere adottate varianti al piano regolatore generale ad eccezione di quelle che si rendono necessarie per l'adeguamento obbligatorio a disposizioni di legge;
  - in attesa che la Giunta Regionale, con apposito provvedimento, detti una specifica disciplina per i crediti edilizi da rinaturalizzazione come previsto dall'art. 4 comma 1 della L.R. 14/2019, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 27/07/2019 è stato istituito il registro dei crediti edilizi denominato RECRED e il relativo regolamento di gestione, dando atto che saranno adeguati alle linee guida che saranno emanate dalla Regione Veneto;
  - con deliberazione della giunta regionale n. 263 del 02/03/2020 sono stati forniti gli strumenti, indirizzi e linee guida per l'impiego dell'istituto del credito edilizio e, in particolare, del credito da rinaturalizzazione, a questo scopo il provvedimento contiene indicazioni di carattere sia metodologico che operativo;
  - alcuni di tali contenuti dovranno necessariamente essere fatti propri dai Comuni (es. quelli relativi alla tenuta del RECRED); per quanto riguarda invece le disposizioni a carattere esemplificativo, i Comuni, nella loro autonomia, potranno liberamente recepirle o viceversa, motivatamente discostarsene per dettare un'autonoma disciplina (per es. per quanto concerne il metodo di stima dei crediti edilizi da rinaturalizzazione);

RITENUTO, in coerenza di quanto sopra esposto, di predisporre la seguente documentazione:

- a) Regolamento per la gestione dei crediti edilizi di cui **all'allegato 13**;
- b) Registro comunale elettronico dei Crediti Edilizi di cui **all'allegato 14**;
- c) Carta del valore immobiliare di cui **all'allegato 15**;

RITENUTO inoltre, a seguito della redazione della documentazione sopracitata, di dover adeguare la specifica normativa di riferimento e di predisporre idonea cartografia di analisi al fine di individuare gli ambiti del tessuto urbano consolidato composti prevalentemente da fabbricati realizzati prima dell'entrata in vigore del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, come di seguito riportato:

- Norme schede attività ricettive di cui **all'allegato 16**;
- Norme tecniche attività turistiche di cui **all'allegato 17**;
- Norme tecniche Piano degli Interventi di cui **all'allegato 18**;
- Tav. A01 Caratteristiche dei fabbricati di cui **all'allegato 19**;
- Tav. A02 Caratteristiche degli ambiti di cui **all'allegato 20**;
- Tav. A03 Infrastrutture e servizi di cui **all'allegato 21**;
- Tav. A04 Altezza dei fabbricati di cui **all'allegato 22**;
- Tav. A05 Altezza media degli ambiti di cui **all'allegato 23**;
- Tav. A06 Densità degli ambiti di cui **all'allegato 24**;
- Tav. A07 Superficie coperta degli ambiti di cui **all'allegato 25**;
- Tav. A08 Grado di densità relativa degli ambiti di cui **all'allegato 26**;

- Tav. A09 Individuazione ambiti di analisi di cui **all'allegato 27**.

CONSIDERATO che al fine di individuare gli immobili oggetto della presente variante nel contesto del territorio sono stati predisposti idonei elaborati di inquadramento:

- Inquadramento varianti Tav. 04 PAT di cui **all'allegato 28**;
- Inquadramento varianti Tav. PI di cui **all'allegato 29**.

ATTESO che:

- la procedura prevista dall'art. 18 della legge regionale n. 11 del 23/04/2004 si è svolta regolarmente con il deposito del piano presso la segreteria generale del Comune, per 30 giorni, decorrenti dal 11/08/2021, dandone contestualmente notizia mediante avviso pubblicato all'albo pretorio e sul sito istituzionale del Comune;
- nel periodo di deposito presso gli uffici comunali e nei trenta giorni successivi ossia fino all'11/10/2021, sono pervenute 2 osservazioni: prot. 62854 del 23/08/2021 e prot. 76651 del 12/10/2021 (pervenuta in data 11/10/2021);
- in data 10/08/2021 con nota prot. GE/2021/60247 sono stati richiesti i pareri di competenza rispettivamente all'unità organizzativa Genio Civile di Venezia della Regione Veneto e al Consorzio di Bonifica Veneto Orientale;
- in data 03/12/2021 con nota prot. GE/2021/91111 è stata trasmessa all'unità organizzativa Genio Civile di Venezia nota a firma dell'ing. Enrico Musacchio di chiarimento in merito ai volumi specifici di invaso.

PRESO ATTO che sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- del Consorzio di Bonifica Veneto Orientale in data 27/09/2021 prot. GE/2021/72174, favorevole con la seguente indicazione:
  - Si coglie l'occasione per sottolineare che l'effettiva compatibilità degli interventi di trasformazione d'uso del suolo, anche se già previsti da precedenti strumenti di pianificazione, si attuerà solamente mediante la realizzazione di opere idrauliche compensative, da definirsi in fase progettuale in relazione all'effettivo coefficiente di deflusso medio di progetto, in funzione dell'estensione e della natura degli interventi. Le azioni compensative dovranno essere descritte in uno studio di compatibilità idraulica che specifichi nel dettaglio la localizzazione, il dimensionamento e le quote delle opere idrauliche, nel rispetto delle indicazioni e dei criteri operativi del Consorzio sopra richiamati
- dell'U.O. Genio Civile di Venezia della Regione Veneto in data 16/12/2021 prot. GE/2021/94497, favorevole con le seguenti prescrizioni:
  1. prima di ogni intervento o trasformazione territoriale siano definite e realizzate adeguate misure di mitigazione come previsto all'Art. 14 del P.A.T. del Comune di Jesolo, in particolare sia da ritenersi sconsigliata la realizzazione di piani interrati o seminterrati (i quali dovranno essere idraulicamente isolati dalla rete di fognatura, dal sottosuolo dallo scoperto e dalle strade) e, al contrario, raccomandata la realizzazione di edifici aventi il piano terra sopraelevato di 50 cm rispetto al piano di campagna. Ulteriori eventuali interventi di mitigazione potranno essere definiti caso per caso;
  2. siano altresì realizzati, quali misure compensative necessarie per assicurare l'invarianza idraulica, i volumi d'invaso indicati a pag. 19 dello studio di compatibilità, da considerarsi, allo stato attuale delle verifiche, come valori minimi necessari. I predetti volumi potranno essere ottenuti attraverso la realizzazione di aree verdi soggette a sommersione, il sovradimensionamento delle scoline o dei canali a cielo aperto, della rete di recapito delle acque meteoriche, nonché mediante vasche di laminazione o con altri provvedimenti idraulicamente equivalenti; dovranno altresì essere previste tutte le ulteriori misure atte a evitare ogni possibile aggravamento della situazione e ad assicurare l'efficacia idraulica degli invasi previsti (invasi supplementari, separazione delle acque nere dalle bianche, controllo e limitazione delle portate effluenti, ecc);
  3. i progetti delle opere di laminazione, scarico, restituzione, ecc. delle acque meteoriche siano sottoposti ad esame da parte del soggetto avente competenza sulla rete di recapito finale delle acque defluenti dalle aree di variante (Ente Gestore, Consorzio di Bonifica, ecc.), il quale garantisce sulla compatibilità dell'intervento con le condizioni di deflusso a valle;
  4. in tutti i casi in cui sia possibile, compatibilmente anche con la vigente normativa inerente alle acque aventi carichi inquinanti, si ricorra a pavimentazioni drenanti. Si dovranno inoltre verificare l'opportunità o l'obbligo di predisporre sistemi di trattamento e disinquinamento delle acque di prima pioggia in tutti i casi previsti dalla legislazione vigente;
  5. siano recepite ed attuate le indicazioni fornite dal Consorzio di Bonifica Veneto Orientale nel parere

prot n. 13590 del 24/09/2021, laddove non in contrasto con le presenti;

6. le Norme Tecniche siano completate, laddove necessario, con quelle fin qui prescritte, le quali prevalgono, se in contrasto, su quelle eventualmente già presenti anche di carattere idraulico.

S'intendono richiamati, per quanto applicabili, i contenuti dei pareri dello Scrivente ufficio relativi al P.A.T. e al P.I.

Il Comune di Jesolo dovrà assicurare che le opere relative alle misure di mitigazione e compensazione idraulica siano realizzate contestualmente agli interventi previsti e regolarmente mantenute.

Con riferimento ai PAI del Sile e della Pianura tra Sile e Piave, resta confermato che le aree classificate come pericolose dal punto di vista idraulico soggiaceranno a tutte le ulteriori indicazioni ivi prescritte, secondo le previsioni di Piano e l'efficacia dello stesso.

Tutto ciò posto, restano in ogni caso fatte salve sia le norme che regolano gli scarichi e la tutela dell'ambiente e delle acque dall'inquinamento, sia tutte le disposizioni e le leggi relative all'idraulica fluviale e alle reti di bonifica, come ad esempio quelle inerenti alle distanze dagli argini e dalle sponde delle opere e degli scavi che devono essere specificamente autorizzati, con apposito iter istruttorio, dall'Ente avente competenza sul corso d'acqua interessato.

Il presente parere viene rilasciato ai sensi della Deliberazione della Giunta Regionale n. 2948/09 ai soli fini di una verifica della compatibilità degli interventi con l'esigenza prioritaria di evitare ogni aggravamento della situazione idraulica generale del territorio e non costituisce pertanto parere sulla sicurezza idraulica delle singole opere previste dalla variante in oggetto.

PRESO ATTO che sono pervenute le seguenti osservazioni di carattere ambientale:

- da parte di Veritas in data 14/09/2021 prot. GE/2021/68497, favorevole con le seguenti prescrizioni:
  - acquisizione di specifica valutazione tecnica vincolante sulla progettazione esecutiva di ogni singolo intervento;
  - per la fognatura che nel territorio del comune di Jesolo è prevalentemente di tipologia mista, si renderà necessario verificare la disponibilità di recapiti alternativi per le acque meteoriche e comunque, ove non possibile, si dovrà tenere conto di quanto prescritto dalla vigente normativa relativa alla Valutazione di Compatibilità Idraulica, con particolare richiamo al D.Lgs.152/2006 (T.U. ambiente) ed alla delibera della giunta Regione Veneto n°2948/2009 ed alle loro eventuali modifiche intercorse.
- da parte del Consiglio di Bacino Laguna di Venezia in data 14/09/2021 prot. GE/2021/68648, favorevole con la seguente condizione:
  - che siano rispettate le indicazioni fornite dal gestore del servizio idrico integrato.
- da parte di ARPAV in data 21/09/2021 prot. GE/2021/70947 con le seguenti osservazioni sulla componente agenti fisici (inquinamento acustico e luminoso):
  - Vista la tipologia degli interventi e l'uso delle strutture alberghiere, alcune attività tra cui quelle individuate con i nn. 6, 42-83, 111, 170, 191, 194 e 197 non sono tali da poter escludere impatti significativi, con possibilità di emissione di livelli sonori verso i ricettori esistenti non compatibili con il piano di classificazione acustica del territorio comunale (limiti assoluti di zona e differenziali). Per questo motivo nelle successive fasi autorizzative si dovrà provvedere alla valutazione preliminare dei livelli sonori connessi con le attività in progetto ed alla realizzazione delle eventuali misure necessarie a contenere i valori entro i limiti. A tal fine ogni progetto dovrà essere corredato di Documentazione Previsionale di Impatto Acustico (DPIA), redatta da un Tecnico competente in acustica ambientale, in conformità ai criteri stabiliti della DDG ARPAV n. 3/08 (pubblicata nel BUR n. 92 del 7 novembre 2008).
  - Il rapporto ambientale preliminare non fa riferimento all'installazione di impianti di illuminazione esterna, tuttavia, considerata la tipologia delle strutture previste dal piano, è verosimile che almeno in alcuni casi, ne sia prevista la realizzazione. Si fa presente che gli impianti di illuminazione esterni, sia pubblici che privati, sono soggetti al rispetto dei requisiti stabiliti dalla Legge Regionale 17 del 7 agosto 2009. Ai sensi della stessa, prima della realizzazione di ciascun intervento che preveda impianti di illuminazione esterna, dovrà pertanto essere presentato un progetto illuminotecnico che attesti il rispetto di detti requisiti. Si fa inoltre presente che tutti gli impianti di illuminazione pubblica devono soddisfare anche i requisiti stabiliti dai Criteri Ambientali Minimi per l'illuminazione pubblica stabiliti dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare.
- da parte del Comune di Cavallino-Treporti in data 28/09/2021 prot. GE/2021/72542: non si ravvisano effetti significativi derivanti dall'attuazione degli interventi oggetto di variante urbanistica.

VISTI:

- la richiesta di avvio della procedura di verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 152/2006 inoltrata all'Unità organizzativa Commissioni Vas Vinca della Regione Veneto con nota prot. n. GE/2021/60248, sospeso dall'ente competente in data 19/08/2021 con prot n. 368165 (ns. prot. n. GE/2021/62234 del 19/08/2021), integrato con nota prot. n. GE/2021/78169 in data 15/10/2021, sospeso dall'ente procedente con nota in data 28/10/2021 prot. n. GE/2021/81529 e riattivata con nota in data 03/11/2021 prot. n. GE/2021/82733;
- il parere motivato n. 277 del 12/11/2021 rilasciato dalla Commissione Regionale VAS, comunicato con nota prot. n. 556193 del 26/11/2021 assunto al ns. prot. n. GE/2021/89477 del 26/11/2021, condizionato all'ottemperamento delle seguenti condizioni:
  1. devono essere messe in atto tutte le indicazioni, mitigazioni e/o compensazioni previste nel Rapporto Ambientale Preliminare esaminato, soprattutto con riferimento alle indicazioni e prescrizioni di cui alle schede puntuali delle "Attività";
  2. deve essere ottemperato quanto previsto nei pareri resi dalle Autorità Ambientali consultate nell'ambito della presente procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS, per le parti non in contrasto con i contenuti di cui al presente parere;
  3. per gli ambiti ricadenti nelle zone a scolo meccanico, gli interventi edilizi dovranno essere preceduti da apposita verifica delle condizioni idrauliche e geologiche, con l'eventuale definizione di soluzioni tecniche e tecnologiche atte a evitare rischi per la stabilità della struttura e alterazione delle dinamiche locali;
  4. per gli ambiti ricadenti in zone sottoposte a tutela di carattere paesaggistico ai sensi del D.lgs. 42/2004, l'attuazione delle previsioni è subordinata all'acquisizione del parere paesaggistico di cui al succitato D.lgs.;
  5. le previsioni che comportano operazioni di movimentazione di terre e rocce da scavo dovranno essere eseguite nel rispetto delle disposizioni regolamentari vigenti (D.lgs.152/2006 D.M. 161/2012, L. 98/2013, DPR 120/2017 e s.m.i) e gli eventuali rifiuti provenienti dalle operazioni di demolizione e costruzione dovranno essere gestiti conformemente alla normativa di riferimento (D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii D.M. 05/02/1998 e ss.mm.ii);
  6. nel caso in cui, in fase di attuazione delle previsioni di cui alla presente Variante dovessero essere individuati materiali non riconducibili alle normali matrici del sottosuolo, dovranno essere attivate tutte le procedure previste dalla normativa vigente in materia;
  7. in fase di attuazione delle previsioni che comportano impermeabilizzazioni del suolo dovranno essere messe in atto tutte le azioni finalizzate a ridurre al minimo la copertura del suolo;
  8. devono essere recepiti gli esiti della "Relazione Istruttoria Tecnica di Valutazione di Incidenza Ambientale n. 218/2021", dando atto che non sono state riconosciute dall'autorità competente per la valutazione di incidenza le fattispecie di non necessità della valutazione di incidenza numero 1, 8 e 10 del paragrafo 2.2 dell'allegato A alla D.G.R. 1400/2017 e che 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;
  9. per tutti gli interventi posti in prossimità dei corsi d'acqua oggetto di tutela, si richiama il rispetto della normativa specifica in materia di polizia idraulica, che risulta inoltre funzionale a garantire la sostenibilità ambientale delle trasformazioni stesse;
  10. dovrà essere garantita la manutenzione e il corretto funzionamento dei sistemi di controllo, accumulo e gestione delle acque meteoriche.

VISTA la proposta di controdeduzioni agli atti con nota Prot. 91391 del 06/12/2021 predisposta dal tecnico incaricato, di seguito elencata:

N.	Ditta, prot. n., data,	Descrizione	Controdeduzione
----	------------------------	-------------	-----------------

	riferimenti catastali		
001	O. S. in qualità di legale rappresentante della società L.R. S.r.l., prot. n. GE/2021/62854 del 23/08/2021, Fg. 79 mapp.le 198	L'osservazione riguarda l'edificio di proprietà, ubicato in Via Verdi, 47, Foglio 79 mappale 198, denominato Residence Hotel Sottovento, già vincolato ad attività alberghiera, e per il quale era già stata presentata domanda di riconversione da RTA a residenza, in considerazione della vetustà dell'immobile e del numero esiguo delle camere (otto) senza completare l'iter per la domanda stessa. Si chiede la riconversione residenziale di tale immobile considerando che negli ultimi anni la gestione della struttura è diventata particolarmente difficile ed anti economica sia per la dimensione delle camere, sia per il numero e vetustà delle stesse.	Si ritiene la richiesta parzialmente accoglibile, limitatamente all'inserimento dell'immobile in oggetto in ultima posizione nella graduatoria contenuta nell'Allegato 1 alla delibera di Adozione n. 67 del 29/07/2021, stilata sulla base dei criteri di cui all'avviso prot. 7852/2021, in esecuzione delle disposizioni del PAT e del PI, con le modalità specifiche previste dalle Norme Puntuali Attività Alberghiere e dell'art. 9 delle NTA delle schede delle attività alberghiere. Infatti, l'attività risulta possedere i requisiti per lo svincolo alberghiero come previsti dall'avviso prot. 7852/2021 sulla base della documentazione presentata con nota prot. 24329 del 06/04/2021, tuttavia successivamente, con nota prot. 51057 del 08/07/2021 la ditta aveva comunicato la rinuncia allo svincolo alberghiero. Pertanto l'allegato 1 di cui alla delibera di Consiglio Comunale n. 67 del 29/07/2021 viene integrato, collocando la richiesta della ditta in ultima posizione dell'elenco. <b>Si accoglie parzialmente l'osservazione con le modalità sopra descritte.</b>
002	G.E., prot. n. GE2021/76651 del 12/10/2021	Si chiede: 1) di modificare il disposto dell'art. 6 delle NTA delle schede delle attività alberghiere poiché si considera non coerente con i contenuti della Variante l'obbligo di stipulare una convenzione con il comune per stabilire tempi, modalità, garanzie e oneri eventuali a prescindere dalle eventuali previsioni di opere di urbanizzazione da cedere e/o vincolare ad uso pubblico, rendendo obbligatoria una fidejussione per la realizzazione di un'opera privata pari al 50% del valore di realizzazione dell'intervento privato la cui attuazione non è più temporalmente definita, ma sottostà ai tempi definiti dal D.P.R. 380 in esecuzione delle disposizioni del PI. 2) Stralciare l'obbligo della sottoscrizione dell'accordo di pianificazione stabilito dall'art. 9 delle NTA delle schede delle attività alberghiere per le strutture ricettive alberghiere non poste lungo la linea di frontemare cessate alla data di adozione del PAT, essendo tale requisito un elemento oggettivo già previsto dalle NTA medesime che non richiede specifica variante urbanistica, e sufficiente un atto unilaterale d'obbligo per la corresponsione del contributo straordinario.	Si riportano di seguito le considerazioni relative a ciascun punto: 1) Si concorda con quanto osservato, dal momento che la garanzia fideiussoria è finalizzata ad assicurare l'esecuzione delle opere pubbliche e/o cessione di aree eventualmente prescritte dalla scheda, non certo l'esecuzione dell'intervento privato che sottostà alle norme del PI relativamente alle specifiche prescrizioni contenute nelle schede (che hanno contenuto normativo e non convenzionale) ed ai tempi di attuazione definiti dal D.P.R. 380/2001. Si accoglie l'osservazione sostituendo il comma 1 dell'art. 6 delle NTA delle schede delle attività alberghiere con il seguente: "La realizzazione degli interventi consentiti dalle presenti norme nelle modalità prescritte dalle singole schede, qualora sia prevista la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico e/o cessione di aree a carico del soggetto attuatore, è subordinata alla stipula di una convenzione tra il Comune e il soggetto attuatore medesimo che stabilisca i tempi, le modalità di esecuzione delle opere e/o cessione di aree e le garanzie fideiussorie corrispondenti." 2) L'osservazione non è accoglibile poiché quanto richiesto è già contenuto nell'art. 9 delle NTA comma 2 delle schede delle attività alberghiere che prevede per le strutture ricettive alberghiere <u>non poste lungo la linea del frontemare</u> cessate alla data di adozione del PAT, la possibilità di accedere sia all'accordo di pianificazione in variante, sia all'atto unilaterale d'obbligo per la corresponsione del contributo straordinario. In particolare il comma 2 dell'art. 9 stabilisce che "È sempre ammessa la dimostrazione dell'avvenuta cessazione dell'attività alla data di adozione del PAT, pertanto a seguito della corresponsione del contributo

			<p>straordinario al comune, sarà aggiornato l'elenco delle strutture ricettive alberghiere cessate e la loro individuazione (due asterischi) nelle schede delle strutture ricettive alberghiere”</p> <p><b>Sulla base delle considerazioni sovra esposte si accoglie parzialmente l'osservazione, limitatamente al punto 1) con le modalità ivi precisate. Si respinge relativamente al punto 2).</b></p>
--	--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

DI DARE ATTO che a seguito dell'accoglimento delle osservazioni presentate si renderà necessario modificare i seguenti elaborati:

- l'allegato 01 “Attività da svincolare” e l'allegato 02 “Schede attività alberghiere” a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione n. 001 prot. n. GE/2021/62854 del 23/08/2021;
- l'allegato 17 “Norme tecniche attività ricettive” a seguito dell'accoglimento limitatamente al punto 1) dell'osservazione n. 002 prot. n. GE2021/76651 del 12/10/2021.

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

VISTA la legge regionale n. 4 del 16/03/2015 e ss. mm.

VISTA la legge regionale n. 14 del 06/06/2017 e ss. mm

VISTA la legge regionale n. 14 del 04/04/2019 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. 267/2000;
- 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. 14/03/2013 n. 33 come modificato dal D.Lgs. 25/05/2016 n. 97;
- il presente provvedimento, sebbene privo di riflessi diretti e indiretti sul patrimonio dell'ente, comporta riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico-finanziaria conseguenti alla modifica della tassazione (IMU) prevista per le aree riclassificate, che sono state stimate dall'ufficio competente, sulla base delle istanze considerate accoglibili, per un importo totale pari a € 8.136,00, per quanto concerne il versamento del contributo straordinario verrà definito con successivi atti sulla base delle richieste di ristrutturazione edilizia con cambio d'uso che verranno di volta in volta presentate.

#### 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:

N.	Ditta, prot. n., data, riferimenti catastali	Descrizione	Controdeduzione
001	O. S. in qualità di legale rappresentante della società L.R. S.r.l., prot. n. GE/2021/62854 del 23/08/2021, Fg. 79 mapp.le 198	L'osservazione riguarda l'edificio di proprietà, ubicato in Via Verdi, 47, Foglio 79 mappale 198, denominato Residence Hotel Sottovento, già vincolato ad attività alberghiera, e per il quale era già stata presentata domanda di riconversione da RTA a residenza, in considerazione della vetustà dell'immobile e del numero esiguo delle camere (otto) senza completare l'iter per la domanda stessa. Si chiede la riconversione residenziale di tale immobile considerando che negli ultimi	Si ritiene la richiesta parzialmente accoglibile, limitatamente all'inserimento dell'immobile in oggetto in ultima posizione nella graduatoria contenuta nell'Allegato 1 alla delibera di Adozione n. 67 del 29/07/2021, stilata sulla base dei criteri di cui all'avviso prot. 7852/2021, in esecuzione delle disposizioni del PAT e del PI, con le modalità specifiche previste dalle Norme Puntuali Attività Alberghiere e dell'art. 9 delle NTA delle schede delle attività alberghiere. Infatti, l'attività risulta possedere i requisiti per lo svincolo alberghiero come

		anni la gestione della struttura è diventata particolarmente difficile ed anti economica sia per la dimensione delle camere, sia per il numero e vetustà delle stesse.	previsti dall'avviso prot. 7852/2021 sulla base della documentazione presentata con nota prot. 24329 del 06/04/2021, tuttavia successivamente, con nota prot. 51057 del 08/07/2021 la ditta aveva comunicato la rinuncia allo svincolo alberghiero. Pertanto l'allegato 1 di cui alla delibera di Consiglio Comunale n. 67 del 29/07/2021 viene integrato, collocando la richiesta della ditta in ultima posizione dell'elenco. <b>Si accoglie parzialmente l'osservazione con le modalità sopra descritte.</b>
002	G.E., prot. n. del GE2021/76651 12/10/2021	Si chiede: 1) di modificare il disposto dell'art. 6 delle NTA delle schede delle attività alberghiere poiché si considera non coerente con i contenuti della Variante l'obbligo di stipulare una convenzione con il comune per stabilire tempi, modalità, garanzie e oneri eventuali a prescindere dalle eventuali previsioni di opere di urbanizzazione da cedere e/o vincolare ad uso pubblico, rendendo obbligatoria una fidejussione per la realizzazione di un'opera privata pari al 50% del valore di realizzazione dell'intervento privato la cui attuazione non è più temporalmente definita, ma sottostà ai tempi definiti dal D.P.R. 380 in esecuzione delle disposizioni del PI. 2) Stralciare l'obbligo della sottoscrizione dell'accordo di pianificazione stabilito dall'art. 9 delle NTA delle schede delle attività alberghiere per le strutture ricettive alberghiere non poste lungo la linea dl frontemare cessate alla data di adozione del PAT, essendo tale requisito un elemento oggettivo già previsto dalle NTA medesime che non richiede specifica variante urbanistica, e sufficiente un atto unilaterale d'obbligo per la corresponsione del contributo straordinario.	Si riportano di seguito le considerazioni relative a ciascun punto: 1) Si concorda con quanto osservato, dal momento che la garanzia fideiussoria è finalizzata ad assicurare l'esecuzione delle opere pubbliche e/o cessione di aree eventualmente prescritte dalla scheda, non certo l'esecuzione dell'intervento privato che sottostà alle norme del PI relativamente alle specifiche prescrizioni contenute nelle schede (che hanno contenuto normativo e non convenzionale) ed ai tempi di attuazione definiti dal D.P.R. 380/2001. Si accoglie l'osservazione sostituendo il comma 1 dell'art. 6 delle NTA delle schede delle attività alberghiere con il seguente: "La realizzazione degli interventi consentiti dalle presenti norme nelle modalità prescritte dalle singole schede, qualora sia prevista la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico e/o cessione di aree a carico del soggetto attuatore, è subordinata alla stipula di una convenzione tra il Comune e il soggetto attuatore medesimo che stabilisca i tempi, le modalità di esecuzione delle opere e/o cessione di aree e le garanzie fideiussorie corrispondenti." 2) L'osservazione non è accoglibile poiché quanto richiesto è già contenuto nell'art. 9 delle NTA comma 2 delle schede delle attività alberghiere che prevede per le strutture ricettive alberghiere <u>non poste lungo la linea del frontemare</u> cessate alla data di adozione del PAT, la possibilità di accedere sia all'accordo di pianificazione in variante, sia all'atto unilaterale d'obbligo per la corresponsione del contributo straordinario. In particolare il comma 2 dell'art. 9 stabilisce che "È sempre ammessa la dimostrazione dell'avvenuta cessazione dell'attività alla data di adozione del PAT, pertanto a seguito della corresponsione del contributo straordinario al comune, sarà aggiornato l'elenco delle strutture ricettive alberghiere cessate e la loro individuazione (due asterischi) nelle schede delle strutture ricettive alberghiere" <b>Sulla base delle considerazioni sopra esposte si accoglie parzialmente l'osservazione, limitatamente al punto 1) con le modalità ivi precisate.</b> Si respinge relativamente al punto 2).

3. di approvare la terza variante al piano degli interventi presentata in data 22/07/2021 prot n. GE/2021/55193, redatta dal dott. Francesco Finotto relativa ai seguenti argomenti, recependo le controdeduzioni di cui sopra e che la stessa risulta composta dai seguenti elaborati, di cui:

- 1) SVINCOLI ALBEGHIERI
  - Graduatoria richieste svincoli attività ricettive di cui **all'Allegato 1;**
  - Schede delle norme puntuali delle attività alberghiere di cui **all'Allegato 2;**
  - Schema di accordo art. 6 l.r. 11/2004 cui **all'Allegato 3;**
- 2) SVINCOLI ALBEGHIERI DI ATTIVITÀ CESSATE
  - Elenco richieste svincoli attività ricettive cessate di cui **all'Allegato 4;**
  - Schede delle norme puntuali delle attività alberghiere cessate di cui **all'Allegato 5;**
  - Schema atto unilaterale di cui **all'Allegato 6;**
- 3) AMPLIAMENTI ALBEGHIERI
  - Elenco richieste ampliamento attività ricettive di cui **all'Allegato 7;**
  - Schede attività ricettive in ampliamento di cui **all'Allegato 8;**
  - Schede di intervento richieste ampliamento attività ricettive di cui **all'Allegato 9;**
- 4) VARIANTE VERDE
  - Elaborato grafico accoglimento richieste di cui **all'Allegato 10;**
- 5) SCHEDE PUNTUALI DI DISCIPLINA O TUTELA
  - Scheda puntuale pertinenze da tutelare di cui **all'Allegato 11;**
- 6) EDIFICI INCONGRUI
  - Elenco ed elaborato grafico accoglimento richieste di cui **all'Allegato 12;**
- 7) DETERMINAZIONE, REGISTRAZIONE E CIRCOLAZIONE DEI CREDITI EDILIZI
  - Regolamento per la gestione dei crediti edilizi di cui **all'allegato 13;**
  - Registro comunale elettronico dei Crediti Edilizi di cui **all'allegato 14;**
  - Carta del valore immobiliare di cui **all'allegato 15;**

- Norme schede attività ricettive di cui **all'allegato 16;**
- Norme tecniche attività turistiche di cui **all'allegato 17;**
- Norme tecniche Piano degli Interventi di cui **all'allegato 18;**
- Tav. A01 Caratteristiche dei fabbricati di cui **all'allegato 19;**
- Tav. A02 Caratteristiche degli ambiti di cui **all'allegato 20;**
- Tav. A03 Infrastrutture e servizi di cui **all'allegato 21;**
- Tav. A04 Altezza dei fabbricati di cui **all'allegato 22;**
- Tav. A05 Altezza media degli ambiti di cui **all'allegato 23;**
- Tav. A06 Densità degli ambiti di cui **all'allegato 24;**
- Tav. A07 Superficie coperta degli ambiti di cui **all'allegato 25;**
- Tav. A08 Grado di densità relativa degli ambiti di cui **all'allegato 26;**
- Tav. A09 Individuazione ambiti di analisi di cui **all'allegato 27;**
- Inquadramento varianti Tav. 04 PAT di cui **all'allegato 28;**
- Inquadramento varianti Tav. PI di cui **all'allegato 29.**

- alle indicazioni contenute nel parere motivato n. 277 del 12/11/2021 rilasciato dalla Commissione Regionale VAS, comunicato con nota prot. n. 556193 del 26/11/2021 assunto al ns. prot. n. GE/2021/89477 del 26/11/2021;
  - alle prescrizioni contenute nel parere dell'U.O. Genio Civile di Venezia della Regione Veneto in data 16/12/2021 prot. GE/2021/94497;
  - alle prescrizioni contenute nel Consorzio di Bonifica Veneto Orientale in data 27/09/2021 prot. GE/2021/72174, da parte di Veritas in data 14/09/2021 prot. GE/2021/68497, da parte di ARPAV in data 21/09/2021 prot. GE/2021/70947.
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 ed Urbanistica affinché ponga in essere tutti gli adempimenti necessari e conseguenti alla presente;
6. di dichiarare, la presente, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 per dare immediato corso alla complessa procedura di variante.

IL DIRIGENTE  
SETTORE LAVORI PUBBLICI  
ED URBANISTICA  
Ing. Dimitri Bonora

---

SUCCESSIVAMENTE, messa ai voti per appello nominale la proposta di immediata eseguibilità della deliberazione ad oggetto: “VARIANTE N. 3 AL PIANO DEGLI INTERVENTI 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. CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI ED APPROVAZIONE.”, si evidenzia il seguente esito:

- presenti: n. 11 (undici – Ennio Valiante, Gino Pasian, Chiara Vallese, Gino Campaner, Stefano Bacchin, Anita Da Villa, Venerino Santin, Daniela Donadello, Damiano Mengo, Alberto Carli, Christofer De Zotti) consiglieri;
- assenti: n. 6 (sei – Valerio Zoggia, Caterina Baccega, Lucas Pavanetto, Fabio Visentin, Nicola Manente, Ilenia Buscato) consiglieri;
- votanti: 8 (otto – Ennio Valiante, Gino Pasian, Chiara Vallese, Gino Campaner, Stefano Bacchin, Anita Da Villa, Daniela Donadello, Damiano Mengo) consiglieri;
- astenuti: 3 (tre – Venerino Santin, Alberto Carli, Christofer De Zotti) consiglieri;
- favorevoli: n. 8 (otto) consiglieri;
- contrari: nessuno.

Il presidente, constatato l'esito della votazione, proclama non approvata la proposta di immediata eseguibilità della delibera ai sensi dell'art. 134, comma 4, d.lgs. 18.08.2000, n. 267 e ss.mm., data l'urgenza come motivata nella proposta di deliberazione.

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

Il presidente  
ENNIO VALIANTE

Il segretario comunale  
DANIELA GIACOMIN

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.