



PROCESSO VERBALE DI DELIBERAZIONE

DI GIUNTA COMUNALE

N. 68 DEL 25/03/2026

a oggetto: VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI DI INDIVIDUAZIONE DI LOTTI NEGLI
AMBITI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA. ATTO D'INDIRIZZO.

Oggi, 25/03/2026 dalle ore 13:30 circa, presso la sede municipale e da remoto in videoconferenza, si è riunita la giunta comunale di Jesolo, con la presenza dei componenti che seguono:

Presente

CHRISTOFER DE ZOTTI	SINDACO	SI
LUCA ZANOTTO	VICE SINDACO	SI
DEBORA GONELLA	ASSESSORE	SI
ALBERTO MASCHIO	ASSESSORE	SI
MARTINA BORIN	ASSESSORE	SI – da remoto
ANDREA CARPENEDO	ASSESSORE	SI

Presiede CHRISTOFER DE ZOTTI – Sindaco.

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.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione n. 2026/22 del 23/03/2026 ad oggetto: “VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI DI INDIVIDUAZIONE DI LOTTI NEGLI AMBITI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA. ATTO D'INDIRIZZO.” e ritenutala meritevole di approvazione per le motivazioni ivi riportate.

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

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

CON voti palesi favorevoli unanimi.

DELIBERA

1. di approvare integralmente la proposta di deliberazione n. 2026/22 del 23/03/2026 ad oggetto: “VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI DI INDIVIDUAZIONE DI LOTTI NEGLI AMBITI DI EDIFICAZIONE DIFFUSA. ATTO D'INDIRIZZO.”, 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 DEL SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO E ATTIVITA' PRODUTTIVE

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 23/04/2025, convalida n. 68/2025 e successive varianti tematiche:
 - variante n. 16 al P.I. approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. 16 del 26/02/2026;
 - variante n. 18 al P.I. approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 74 del 26/06/2025;
 - variante n. 19 al P.I. approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 24/07/2025;
 - variante n. 20 al P.I. approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 82 del 24/07/2025;
 - variante n. 21 al P.I. approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 7 del 29/01/2026;
- la variante n. 17 al P.I. è stata adottata con deliberazione del Consiglio comunale n. 8 del 28/01/2025 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 3 novembre 1952, n. 1902, della legge 5 luglio 1966, n. 517, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 con le modalità ed i limiti di cui all'art. 29 della legge regionale 23 aprile 2004, n.11 e ss.mm.ii..

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 P.A.T. e con il programma di mandato di questa Amministrazione, intende modificare il Piano degli Interventi mediante l'approvazione di una variante allo strumento urbanistico vigente in applicazione delle previsioni dell'art. 15, comma 4 e seguenti delle N.T.A. del P.A.T. e dell'art. 53, comma 6 delle N.T.O. di P.I., al fine di individuare, all'interno dei nuclei residenziali ricompresi negli ambiti di edificazione diffusa, ulteriori lotti con volume predefinito,

- nella misura massima di 600 mc, in cui saranno consentiti interventi di nuova edificazione residenziale;
- tale variante individuerà lotti, rispetto a quelli già esistenti, all'interno dei nuclei residenziali predefiniti nella cartografia del Piano degli Interventi, conformemente alle direttive del Piano di assetto del Territorio, che comprendono le aggregazioni edilizie in un contesto periurbano e rurale, previa procedura di evidenza pubblica mediante avviso affisso all'albo, 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 Tecniche di Attuazione del P.A.T.;
 - le zone interessate dalla variante sono collocate nell'entroterra del territorio comunale, come da planimetria allegata alla presente, ossia, più precisamente: nella zona compresa tra il canale Fornazzi e via Pineda, in quella posta tra la nona e la settima traversa di via Cà Gamba, in quella su Via Corer dal numero civico 33 a via Fornasotto e dal numero civico 79 al 102, nella zona su via Colombo compresa tra il civico 31 ed il 36, infine su via Roma Sinistra tra i numeri civici 47 e 74 a e tra 86 a e 148.

CONSIDERATO che è risultato necessario individuare un gruppo di lavoro all'interno dell'u.o. urbanistica e cartografico per redigere una bozza di lavoro a livello cartografico e normativo nonché, successivamente, tutti gli elaborati che sono prescritti per le varianti al P.I. ai sensi della lr 11/2004, in applicazione dei principi di economicità, efficacia ed efficienza della pubblica amministrazione.

CONSIDERATO che la variante al Piano degli Interventi per l'individuazione di nuovi lotti a volumetria predefinita negli ambiti a edificazione diffusa, dovrà articolarsi come di seguito descritto:

- definizione dei criteri per la redazione della variante;
- procedura di evidenza pubblica mediante avviso affisso all'albo per l'esame delle proposte di individuazione dei lotti da parte dei proprietari delle aree interessate;
- istruttoria delle proposte alla luce dei criteri posti alla base della variante;
- predisposizione da parte dell'ufficio urbanistica e cartografico degli elaborati necessari all'adozione della variante urbanistica;
- presentazione della proposta di variante per l'adozione mediante delibera di consiglio comunale;
- pubblicazione della variante per dare l'opportunità di presentare eventuali osservazioni/opposizioni alla variante;
- predisposizione degli elaborati per l'approvazione definitiva con relativa controdeduzione alle osservazioni presentate.

RITENUTO di:

- incaricare l'unità organizzativa urbanistica e cartografico della redazione della variante al piano degli interventi di individuazione di lotti negli ambiti di edificazione diffusa;
- condividere i contenuti della variante sopradescritta viste le ricadute positive, anche a macro scala, sia in termini di benefici generati per i cittadini residenti rispondendo alle esigenze abitative, volti a favorire la permanenza delle nuove famiglie nel tessuto sociale e nella comunità di appartenenza, sia in termini qualitativi di riordino morfologico e percettivo dell'edificato e delle aree scoperte, in adeguamento all'attuale contesto ambientale, da attuarsi mediante tipologie edilizie appropriate al contesto agricolo circostante alle zone interessate nonché garantendo la sostenibilità ambientale degli interventi.

RICHIAMATI

- l'art. 15, comma 4 delle N.T.A. del P.A.T.
- l'art. 53 delle N.T.O. del P.I.

DATO ATTO che il presente atto non comporta riflessi diretti sulla situazione economico-finanziaria dell'Ente non comportando impegno di spesa e/o diminuzione di entrate.

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 definire i criteri della variante, derivanti dall'analisi degli strumenti urbanistici vigenti, finalizzata ad individuare lotti direttamente edificabili, rispetto a quelli già esistenti, all'interno dei nuclei residenziali predefiniti nella cartografia del Piano degli Interventi, conformemente alle direttive del Piano di assetto del Territorio, nonché l'articolazione puntuale delle fasi della procedura di evidenza pubblica propedeutica a quella predisposizione di variante urbanistica;
3. di approvare l'atto di indirizzo al fine di incaricare l'unità organizzativa e cartografica della redazione della variante allo strumento urbanistico vigente, in applicazione delle previsioni dell'art. 15, comma 4 e seguenti delle N.T.A. del P.A.T. e dell'art. 53, comma 6 delle N.T.O. di P.I., il cui fine è di individuare, all'interno dei nuclei residenziali ricompresi negli ambiti di edificazione diffusa, come da planimetria allegata alla presente, ulteriori lotti con volume predefinito in cui saranno consentiti interventi di nuova edificazione residenziale in risposta alle esigenze abitative della comunità jesolana;
4. di demandare al dirigente del settore gestione del territorio e attività produttive la predisposizione e l'istruttoria degli atti di competenza comunale necessari a dare attuazione alla presente proposta.

IL DIRIGENTE
SETTORE GESTIONE DEL TERRITORIO
E ATTIVITA' PRODUTTIVE
Arch. Alessandra Pernechele

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

Il presidente
CHRISTOFER DE ZOTTI

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.

Sono parte integrante di questo atto amministrativo i seguenti documenti:

Nome file: Tav_inquadramento_Edificazione Diffusa.pdf
sha256: 85D4629C05D436DF49282BD4C6963A0FF1CC7F29C50C2CA16C0083D6A8A47C0F

Nome file: ESPRESSIONE PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA E FIRMA
sha256: C949C062DFE7105BAACF80C13B11475F64A690920B1FF590C7B29658E03BDBA1

Nome file: ESPRESSIONE PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE E FIRMA
sha256: 9EF0D7FB9B6135D93D084E370576286032AEBB25ED9520C535F19C38E015A8F9