



PROCESSO VERBALE DI DELIBERAZIONE
DI CONSIGLIO COMUNALE

N. 49 DEL 23/04/2025

a oggetto: VARIANTE N. 19 AL P.I. DENOMINATA VARIANTE VERDE AI SENSI DELL'ART. 7 DELLA L.R. N. 4/2015 E INDIVIDUAZIONE DEI MANUFATTI INCONGRUI AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA LR. N. 14/2019.

Oggi 23.4.2025, dalle ore 14:15 circa, presso la sede municipale, si è riunito il Consiglio comunale di Jesolo, con la presenza dei componenti che seguono:

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

Presiede LUCAS PAVANETTO – presidente del Consiglio comunale.
Partecipa MASSIMO PEDRON – 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. 19 AL P.I. DENOMINATA VARIANTE VERDE AI SENSI DELL'ART. 7 DELLA L.R. N. 4/2015 E INDIVIDUAZIONE DEI MANUFATTI INCONGRUI AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA LR. N. 14/2019.

IL CONSIGLIO COMUNALE

UDITI gli interventi, così come riportati nel supporto magnetico, depositato agli atti dell'ufficio Segreteria Generale ai sensi dell'art. 62, comma 3, del vigente regolamento per il funzionamento del Consiglio comunale.

MESSA ai voti con il sistema di rilevazione elettronica la proposta di deliberazione a oggetto: "VARIANTE N. 19 AL P.I. DENOMINATA VARIANTE VERDE AI SENSI DELL'ART. 7 DELLA L.R. N. 4/2015 E INDIVIDUAZIONE DEI MANUFATTI INCONGRUI AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA LR. N. 14/2019.", si evidenzia il seguente esito:

presenti: **n. 16** (sedici) Christofer De Zotti, Lucas Pavanetto, Andrea Carpenedo, Manuel Urban, Marco Mastrascusa, Nicoletta Busanel, Ivano Molin, Andrea Tomei, Moira Montagner, Andrea Pasian, Renato Martin, Daniele Bison, Vincenzo Sansalone, Valerio Zoggia, Fabio Visentin, Roberto Rugolotto;

assenti: **n. 1** (uno) Alessandra Pasqual;

votanti: **n. 10** (dieci) Christofer De Zotti, Lucas Pavanetto, Andrea Carpenedo, Manuel Urban, Marco Mastrascusa, Nicoletta Busanel, Ivano Molin, Andrea Tomei, Moira Montagner, Andrea Pasian;

favorevoli: **n. 10** (dieci)

contrari: **nessuno**

astenuti: **n. 6** (sei) Renato Martin, Daniele Bison, Vincenzo Sansalone, Valerio Zoggia, Fabio Visentin, Roberto Rugolotto.

VISTA la proposta di deliberazione n. 2025/25 del 10/04/2025 a oggetto: "VARIANTE N. 19 AL P.I. DENOMINATA VARIANTE VERDE AI SENSI DELL'ART. 7 DELLA L.R. N. 4/2015 E INDIVIDUAZIONE DEI MANUFATTI INCONGRUI AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA LR. N. 14/2019." e ritenutala meritevole di approvazione per le motivazioni ivi riportate.

DATO ATTO del parere espresso dalla III commissione consiliare nella seduta del 15.4.2025, con esito favorevole.

VISTI gli artt. 42, 48, 107, d.lgs. 18.8.2000, n. 267 e rilevato che nel caso di specie la competenza risulta ascrivibile al consiglio comunale.

VISTI i pareri resi ai sensi degli artt. 49 e 147-bis, comma 1, del d.lgs. 18.8.2000, n. 267.

VISTO l'esito della votazione come sopra specificata.

DELIBERA

1. di approvare integralmente la proposta di deliberazione n. 2025/25 del 10/04/2025 a oggetto: “VARIANTE N. 19 AL P.I. DENOMINATA VARIANTE VERDE AI SENSI DELL’ART. 7 DELLA L.R. N. 4/2015 E INDIVIDUAZIONE DEI MANUFATTI INCONGRUI AI SENSI DELL’ART. 4 DELLA LR. N. 14/2019.”, 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 piano di assetto del territorio (P.A.T.) è stato approvato in conferenza dei servizi del 4.3.2020, ratificato con deliberazione della Giunta regionale n. 368 del 24.3.2020 pubblicata sul B.U.R. n. 49 del 10.4.2020;
- il piano regolatore generale (P.R.G.), ai sensi dell’art. 48, comma 5-bis, della L.R. n. 11 del 23.4.2004, per le parti compatibili con il piano di assetto del territorio, è diventato piano degli interventi (P.I.) e lo stesso è stato successivamente aggiornato con le seguenti varianti:
 - variante n. 1 al P.I. approvata con deliberazione di Consiglio comunale n. 27 del 25.3.2021; variante n. 2 al P.I. approvata con deliberazione di Consiglio comunale n. 104 del 28.10.2021; variante n. 3 al P.I. approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 10.2.2022; variante n. 6 al P.I. approvata con deliberazione di Consiglio comunale n. 95 del 27.10.2022; variante n. 7 al P.I. approvata con deliberazione di Consiglio comunale n. 71 del 29.8.2022; variante n. 8 al P.I. approvata con deliberazione di Consiglio comunale n. 105 del 26.10.2023; variante n. 9 al P.I. approvata con deliberazione di Consiglio comunale n. 29 del 14.3.2024; variante n. 10 al P.I. approvata con deliberazione di Consiglio comunale n. 6 del 25.1.2024; variante 11 al P.I. approvata con deliberazione di Consiglio comunale n. 78 del 19.7.2024 e variante n. 12 al P.I. approvata con deliberazione di Consiglio comunale n. 66 del 13.6.2024; variante n. 4 al P.I. adottata con deliberazione di Consiglio comunale n. 93 del 16.9.2021 e revocata con deliberazione di Consiglio comunale n. 50 del 25.5.2023; variante n. 5 al P.I. adottata con deliberazione di Consiglio comunale n. 128 del 15.12.2021 e revocata con deliberazione di Consiglio comunale n. 83 del 31.8.2023; variante n. 13 al P.I. adottata con deliberazione di Consiglio comunale n. 20 del 29.2.2024; variante n. 14 al P.I. adottata con deliberazione di Consiglio comunale n. 61 del 31.5.2024 e approvata con deliberazione di Consiglio comunale n. 45 del 23.4.2025; variante n. 15 al P.I. adottata con deliberazione di Consiglio comunale n. 93 del 26.9.2024; variante n. 15 al P.I. approvata con deliberazione di Consiglio comunale n. 131 del 17.12.2024; variante n. 16 al P.I. adottata con deliberazione di Consiglio comunale n. 120 del 28.11.2024, la variante n. 17 al P.I. adottata con deliberazione di Consiglio comunale n. 8 del 28.1.2025 e la variante n. 18 al P.I. adottata con deliberazione di Consiglio comunale n. 28 del 27.3.2025 i cui contenuti costituiscono misure di salvaguardia ai sensi della legge 3.11.1952, n. 1902, della legge 5.7.1966, n. 517, del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 con le modalità e i limiti di cui all’art. 29 della L.R. 23.4.2004, n. 11.

RILEVATO che:

- l’art. 7 della L.R. 16.3.2015, 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 e 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;
- la L.R. 6.6.2017, 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 disponendo l’articolo 5, comma 2, della L.R. n. 14/2017 che, fermo restando il rispetto del dimensionamento del piano di assetto del territorio (P.A.T.), il piano degli interventi (P.I.), definisca 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.

VISTO che:

- con determinazione dirigenziale n. 3 del 2.1.2025 è stato approvato l’avviso pubblico (protocollo n. 00260 del 3.1.2025) e che esso è stato pubblicato all’albo pretorio dal giorno 3.1.2025 al giorno 4.3.2025;
- a seguito della pubblicazione del suddetto avviso, entro i successivi 60 giorni, è pervenuta n. 1 (una) istanza di riclassificazione di aree edificabili, di cui al protocollo n. 3392 del 16.1.2025 e n. 4 (quattro) richieste di classificazione di manufatti incongrui, di cui al protocollo ai numeri 13200 del 25.2.2025, 14054 del 27.2.2025, 14273 del 28.2.2025, 14354 del 28.2.2025;
- è stata avviata la procedura della variante al P.I. per la riclassificazione di aree edificabili, ai sensi della L.R. 16.3.2015, n. 4 e per l’individuazione di manufatti incongrui, in applicazione dell’art. 4, comma 2, lett. a), della L.R. 4.4.2019 n. 14, secondo la procedura di cui all’articolo 18, commi da 2 a 6, della L.R. 23.4.2004, n. 11 NORME per il governo del territorio e in materia di paesaggio”.

CONSIDERATO che, relativamente alla variante verde:

- la valutazione dell’istanza presentata è avvenuta sulla base della coerenza con il principio del contenimento del consumo di suolo, enunciato all’art. 7 della L.R. 16.3.2015 n. 4, nonché della conformità con la pianificazione vigente;
- la proposta di variante al P.I. è conforme ai valori espressi dal P.A.T. all’art. 3, comma 2, delle norme tecniche di attuazione;
- ai sensi della circolare del presidente della Giunta regionale n. 1 dell’11.2.2016, le zone in cui ricadono le aree oggetto delle istanze di annullamento della capacità edificatoria sono oggetto di riclassificazione urbanistica e che, in conformità alla circolare regionale stessa, la zona di attuale appartenenza dell’area oggetto dell’istanza accolta viene trasformata, secondo quanto sotto esposto, nella zona sotto indicata: “Zona a verde privato”, normato dall’art. 87 delle norme tecniche del P.I. vigente e dall’art. 27 delle norme tecniche del P.I. adottato.

RILEVATO altresì che, in merito alla Variante per l’individuazione dei manufatti incongrui:

- la valutazione dell’istanza presentata è avvenuta sulla base della coerenza con il principio di rinaturalizzazione del suolo di cui alla lettera a) del comma 1, dell’articolo 2, della L.R. 6.6.2017, n. 14 “Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo”, enunciato all’art. 2, comma 1, lett. c), della L.R. 4.4.2019, n. 19 “Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio”, della definizione di opere incongrue o elementi di degrado di cui di cui alla lettera f) del comma 1, dell’articolo 2, della L.R. 6.6.2017, n. 14 sopraccitata, enunciata, mediante la nuova denominazione di “manufatti incongrui”, all’art. 2, comma 1, lett. b), della L.R. 4.4.2019, n. 19 “Veneto 2050, nonché della conformità con la pianificazione vigente;
- la proposta di variante al P.I. è quindi conforme ai valori espressi dal P.A.T. all’art. 3, comma 2, delle norme tecniche di attuazione;
- ai sensi dell’art. 2, comma 1, lett. c), per rinaturalizzazione del suolo s’intende un intervento di restituzione di un terreno antropizzato alle condizioni naturali o seminaturali, di cui all’articolo 2, comma 1, lettera a), della L.R. 6.6.2017, n. 14, attraverso la demolizione di edifici e superfici che hanno reso un’area impermeabile, ripristinando le naturali condizioni di permeabilità, ed effettuando le eventuali operazioni di bonifica ambientale; la superficie così ripristinata deve consentire il naturale deflusso delle acque meteoriche e, ove possibile, di raggiungere la falda acquifera;
- ai sensi dell’art. 5, comma 3, della L.R. 6.6.2017, n. 14 il suolo ripristinato all’uso naturale o seminaturale è assoggettato ad un vincolo di non edificazione, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari, che permane fino all’approvazione di una specifica variante allo strumento urbanistico che non può essere adottata prima di dieci anni dalla trascrizione del vincolo ed ai sensi del c. 5 i crediti edilizi da rinaturalizzazione sono liberamente commerciabili ai sensi dell’articolo 2643, comma 2-bis, del codice civile e la loro circolazione sarà demandata al libero mercato, al fine di garantire l’efficienza delle

operazioni di demolizione/rinaturalizzazione, quindi il mercato edilizio locale dovrà essere attentamente monitorato;

- ai sensi della deliberazione di Giunta regionale n. 263 del 2.3.2020, Allegato A, i manufatti incongrui sono corpi edilizi che hanno ormai esaurito la loro vita utile o che risultano inopportunamente localizzati in modo da limitarne fortemente l'utilizzo, ovvero risultare in aree di dichiarata pericolosità idraulica o idrogeologica;
- ai sensi dell'art. 4, comma 4, della L.R. 4.4.2019 n. 19, salvi eventuali limiti più restrittivi fissati dai comuni, sui manufatti incongrui, individuati dalla variante allo strumento urbanistico di cui al comma 2, sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti dalle lettere a) e b) del comma 1, dell'articolo 3, del D.P.R. 6.6.2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- con l'approvazione da parte del Consiglio comunale della deliberazione avente oggetto "variante generale n. 14 al Piano degli interventi, per adeguamento normativo e cartografico al Piano di assetto del territorio, ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004, dell'art. 5 della L.R. n. 14/2017, dell'art. 4 della L.R. n. 14/2019, dell'art. 7 della L.R. n. 4/2015 e per apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e dichiarazione di pubblica utilità ai sensi degli artt. 10, 11, 16 e 19 del D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327.", è stata definita l'individuazione e la disciplina degli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi da rinaturalizzazione (CER).

DATO ATTO che, in coerenza a quanto sopra esposto, è stata predisposta l'analisi istruttoria e le proposte di variante così suddivise:

- Allegato sub A in relazione alla Variante Verde;
- Allegato sub B in relazione alla Variante per l'individuazione dei manufatti incongrui;

con i seguenti elaborati cartografici:

- Tavola 1 – Variante verde;
- Tavola 2 – Manufatti incongrui.

ATTESO che si propone di:

- accogliere l'unica istanza di riclassificazione di area edificabile, pervenuta nei termini previsti, acquisita al protocollo comunale n. 2025/3392 in data 16.1.2025, la cui proposta e relativo giudizio tecnico viene dettagliata nell'allegato A alla presente delibera;
- accogliere le richieste di classificazione di manufatto incongruo acquisite al protocollo comunale con n. 2025/14054 del 27.2.2025 e n. 2025/14273 del 28.2.2025 e di non accogliere le richieste di classificazione di manufatto incongruo acquisite al protocollo comunale con n. 2025/13200 del 25.2.2025 e n. 2025/14354 del 28.2.2025, la cui proposta e relativo giudizio tecnico viene dettagliata nell'allegato B alla presente delibera.

VISTE:

- la delibera del 17.12.2024 n. 135, con la quale il Consiglio comunale ha approvato il DUP – documento unico di programmazione 2025-2027;
- la delibera del 17.12.2024 n. 136, con la quale il Consiglio comunale ha approvato il bilancio di previsione finanziario 2025-2027 che, insieme al DUP, contiene gli indirizzi, le missioni, i programmi e gli obiettivi che l'amministrazione comunale intende perseguire nel corso del triennio;
- la delibera del 23.12.2024 n. 351, con la quale la Giunta comunale ha approvato il Piano esecutivo di gestione 2025-2027;
- la delibera del 4.2.2025 n. 9, con la quale la Giunta comunale ha approvato il Piano integrato di attività e organizzazione 2025-2027.

RILEVATA la competenza del Consiglio comunale in merito, ai sensi dell'art. 42 del d.lgs. n. 267/2000.

Vista la Legge 17.8.1942, n. 1150;

Vista la L.R. 7.11.2003 n. 27;

Vista la L.R. 23.4.2004, n. 11;

Visto il d.lgs. 18.8.2000, n. 267;

Vista la Legge 7.8.1990, n. 241;

Vista la L.R. 16.3.2015 n. 4;

Vista la L.R. 6.6.2017 n. 14;

Vista la L.R. 4.4.2019 n. 14.

DATO ATTO che:

- 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. 14.3.2013 n. 33 come modificato dal d.lgs. 25.5.2016 n. 97;
- il presente provvedimento comporta riflessi diretti e indiretti di minore entrata sulla situazione economico finanziaria dell'ente conseguenti alla riduzione della tassazione (IMU) per le aree riclassificate che sarà stimata dall'ufficio competente.

PROPONE L'APPROVAZIONE DELLA SEGUENTE PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

1. di richiamare integralmente, a ogni effetto di legge – compreso l'obbligo motivazionale di cui alla Legge 241/1990 – le premesse di questo atto, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
2. di adottare la Variante n. 19 al Piano degli Interventi (P.I.) denominata variante verde ai sensi dell'art 7 della L.R. n. 4/2015 e individuazione dei manufatti incongrui ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 14/2019 corredata dai seguenti elaborati:
 - Allegato sub A in relazione alla Variante Verde;
 - Allegato sub B in relazione alla Variante per l'individuazione dei manufatti incongrui;
 - Tavola 1 – Variante verde;
 - Tavola 2 – Manufatti incongrui;
3. di dare atto che il presente piano è escluso dalla procedura di verifica di assoggettabilità a V.A.S., ai sensi dell'art. 5 del Regolamento regionale attuativo n. 3 del 9.1.2025;
4. di indicare l'Unità operativa Urbanistica e Lavori pubblici quale ufficio incaricato all'espletamento delle procedure connesse al deposito ed alla pubblicazione della presente variante, secondo le modalità previste dall'articolo 18 della L.R. n. 11/2004, e di dare mandato al dirigente del Settore Lavori Pubblici e Urbanistica affinché ponga in essere tutti gli adempimenti necessari e conseguenti al presente atto;
5. di dare atto che la procedura relativa alla presente variante urbanistica è quella prevista dall'articolo 18 della L.R. n. 11 del 23.4.2004;
6. di dichiarare la presente, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del d.lgs. n. 267 del 18.8.2000 per dare immediato corso ai successivi adempimenti conseguenti alla variante urbanistica.

Il dirigente del settore
lavori pubblici e urbanistica
Ing. Dimitri Bonora

SUCCESSIVAMENTE, messa ai voti con il sistema di rilevazione elettronica la proposta di immediata eseguibilità della deliberazione a oggetto: "VARIANTE N. 19 AL P.I. DENOMINATA VARIANTE VERDE AI SENSI DELL'ART. 7 DELLA L.R. N. 4/2015 E INDIVIDUAZIONE DEI MANUFATTI INCONGRUI AI SENSI DELL'ART. 4 DELLA LR. N. 14/2019.", si evidenzia il seguente esito:

presenti: **n. 16** (sedici) Christofer De Zotti, Lucas Pavanetto, Andrea Carpenedo, Manuel Urban, Marco Mastrascusa, Nicoletta Busanel, Ivano Molin, Andrea Tomei, Moira Montagner, Andrea Pasian, Renato Martin, Daniele Bison, Vincenzo Sansalone, Valerio Zoggia, Fabio Visentin, Roberto Rugolotto;

assenti: **n. 1** (uno) Alessandra Pasqual;

votanti: **n. 10** (dieci) Christofer De Zotti, Lucas Pavanetto, Andrea Carpenedo, Manuel Urban, Marco Mastrascusa, Nicoletta Busanel, Ivano Molin, Andrea Tomei, Moira Montagner, Andrea Pasian;

favorevoli: **n. 10** (dieci)

contrari: **nessuno**

astenuti: **n. 6** (sei) Renato Martin, Daniele Bison, Vincenzo Sansalone, Valerio Zoggia, Fabio Visentin, Roberto Rugolotto.

Il presidente, constatato l'esito della votazione, proclama approvata la proposta di immediata eseguibilità della delibera ai sensi dell'art. 134, comma 4, d.lgs. 18.8.2000, n. 267, data l'urgenza come motivata nella proposta di deliberazione.

Il presidente dichiara chiusa la seduta di Consiglio comunale alle ore 18:34.

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

Il presidente
LUCAS PAVANETTO

Il Segretario comunale
MASSIMO PEDRON

Documento informatico sottoscritto con firma elettronica ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs. 7.3.2005, n.82; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.