

PROCESSO VERBALE DI DELIBERAZIONE  
DI CONSIGLIO COMUNALE

N. 33 DEL 28/04/2026

a oggetto: VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI FINALIZZATA ALL'INDIVIDUAZIONE DI NUOVI LOTTI A VOLUMETRIA PREDEFINITA NEGLI AMBITI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA IN CUI CONSENTIRE INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE. APPROVAZIONE DEI CRITERI E DEI TERMINI DI PUBBLICAZIONE DELL'AVVISO PER LA PRESENTAZIONE E LA VALUTAZIONE DELLE RICHIESTE.

Oggi 28 aprile 2026, dalle ore 19:07 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) ANDREA TOMEI	2) SÌ
3) MANUEL URBAN	3) SÌ
4) MARCO MASTRASCUSA	4) SÌ
5) NICOLETTA BUSANEL	5) SÌ
6) IVANO MOLIN	6) SÌ
7) LORENZO PASINI	7) SÌ
8) ALESSANDRA PASQUAL	8) SÌ
9) ELISA CASELLATO	9) SÌ
10) MOIRA MONTAGNER	10) NO
11) ANDREA PASIAN	11) SÌ
12) RENATO MARTIN	12) NO
13) DANIELE BISON	13) SÌ
14) VINCENZO SANSALONE	14) NO
15) VALERIO ZOGGIA	15) SÌ
16) FABIO VISENTIN	16) SÌ
17) DANIELA DONADELLO	17) SÌ

Presiede ANDREA TOMEI – 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 AL PIANO DEGLI INTERVENTI FINALIZZATA ALL'INDIVIDUAZIONE DI NUOVI LOTTI A VOLUMETRIA PREDEFINITA NEGLI AMBITI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA IN CUI CONSENTIRE INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE. APPROVAZIONE DEI CRITERI E DEI TERMINI DI PUBBLICAZIONE DELL'AVVISO PER LA PRESENTAZIONE E LA VALUTAZIONE DELLE RICHIESTE.

#### 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.

*Durante la trattazione del punto entra la consigliera Montagner. Risultano pertanto presenti n. 15 (quindici) consiglieri.*

MESSA ai voti con il sistema di rilevazione elettronica la proposta di deliberazione a oggetto: "VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI FINALIZZATA ALL'INDIVIDUAZIONE DI NUOVI LOTTI A VOLUMETRIA PREDEFINITA NEGLI AMBITI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA IN CUI CONSENTIRE INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE. APPROVAZIONE DEI CRITERI E DEI TERMINI DI PUBBLICAZIONE DELL'AVVISO PER LA PRESENTAZIONE E LA VALUTAZIONE DELLE RICHIESTE.", si evidenzia il seguente esito:

presenti: **n. 15** (quindici) Christofer De Zotti, Andrea Tomei, Manuel Urban, Marco Mastrascusa, Nicoletta Busanel, Ivano Molin, Lorenzo Pasini, Alessandra Pasqual, Elisa Casellato, Moira Montagner, Andrea Pasian, Daniele Bison, Valerio Zoggia, Fabio Visentin, Daniela Donadello;

assenti: **n. 2** (due) Renato Martin, Vincenzo Sansalone;

votanti: **n. 11** (undici) Christofer De Zotti, Andrea Tomei, Manuel Urban, Marco Mastrascusa, Nicoletta Busanel, Ivano Molin, Lorenzo Pasini, Alessandra Pasqual, Elisa Casellato, Moira Montagner, Andrea Pasian;

favorevoli: **n. 11** (undici)

contrari: **nessuno**

astenuti: **n. 4** (quattro) Daniele Bison, Valerio Zoggia, Fabio Visentin, Daniela Donadello.

VISTA la proposta di deliberazione n. 2026/6 del 15/04/2026 a oggetto: "VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI FINALIZZATA ALL'INDIVIDUAZIONE DI NUOVI LOTTI A VOLUMETRIA PREDEFINITA NEGLI AMBITI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA IN CUI CONSENTIRE INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE. APPROVAZIONE DEI CRITERI E DEI TERMINI DI PUBBLICAZIONE DELL'AVVISO PER LA PRESENTAZIONE E LA VALUTAZIONE DELLE RICHIESTE." e ritenutala meritevole di approvazione per le motivazioni ivi riportate.

DATO ATTO del parere espresso dalla III commissione consiliare nella seduta del 23.4.2026, 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. 2026/6 del 15/04/2026 a oggetto: “VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI FINALIZZATA ALL'INDIVIDUAZIONE DI NUOVI LOTTI A VOLUMETRIA PREDEFINITA NEGLI AMBITI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA IN CUI CONSENTIRE INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE. APPROVAZIONE DEI CRITERI E DEI TERMINI DI PUBBLICAZIONE DELL'AVVISO PER LA PRESENTAZIONE E LA VALUTAZIONE DELLE RICHIESTE.”, 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 gestione del territorio e attività produttive.

---

## IL DIRIGENTE

### PREMESSO che:

- la pianificazione urbanistica comunale in esecuzione della Legge regionale n. 11/2004 si esplica mediante il Piano Regolatore Comunale, che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (P.I.). Il Comune di Jesolo in applicazione della citata disciplina urbanistica regionale si è dotato di:
  - Piano degli Interventi di cui alla variante generale n. 14 al P.I. approvata con deliberazione del consiglio comunale n. 45 del 23/4/2025, convalida n. 68/2025 e successive varianti tematiche:
    - variante n. 16 al P.I. approvata con deliberazione del consiglio comunale n. 16 del 26/2/2026;
    - variante n. 18 al P.I. approvata con deliberazione di consiglio comunale n. 74 del 26/6/2025;
    - variante n. 19 al P.I. approvata con deliberazione di consiglio comunale n. 83 del 24/7/2025;
    - variante n. 20 al P.I. approvata con deliberazione di consiglio comunale n. 82 del 24/7/2025;
    - variante n. 21 al P.I. approvata con deliberazione di consiglio comunale n. 7 del 29/1/2026;
  - la variante n. 17 al P.I. adottata con deliberazione del consiglio comunale n. 8 del 28/1/2025 e la variante al P.I. adottata con deliberazione del consiglio comunale n. 106 del 30/10/2025 i cui contenuti costituiscono misure di salvaguardia ai sensi della legge n. 1902 del 3/11/1952, della legge n. 517 del 5/7/1966, del D.P.R. n. 380 del 6/6/2001 con le modalità ed i limiti di cui all'art. 29 della legge regionale n. 11 del 23/4/2004.

### ATTESO che:

- il Comune di Jesolo, ai fini dell'attuazione degli obiettivi strategici delle politiche urbanistiche e di sviluppo sostenibile della città dal punto di vista ambientale, sociale ed economico, coerentemente con le scelte strategiche del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e con il programma di mandato di questa Amministrazione, intende modificare il Piano degli Interventi (P.I.) mediante l'approvazione di una variante allo strumento urbanistico vigente.
- la variante ha l'obiettivo, in applicazione delle previsioni dell'art. 15, comma 4 e seguenti delle N.d.A. del P.A.T. e dell'art. 53, comma 6 delle N.T.O. di P.I., di individuare, all'interno dei nuclei residenziali ricompresi negli ambiti di edificazione diffusa, tramite procedura di evidenza pubblica, ulteriori lotti con volume predefinito, nella misura massima di 600 mc, in cui sono consentiti interventi di nuova edificazione residenziale.
- l'area di intervento è costituita da n. 20 nuclei residenziali già definiti dal P.I. vigente, che interessano una superficie complessiva pari a circa 798.000 mq e che potrebbero essere oggetto dell'assegnazione di una capacità edificatoria potenziale, determinata dall'art. 15, comma 10 delle N.d.A. del P.A.T., nella misura massima corrispondente al 25% della volumetria residenziale complessiva esistente alla data di adozione del P.A.T., pari a 72.740,44 mc.
- la variante al P.I. consentirà, rispondendo alle richieste dei privati, interventi puntuali per i quali si determinano i seguenti criteri che vengono funzionalmente distinti in:
  - soggettivi, dimensionali e qualitativi;
  - per la valutazione delle richieste;
  - realizzativi;

- gestionali;
  - per la determinazione del contributo straordinario da versare;
  - per il trasferimento della volumetria ai lotti idonei o idonei a condizione;
  - per la presentazione delle richieste ed allegati.
- la determinazione dei lotti con volumetria predefinita, ritenuti idonei o idonei a condizione, è subordinata alla verifica del rispetto della strumentazione urbanistica, sovracomunale e comunale, e specifica di settore e la variante in oggetto è sottoposta ad appositi studi specialistici di settore e all'acquisizione di tutti i nulla osta, pareri o altri atti amministrativi richiesti dalla normativa vigente.
  - il trasferimento della volumetria ai vari lotti, a seguito dell'efficacia della variante, avverrà tramite atto notarile pubblico trascritto nei Registri Immobiliari ai sensi dell'art. n. 2643, comma 2bis, del Codice Civile.

RICHIAMATA la deliberazione di Giunta Comunale n. 68 del 25/3/2026 avente ad oggetto "*Variante al piano degli interventi di individuazione di lotti negli ambiti di edificazione diffusa. Atto d'indirizzo*" con la quale è stato approvato l'atto di indirizzo per la redazione della variante allo strumento urbanistico vigente, in applicazione delle previsioni dell'art. 15, comma 4 e seguenti delle N.d.A. del P.A.T. e dell'art. 53, comma 6 delle N.T.O. di P.I., il cui fine è quello di individuare, all'interno dei nuclei residenziali ricompresi negli ambiti di edificazione diffusa, ulteriori lotti con volume predefinito in cui saranno consentiti interventi di nuova edificazione residenziale al fine di favorire le esigenze abitative dei residenti attraverso la permanenza delle nuove famiglie nel tessuto sociale e nella comunità di appartenenza, da attuare mediante tipologie edilizie appropriate al contesto agricolo circostante come previsto dalle Norme di Attuazione del P.A.T.

VERIFICATO che:

- al fine di predisporre gli atti di competenza il dirigente del settore gestione del territorio e attività produttive ha costituito un gruppo di lavoro composto da personale dell'U.O. urbanistica e cartografico a cui è stato assegnato il compito di redigere tutta la documentazione di natura tecnica necessaria all'approvazione della variante alla strumentazione urbanistica vigente ad eccezione degli studi specialistici di settore, dovuti ai sensi di legge, che saranno eseguiti da professionista/i di comprovata esperienza appositamente incaricato/i non essendoci personale interno avente le competenze richieste.
- per il personale individuato non si sono rilevate situazioni di conflitto di interessi, anche potenziale, rispetto alle mansioni da svolgere.

CONSIDERATO che il gruppo di lavoro ha predisposto l'elaborato denominato "*Criteri per la definizione degli interventi puntuali funzionali alla variante al piano degli interventi finalizzata all'individuazione di nuovi lotti a volumetria predefinita negli ambiti di edificazione diffusa in cui consentire interventi di nuova edificazione*" (allegato A) che costituisce elemento essenziale e funzionale alla definizione ed individuazione dei lotti urbanistici che saranno oggetto di successivo trasferimento volumetrico, in base a specifico bando ad evidenza pubblica, a cui seguirà specifica variante urbanistica al P.I. da redigere secondo la procedura prevista dall'art.18, commi da 2 a 6 della legge regionale n. 11/2004.

RITENUTA la materia in trattazione di competenza del consiglio comunale, ai sensi dell'art. 42 del d.lgs. n. 267/2000, e che pertanto si rende necessario procedere con l'approvazione dell'elaborato denominato "*Criteri per la definizione degli interventi puntuali funzionali alla variante al piano degli interventi finalizzata all'individuazione di nuovi lotti a volumetria predefinita negli ambiti di edificazione diffusa in cui consentire interventi di nuova edificazione*" (allegato A) al fine di predeterminare i presupposti soggettivi e tecnici funzionali alla successiva redazione della variante al P.I.

VERIFICATA la compatibilità urbanistica e normativa della documentazione predisposta rispetto alle previsioni del P.A.T. e del P.I. vigenti.

VISTA la legge regionale n. 61 del 27/6/1985.

VISTA la legge regionale n. 11 del 23/4/2004.

RITENUTO pertanto di poter procedere all'avvio della variante con la pubblicazione dell'avviso pubblico al fine di consentire la presentazione delle istanze da parte degli aventi titolo.

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. n. 33 del 14/3/2013 come modificato dal d.lgs. n. 97 del 25/5/2016;
- la presente proposta non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'ente, in quanto non incide sui medesimi.

#### PROPONE L'APPROVAZIONE DELLA PRESENTE PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

1. di richiamare integralmente, a ogni effetto di legge – compreso l'obbligo motivazionale di cui alla legge n. 241/1990 – le premesse di questo atto, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente dispositivo.
2. di approvare i contenuti dell'elaborato predisposto denominato "*Criteri per la definizione degli interventi puntuali funzionali alla variante al piano degli interventi finalizzata all'individuazione di nuovi lotti a volumetria predefinita negli ambiti di edificazione diffusa in cui consentire interventi di nuova edificazione*" (allegato A) al fine di predeterminare i presupposti soggettivi e tecnici funzionali alla successiva redazione della variante al P.I.
3. di dare mandato al dirigente del settore gestione del territorio e attività produttive per la predisposizione e pubblicazione dell'avviso pubblico secondo i criteri definiti necessari alla selezione e valutazione delle richieste che saranno oggetto di successiva variante urbanistica e di stabilire che le stesse potranno essere presentate entro due mesi dalla data in cui, con successiva determinazione dirigenziale, sarà approvata e resa disponibile la modulistica da utilizzare per la presentazione comprensiva dell'indicazione dei relativi allegati.
4. di stabilire sin d'ora che la presentazione delle richieste non vincola in alcun modo l'Amministrazione Comunale al perfezionamento e alla conseguente approvazione delle stesse e che nulla sarà imputabile alla stessa qualora la procedura di approvazione della specifica variante non si concludesse positivamente per cause indipendenti dall'attività del Comune di Jesolo.
5. di dichiarare, la presente, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del d.lgs. n. 267 del 18/8/2000 al fine di determinare e valutare le richieste e dare avvio ed attuazione alla variante urbanistica al Piano degli Interventi conseguente.

Il dirigente del settore  
gestione del territorio e attività produttive  
Arch. Alessandra Pernechele

---

SUCCESSIVAMENTE, messa ai voti con il sistema di rilevazione elettronica la proposta di immediata eseguibilità della deliberazione a oggetto: "VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI FINALIZZATA ALL'INDIVIDUAZIONE DI NUOVI LOTTI A VOLUMETRIA PREDEFINITA NEGLI AMBITI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA IN CUI CONSENTIRE INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE. APPROVAZIONE DEI CRITERI E DEI TERMINI DI PUBBLICAZIONE DELL'AVVISO PER LA PRESENTAZIONE E LA VALUTAZIONE DELLE RICHIESTE.", si evidenzia il seguente esito:

presenti: **n. 15** (quindici)      Christofer De Zotti, Andrea Tomei, Manuel Urban, Marco Mastrascusa, Nicoletta Busanel, Ivano Molin, Lorenzo Pasini, Alessandra Pasqual, Elisa Casellato, Moira Montagner, Andrea Pasian, Daniele Bison, Valerio Zoggia, Fabio Visentin, Daniela Donadello;

assenti: **n. 2** (due)              Renato Martin, Vincenzo Sansalone;

votanti: **n. 11** (undici) Christofer De Zotti, Andrea Tomei, Manuel Urban, Marco Mastrascusa, Nicoletta Busanel, Ivano Molin, Lorenzo Pasini, Alessandra Pasqual, Elisa Casellato, Moira Montagner, Andrea Pasian;

favorevoli: **n. 11** (undici)

contrari: **nessuno**

astenuti: **n. 4** (quattro) Daniele Bison, Valerio Zoggia, Fabio Visentin, Daniela Donadello.

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 presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto come segue.

Il presidente  
ANDREA TOMEI

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.