



CITTÀ DI JESOLO



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 2021/46 DEL 18/03/2021

ASSEGNATA AL SERVIZIO URBANISTICA E CARTOGRAFICO

OGGETTO: VARIANTE N. 1 ALLE N.T.A. DEL PIANO DEGLI INTERVENTI AI SENSI DELL'ART. 48 TER, COMMA 4 DELLA L.R. 11/2004 PER L'ADEGUAMENTO AL NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO (R.E.T). CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI ED APPROVAZIONE.

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

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 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, 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.

RICHIAMATA:

- la deliberazione di consiglio comunale n. 62 del 25/09/2020 avente ad oggetto "Variante n. 1 alle N.T.A. del piano degli interventi ai sensi dell'art. 48 ter, comma 4 della l.r. 11/2004 per l'adeguamento al nuovo regolamento edilizio (R.E.T). Adozione."

DATO ATTO che

- la procedura prevista dall'articolo 14 della legge regionale n. 14 del 06/06/2017 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" si è svolta regolarmente con il deposito della variante anzidetta, in libera visione al pubblico, presso la segreteria generale della sede municipale del Comune dal 01/10/2020 per 30 giorni consecutivi;
- nel suddetto periodo e nei 30 giorni successivi, ossia fino al 30/11/2020, chiunque ha potuto presentare osservazioni al Comune per iscritto a mezzo pec, mezzo posta o consegna a mano al protocollo generale del Comune;
- in data 07/10/2020 con note prot. n. GE/2020/63014 e n. GE/2020/63018 sono stati richiesti i pareri di competenza rispettivamente all' unità organizzativa Commissioni Vas Vinca della Regione Veneto e all'unità organizzativa Genio Civile di Venezia della Regione Veneto e al Consorzio di Bonifica Veneto Orientale;
- in data 12/01/2021 con nota prot. n. GE/2021/1898 è stata richiesta la riforma del parere già rilasciato dalla Commissione Vas Vinca della Regione Veneto in data 18/11/2020 con n. 108.

VERIFICATO che nel periodo succitato sono pervenute n. 10 osservazioni entro i termini e n. 2 fuori termine;

VISTA la proposta di controdeduzioni predisposta dall'unità organizzativa urbanistica e cartografico di seguito elencata:

N.	Ditta,data, prot. n., riferimenti catastali	Descrizione	Controdeduzione
001	Cavallin Raffaella, 03/11/2020 prot. n. GE/2020/73421, Fg. 52 mapp.li 852, 854	Richiesta di cambio di destinazione d'uso di un'area da zona F3_3 parchi territoriali in zona B1_2 residenziale esistente.	L'osservazione non è pertinente e pertanto non accoglibile. L'eventuale osservazione potrà essere valutata in sede di predisposizione della variante al piano degli interventi ai sensi dell'art. 18 della l.r. n. 11/2004.
002	Pezzoli Mario, 24/11/2020 prot. n. GE/2020/79718, Fg. 104 mapp.li 77, 107,108, 116, 134, 367	Richiesta di sostituire al V Capoverso dell'art. 11 delle N.T.A. le parole " <i>Superfici complessive</i> " con " <i>Superficie complessive che non consentono il totale cambio di destinazione d'uso in residenziale-turistico ricettivo-commerciale-direzionale-artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose e comunque di carattere incompatibile con la residenza. Ma tali superfici complessive dovranno prevedere una quota parte adibita ad uso per il bene collettivo e finalità sociali, quali impianti termali, spa, poliambulatori, attività di riabilitazione in diretto collegamento con le resistenti limitrofe struttura ospedaliera e quella sanitaria adibita a casa di riposo</i> ".	L'osservazione non è pertinente pertanto non è accoglibile, configurandosi come un cambio di destinazione d'uso degli immobili oggetto della stessa. L'eventuale osservazione potrà essere valutata in sede di predisposizione della variante al piano degli interventi ai sensi dell'art. 18 della l.r. n. 11/2004.
003	Comune di Jesolo, 26/11/2020 prot. n. GE/2020/80405	Si propone di prevedere all'interno delle N.T.A. un apposito paragrafo contenente indicazioni specifiche sulle distanze da confini e da corpi di fabbrica, con riferimento principalmente a fabbricati, sporti, terrazze, locali interrati, bocche di lupo, ed eventuali altri elementi architettonici presenti nel regolamento e non esplicitamente normati dal punto di vista delle distanze. Per quanto riguarda gli interrati, si fa presente che il vecchio regolamento prevedeva la possibilità da parte dell'ufficio Patrimonio di derogare alla distanza minima; si ritiene di reintrodurre tale disposizione (art. 41 commi 2-3).	L'osservazione non è pertinente e pertanto non accoglibile in quanto dovrà essere presentata in sede di variante al regolamento edilizio.
004	Comune di Jesolo, 27/11/2020 prot. n. GE/2020/80817	Si propone di inserire all' art. 52 della N.T.A. dopo le parole " <i>impianti termali</i> " le parole " <i>ed impianti natatori</i> " in quanto è sempre più diffuso in tale tipologia di struttura l'offerta di servizi e di attività complementari quali il percorso rieducativo causato da	L'osservazione è pertinente ed accoglibile in quanto non si configura come un cambio d'uso della norma di zona. Pertanto si aggiorna il comma 1 dell'art. 52 delle N.T.A., inserendo la sola dicitura "impianti natatori" a maggior specificazione delle attrezzature pubbliche della zona in

		traumi, attività di recupero pre e post interventi chirurgici, attività di acquafitness rivolti al benessere della persona, il percorso nascita, il wellness termale, le attività fisioterapiche. Tale modifica si rende necessaria anche a seguito della delibera di giunta comunale n. 151 del 21/07/2020 con cui è stato avviato il procedimento di paternariato pubblico privato per la realizzazione di un impianto natatorio nella suddetta zona, solo ed esclusivamente al fine di rendere coerente l'opera di interesse pubblico prevista con la normativa di dettaglio della zona, peraltro già destinata ad attrezzature pubbliche ed in particolare ad attività sanitarie.	considerazione dell'intervento previsto di interesse pubblico con la seguente formulazione: <i>“La zona è riservata alla costruzione di stabilimenti e di attrezzature di carattere ospedaliero, sanitario, per stabilimenti di cura, impianti termali, ed impianti natatori”</i> .
05	Colla Vincenzo, 30/11/2020 prot. n. GE/2020/80937, Fg. 33 mapp.le 220	All'art. 56 – Parchi territoriali “F 3.3.” delle N.T.A. si richiede : <i>“Che, in generale per le zone F3.3, sia interpretato che le norme della zona CI sono applicabili da subito anche in assenza di progetto attuativo del parco sugli edifici residenziali esistenti e relative aree di pertinenza e loro accessori.</i> <i>- Che, in generale per le zone F3.3, edifici presenti in dette zone F3.3 aventi destinazione diversa da quella residenziale, sia interpretato che possano avere le destinazioni d'uso previste per le zone CI”</i> .	L'osservazione non è pertinente in quanto avente carattere interpretativo della norma e pertanto non è accoglibile.
06	A&B Commerciale, 30/11/2020 prot. n. GE/2020/80938, Fg. 100 mapp.le 606 (ex. 105)	Si richiede l'assegnazione di un indice di densità fondiaria all'area identificata come B2_1.050, zona di ricomposizione spaziale a prevalenza residenziale.	L'osservazione non è pertinente, in quanto l'eventuale possibilità di assegnare un indice di densità fondiaria potrà essere valutata in sede di predisposizione della variante al piano degli interventi ai sensi dell'art. 18 della l.r. n. 11/2004, e pertanto non è accoglibile.
07	Saamj srl, 30/11/2020 prot. n. 80940 Fg. 70 mapp.li 54,55,217	Si richiede l'assegnazione di un indice di edificabilità fondiaria all'area identificata come B3.004, zona di riorganizzazione alberghiera, superiore a quanto previsto dall' art. 7 del d.m. 1444/68 pari a 5 mc/mq.	L'osservazione non è pertinente in quanto in contrasto con la normativa di riferimento citata nella stessa, e pertanto non è accoglibile.
08	Burato Giovanni, 30/11/2020 prot. n. GE/2020/80943	Si richiede In merito al RE: • art. 52 comma 1: nelle nuove recinzioni è fatto divieto di utilizzare elementi prefabbricati in calcestruzzo. Questa dicitura può portare ad errate interpretazioni in quanto è prassi utilizzare per il	L'osservazione non è pertinente e pertanto non è accoglibile per la parte relativa al regolamento edilizio, in quanto dovrà essere presentata in sede di variante al regolamento edilizio stesso.

		<p>collocamento dei contatori degli enti elementi prefabbricati, oltretutto vi sono aziende che producono in prefabbricazione pilastri, colonne decorate, balaustre e altri elementi normalmente utilizzati in recinzioni anche di pregio vedi SAS;</p> <ul style="list-style-type: none"> • art. 52 recinzioni: l'altezza delle recinzioni è stata elevata rispetto al precedente regolamento tuttavia non si comprende come per le siepi (comma 8) l'altezza debba essere limitata a ml 1,00 mentre le recinzioni possono avere altezza di ml 1,50 minimo limitando pertanto già la visibilità. Si ritiene opportuno innalzare l'altezza delle siepi al pari della recinzione. • Art. 91 comma 1: fascia perimetrale di almeno 1 ml lungo le pareti dei fabbricati, si ritiene che questa dicitura vada a definire in maniera vincolante un aspetto progettuale (attacco a terra dell'edificio) che deve essere studiato dal progettista a seconda dell'ambito di intervento; • Art. 91 comma 5 lettere b): si precisa che le strutture di arredo devono essere prive di qualsiasi tipo di copertura contrariamente a quanto fino ad oggi approvato e riportato nel regolamento edilizio. Si ritiene che per particolari strutture definibili come pergolende tale obbligo possa essere eliminato in quanto tale tipologia di strutture così come definita anche dalla giurisprudenza può essere coperta da tenda; • Allegato A punto 8: esclusione degli aggetti e sporti inferiori a ml 1,50 si ritiene opportuno riportare “<i>inferiori od uguali a ml 1,50</i>”; • Allegato A punto 31: Tra le varie tipologie di impianti riportati non si è trovato riscontro degli impianti di Ventilazione Meccanica Controllata e dei suoi componenti di distribuzione oltretutto vista l'evoluzione dei sistemi impiantistici si dovrebbe demandare alle competenze dei tecnici alla dimostrazione degli spazi tecnici da adibire agli impianti. Si ritiene che a colte in casi di ristrutturazione o adeguamento anche la distribuzione 	<p>L'osservazione è pertinente e parzialmente accoglibile per la parte relativa alle N.T.A. in quanto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - all'art. 5 bis lett. a) secondo punto, si ritiene congruo aumentare la superficie accessoria massima ammessa da 25 a 30 mq qualora le autorimesse o posti auto coperti siano realizzati con corsia di manovra coperta; - all'art. 5 bis lett. b) si ritiene congruo aumentare la superficie massima destinata a verande, terrazze, logge e ballatoi nella misura massima del 35% della superficie utile rispetto al 25% ora previsto, in considerazione della vocazione prettamente turistica con carattere stagionale del territorio comunale.
--	--	--	---

		<p>dell'impianto elettrico a controsoffitto (mancando spessori a pavimento) possa portare alla creazione di volumi tecnici.</p> <p>In merito alle NTA:</p> <ul style="list-style-type: none"> • a) <i>autorimesse o posti auto coperti a servizio delle unità abitative nella misura di un mq di Superficie Accessoria per ogni dieci mc di Volume Totale fino ad un massimo rispettivamente:</i> <ul style="list-style-type: none"> ◦ <i>di 18 mq di Superficie Accessoria per unità abitativa, se realizzate senza corsia di manovra coperta e con altezza massima di ml 2,40;</i> ◦ <i>25 mq di superficie accessoria se realizzate con corsia di manovra coperta; oltre sono computate come Superficie Accessoria per la parte aggiuntiva.</i> • Si ritiene necessario portare la superficie minima scomputabile per le autorimesse coperte in almeno 30 mq in quanto gli spazi di manovra comune hanno una maggiore incidenza rispetto a quanto considerato • b) <i>Verande, Terrazze, logge e ballatoi nella misura massima del 25% della Superficie Utile, oltre sono computate come Superficie Accessoria per la parte eccedente</i> • Si richiede di portare incidenza delle opere succitate in almeno 50% della superficie utile. Nel caso del Comune di Jesolo le superficie accessorie risultano avere una particolare valenza trattandosi di una località balneare nella quale hanno maggiore rilevanza gli spazi esterni che quelli interni. Ideale sarebbe quello di non precisare la percentuale. Si ritiene che il 25 % sia una percentuale facilmente raggiungibile e pertanto la realizzazione di ampie terrazze andrà ad incidere sulla SNP realizzabile, sulle capacità edificatorie e sulla convenienza economica dello sviluppo immobiliare. 	
09	<p>Gruppo Tecnici liberi professionisti Jesolo, 30/11/2020 prot. n. GE/2020/80946</p>	<p>OSS. N. 1 – Precisazioni in merito Art. 5 bis comma a)</p> <p>Si chiede di specificare che verranno comprese anche le strutture ricettive, che nel nostro territorio sono presenti con</p>	<p>L'osservazione n. 1 è pertinente e parzialmente accoglibile, in particolare si accolgono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - all'art. 5 bis lett. a) l'inserimento della destinazione ad uso turistico ricettivo tra quelle beneficianti la

		<p>importante incidenza e pertanto oggetto di notevoli esigenze di parcheggio.</p> <p>In tutte le Zone Territoriali Omogenee, ad esclusione delle zone agricole, in aggiunta agli indici di edificabilità previsti per le singole zone e allo <i>jus aedificandi</i> assegnato per i lotti o ambiti di intervento, è ammessa la realizzazione delle seguenti superfici accessorie:</p> <p>a) autorimesse o posti auto coperti a servizio delle unità abitative residenziali o per le camere di albergo nella misura di un mq di Superficie Accessoria per ogni dieci mc di Volume Totale fino ad un massimo rispettivamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • di 18 mq di Superficie Accessoria per unità abitativa o camera di albergo, se realizzate senza corsia di manovra coperta e con altezza massima di m 2,40; • 25 mq di superficie accessoria se realizzate con corsia di manovra coperta; oltre sono computate come Superficie Accessoria per la parte aggiuntiva. <p>Aumentare lo scomputo delle superfici accessorie nel caso di corsia di manovra nelle autorimesse coperte di superficie ricompresa tra 25mq e 40mq perché nel caso di autorimesse interrato la superficie degli spazi di manovra deve essere ampia in accordo alle disposizioni di prevenzione incendi ed i 25mq non consentirebbero di realizzare un posto auto per ogni unità</p> <p>OSS. N.2- Precisazioni in merito Art. 5 bis comma b)</p> <p>Si chiede venga aumentata la percentuale massima delle superfici accessoria a scomputo, in quanto quella prevista è troppo riduttiva per esigenze del nostro territorio dove per la residenza turistica e specie nella zona del Lido, sono molto importanti gli spazi scoperti (terrazze)</p>	<p>possibilità di avere delle superfici accessorie aggiuntive avendo la stessa modalità di calcolo delle dotazioni rispetto alla destinazione residenziale (un posto auto ogni unità immobiliare abitativa oppure a camera);</p> <p>- all'art. 5 bis lett. a) primo punto l'inserimento della dicitura camera o unità abitativa ad uso turistico ricettivo per le motivazioni di cui al punto precedente.</p> <p>- all'art. 5 bis lett. a) secondo punto, si ritiene congruo aumentare la superficie accessoria massima ammessa da 25 a 30 mq qualora le autorimesse o posti auto coperti siano realizzati con corsia di manovra coperta;</p> <p>L'osservazione n. 2 è pertinente e accoglibile per la modifica dell'art. 5 bis lett. b) ritenendo congruo aumentare la superficie massima destinata a verande, terrazze, logge e ballatoi nella misura massima del 35% della superficie utile rispetto al 25% ora previsto, in considerazione della vocazione prettamente turistica con carattere stagionale del territorio comunale.</p>
--	--	---	--

		b) Verande, Terrazze, logge e ballatoi nella misura massima del 25% 50% della Superficie Utile, oltre sono computate come Superficie Accessoria per la parte eccedente.	
10	Goldin Dario, 30/11/2020 prot. n. GE/2020/81288 del 01/12/2020 Fg. 74 mapp.le 1422	Si richiede che al lotto in proprietà, ricadente in Z.T.O B2_2.057-Turistica esistente, venga alzato l'indice edificatorio venga elevato ad un valore confrontabile con la zona omogenea di appartenenza al fine di poter uniformare ed armonizzare il contenuto dell'area al contesto urbano in cui è inserita.	L'osservazione non è pertinente e pertanto non è accoglibile. La richiesta potrà essere valutata in sede di predisposizione del piano degli interventi ai sensi dell'art. 18 della l.r. n. 11/2004.
11	Navis srl, 16/12/2020 prot. n. GE/2020/85130 Fg. 68 mapp.li 214,203,220 (fuori termine)	Si richiede la modifica dell'art. 64 Area per la nautica (attrezzature nautiche, darsene) lett. E) Area a nord del Parco Musicale variando le tipologie di attività insediabili nell'area normata e soggetta a P.U.A., in conformità alle previsioni del PAT e alle norme vigenti in materia di commercio.	L'osservazione è non pertinente e pertanto non accoglibile. L'eventuale osservazione potrà essere valutata in sede di predisposizione della variante al piano degli interventi ai sensi dell'art. 18 della l.r. n. 11/2004.
12	Comune di Jesolo, 15/03/2021 prot. n. GE/2021/18675 (fuori termine)	Ad integrazione dell'osservazione n. 3 si propone di inserire all'interno delle N.T.A. la possibilità di derogare alla distanza minima dei 10 m. nel caso di pareti non finestrate.	L'osservazione è accoglibile avendo carattere funzionale e coerente con l'oggetto della variante, pertanto si integrano le N.T.A. con l'inserimento all'art. 5-bis di un ultimo comma in cui si stabilisce testualmente che: <i>"In tutte le Zone Territoriali Omogenee ad esclusione delle zone agricole, la distanza minima tra pareti non finestrate è fissata in ml. 6,00"</i> .

VISTI altresì:

- il parere prot. n. 518616 del 04/12/2020 dell'unità organizzativa Genio Civile di Venezia della Regione Veneto, assunto al prot. n. GE/2020/82693 del 04/12/2020, favorevole con prescrizioni;
- il parere prot. n. 13915/Q.8 del 10/12/2020 del Consorzio di Bonifica Veneto Orientale, assunto al prot. n. GE/2020/83973 del 11/12/2020, favorevole;
- il parere motivato n. 108 del 18/11/2020 dell'unità organizzativa Commissioni Vas Vinca della Regione Veneto, assunto al prot. n. GE/2020/82006 del 02/12/2020 superato dal parere motivato n. 46 del 24/02/2021 dell'unità organizzativa Commissioni Vas Vinca della Regione Veneto, favorevole con prescrizioni.

CONSIDERATO che la prima variante al piano degli interventi per adeguamento delle N.T.A., appositamente predisposta dal tecnico incaricato, dott. Francesco Finotto, presentata e integrata in data 18/09/2020 prot. n. GE/2020/58815, adottata con deliberazione di consiglio comunale n. 62 del 25/09/2020, è composta dai seguenti elaborati:

Elab.	Norme Tecniche di Attuazione	Prot. n. 2020/58815
Elab.	Relazione Tecnica	Prot. n. 2020/58815
Elab.	Relazione Tecnica di non necessità di valutazione di incidenza ambientale	Prot. n. 2020/58815

Elab.	Modello per la dichiarazione di non necessità di valutazione di incidenza	Prot. n. 2020/58815
Elab.	Relazione Tecnica di non necessità di valutazione di compatibilità idraulica	Prot. n. 2020/58815

DATO ATTO che scopo della variante in oggetto è quello di adeguare i contenuti delle vigenti norme tecniche di attuazione del piano degli interventi ai contenuti del nuovo regolamento edilizio tipo (R.E.T.), rendendo utilizzabili anche le definizioni uniformi aventi incidenza sulle previsioni dimensionali, la cui completa applicabilità, comunque, risulta subordinata all'approvazione della variante urbanistica stessa.

VISTA la legge n. 1150 del 17/08/1942 e ss. mm.

VISTA la legge regionale n. 61 del 27/06/1985 e ss.mm.

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

VISTA la legge regionale n. 49 del 23/12/2019 e ss.mm.

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

PROPONE L'APPROVAZIONE DELLA 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,data, prot. n., riferimenti catastali	Descrizione	Controdeduzione
001	Cavallin Raffaella, 03/11/2020 prot. n. GE/2020/73421, Fg. 52 mapp.li 852, 854	Richiesta di cambio di destinazione d'uso di un'area da zona F3_3 parchi territoriali in zona B1_2 residenziale esistente.	L'osservazione non è pertinente e pertanto non accoglibile. L'eventuale osservazione potrà essere valutata in sede di predisposizione della variante al piano degli interventi ai sensi dell'art. 18 della l.r. n. 11/2004.
002	Pezzoli Mario, 24/11/2020 prot. n. GE/2020/79718, Fg. 104 mapp.li 77, 107,108, 116, 134, 367	Richiesta di sostituire al V Capoverso dell'art. 11 delle N.T.A. le parole " <i>Superfici complessive</i> " con " <i>Superficie complessive che non consentono il totale cambio di destinazione d'uso in residenziale-turistico ricettivo-commerciale-direzionale-artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose e comunque di carattere incompatibile con la residenza. Ma tali superfici complessive dovranno prevedere una quota parte adibita ad uso per il bene collettivo e finalità sociali, quali impianti termali, spa, poliambulatori, attività di riabilitazione in diretto</i> "	L'osservazione non è pertinente pertanto non è accoglibile, configurandosi come un cambio di destinazione d'uso degli immobili oggetto della stessa. L'eventuale osservazione potrà essere valutata in sede di predisposizione della variante al piano degli interventi ai sensi dell'art. 18 della l.r. n. 11/2004.

		<i>collegamento con le resistenti limitrofe struttura ospedaliera e quella sanitaria adibita a casa di riposo”.</i>	
003	Comune di Jesolo, 26/11/2020 prot. n. GE/2020/80405	Si propone di prevedere all'interno delle N.T.A. un apposito paragrafo contenente indicazioni specifiche sulle distanze da confini e da corpi di fabbrica, con riferimento principalmente a fabbricati, sporti, terrazze, locali interrati, bocche di lupo, ed eventuali altri elementi architettonici presenti nel regolamento e non esplicitamente normati dal punto di vista delle distanze. Per quanto riguarda gli interrati, si fa presente che il vecchio regolamento prevedeva la possibilità da parte dell'ufficio Patrimonio di derogare alla distanza minima; si ritiene di reintrodurre tale disposizione (art. 41 commi 2-3).	L'osservazione non è pertinente e pertanto non accoglibile in quanto dovrà essere presentata in sede di variante al regolamento edilizio.
004	Comune di Jesolo, 27/11/2020 prot. n. GE/2020/80817	Si propone di inserire all' art. 52 della N.T.A. dopo le parole <i>“impianti termali”</i> le parole <i>“ed impianti natatori”</i> in quanto è sempre più diffuso in tale tipologia di struttura l'offerta di servizi e di attività complementari quali il percorso rieducativo causato da traumi, attività di recupero pre e post interventi chirurgici, attività di acquafitness rivolti al benessere della persona, il percorso nascita, il wellness termale, le attività fisioterapiche. Tale modifica si rende necessaria anche a seguito della delibera di giunta comunale n. 151 del 21/07/2020 con cui è stato avviato il procedimento di paternariato pubblico privato per la realizzazione di un impianto natatorio nella suddetta zona, solo ed esclusivamente al fine di rendere coerente l'opera di interesse pubblico prevista con la normativa di dettaglio della zona, peraltro già destinata ad attrezzature pubbliche ed in particolare ad attività sanitarie.	L'osservazione è pertinente ed accoglibile in quanto non si configura come un cambio d'uso della norma di zona. Pertanto si aggiorna il comma 1 dell'art. 52 delle N.T.A., inserendo la sola dicitura <i>“impianti natatori”</i> a maggior specificazione delle attrezzature pubbliche della zona in considerazione dell'intervento previsto di interesse pubblico con la seguente formulazione: <i>“La zona è riservata alla costruzione di stabilimenti e di attrezzature di carattere ospedaliero, sanitario, per stabilimenti di cura, impianti termali, ed impianti natatori”</i> .
05	Colla Vincenzo, 30/11/2020 prot. n. GE/2020/80937, Fg. 33 mapp.le 220	All'art. 56 – Parchi territoriali <i>“F 3.3.”</i> delle N.T.A. si richiede : <i>“Che, in generale per le zone F3.3, sia interpretato che le norme della zona C1 sono applicabili da subito anche in assenza di progetto attuativo del parco sugli edifici</i>	L'osservazione non è pertinente in quanto avente carattere interpretativo della norma e pertanto non è accoglibile.

		<i>residenziali esistenti e relative aree di pertinenza e loro accessori. - Che, in generale per le zone F3.3, edifici presenti in dette zone F3.3 aventi destinazione diversa da quella residenziale, sia interpretato che possano avere le destinazioni d'uso previste per le zone C1".</i>	
06	A&B Commerciale, 30/11/2020 prot. n. GE/2020/80938, Fg. 100 mapp.le 606 (ex. 105)	Si richiede l'assegnazione di un indice di densità fondiaria all'area identificata come B2_1.050, zona di ricomposizione spaziale a prevalenza residenziale.	L'osservazione non è pertinente, in quanto l'eventuale possibilità di assegnare un indice di densità fondiaria potrà essere valutata in sede di predisposizione della variante al piano degli interventi ai sensi dell'art. 18 della l.r. n. 11/2004, e pertanto non è accoglibile.
07	Saamj srl, 30/11/2020 prot. n. 80940 Fg. 70 mapp.li 54,55,217	Si richiede l'assegnazione di un indice di edificabilità fondiaria all'area identificata come B3.004, zona di riorganizzazione alberghiera, superiore a quanto previsto dall' art. 7 del d.m. 1444/68 pari a 5 mc/mq.	L'osservazione non è pertinente in quanto in contrasto con la normativa di riferimento citata nella stessa, e pertanto non è accoglibile.
08	Burato Giovanni, 30/11/2020 prot. n. GE/2020/80943	Si richiede In merito al RE: • art. 52 comma 1: nelle nuove recinzioni è fatto divieto di utilizzare elementi prefabbricati in calcestruzzo. Questa dicitura può portare ad errate interpretazioni in quanto è prassi utilizzare per il collocamento dei contatori degli enti elementi prefabbricati, oltretutto vi sono aziende che producono in prefabbricazione pilastri, colonne decorate, balaustre e altri elementi normalmente utilizzati in recinzioni anche di pregio vedi SAS; • art. 52 recinzioni: l'altezza delle recinzioni è stata elevata rispetto al precedente regolamento tuttavia non si comprende come per le siepi (comma 8) l'altezza debba essere limitata a ml 1,00 mentre le recinzioni possono avere altezza di ml 1,50 minimo limitando pertanto già la visibilità. Si ritiene opportuno innalzare l'altezza delle siepi al pari della recinzione. • Art. 91 comma 1: fascia perimetrale di almeno 1 ml lungo le pareti dei fabbricati, si ritiene che questa dicitura vada a definire in maniera vincolante un aspetto progettuale (attacco a terra dell'edificio) che deve essere	L'osservazione non è pertinente e pertanto non è accoglibile per la parte relativa al regolamento edilizio, in quanto dovrà essere presentata in sede di variante al regolamento edilizio stesso. L'osservazione è pertinente e parzialmente accoglibile per la parte relativa alle N.T.A. in quanto: - all'art. 5 bis lett. a) secondo punto, si ritiene congruo aumentare la superficie accessoria massima ammessa da 25 a 30 mq qualora le autorimesse o posti auto coperti siano realizzati con corsia di manovra coperta; - all'art. 5 bis lett. b) si ritiene congruo aumentare la superficie massima destinata a verande, terrazze, logge e ballatoi nella misura massima del 35% della superficie utile rispetto al 25% ora previsto, in considerazione della vocazione prettamente turistica con carattere stagionale del territorio comunale.

		<p>studiato dal progettista a seconda dell'ambito di intervento;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Art. 91 comma 5 lettere b): si precisa che le strutture di arredo devono essere prive di qualsiasi tipo di copertura contrariamente a quanto fino ad oggi approvato e riportato nel regolamento edilizio. Si ritiene che per particolari strutture definibili come pergolende tale obbligo possa essere eliminato in quanto tale tipologia di strutture così come definita anche dalla giurisprudenza può essere coperta da tenda; • Allegato A punto 8: esclusione degli aggetti e sporti inferiori a ml 1,50 si ritiene opportuno riportare “<i>inferiori od uguali a ml 1,50</i>”; • Allegato A punto 31: Tra le varie tipologie di impianti riportati non si è trovato riscontro degli impianti di Ventilazione Meccanica Controllata e dei suoi componenti di distribuzione oltretutto vista l'evoluzione dei sistemi impiantistici si dovrebbe demandare alle competenze dei tecnici alla dimostrazione degli spazi tecnici da adibire agli impianti. Si ritiene che a colte in casi di ristrutturazione o adeguamento anche la distribuzione dell'impianto elettrico a controsoffitto (mancando spessori a pavimento) possa portare alla creazione di volumi tecnici. <p>In merito alle NTA:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>a) autorimesse o posti auto coperti a servizio delle unità abitative nella misura di un mq di Superficie Accessoria per ogni dieci mc di Volume Totale fino ad un massimo rispettivamente:</i> <ul style="list-style-type: none"> ◦ <i>di 18 mq di Superficie Accessoria per unità abitativa, se realizzate senza corsia di manovra coperta e con altezza massima di ml 2,40;</i> ◦ <i>25 mq di superficie accessoria se realizzate con corsia di manovra coperta; oltre sono computate come Superficie Accessoria per la parte aggiuntiva.</i> • Si ritiene necessario portare la superficie minima scomputabile per le autorimesse coperte in almeno 30 mq in quanto gli spazi di manovra 	
--	--	---	--

		<p>comune hanno una maggiore incidenza rispetto a quanto considerato</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>b) Verande, Terrazze, logge e ballatoi nella misura massima del 25% della Superficie Utile, oltre sono computate come Superficie Accessoria per la parte eccedente</i> • Si richiede di portare incidenza delle opere succitate in almeno 50% della superficie utile. Nel caso del Comune di Jesolo le superficie accessorie risultano avere una particolare valenza trattandosi di una località balneare nella quale hanno maggiore rilevanza gli spazi esterni che quelli interni. Ideale sarebbe quello di non precisare la percentuale. Si ritiene che il 25 % sia una percentuale facilmente raggiungibile e pertanto la realizzazione di ampie terrazze andrà ad incidere sulla SNP realizzabile, sulle capacità edificatorie e sulla convenienza economica dello sviluppo immobiliare. 	
09	<p>Gruppo Tecnici liberi professionisti Jesolo, 30/11/2020 prot. n. GE/2020/80946</p>	<p>OSS. N. 1 – Precisazioni in merito Art. 5 bis comma a)</p> <p>Si chiede di specificare che verranno comprese anche le strutture ricettive, che nel nostro territorio sono presenti con importante incidenza e pertanto oggetto di notevoli esigenze di parcheggio.</p> <p>In tutte le Zone Territoriali Omogenee, ad esclusione delle zone agricole, in aggiunta agli indici di edificabilità previsti per le singole zone e allo <i>jus aedificandi</i> assegnato per i lotti o ambiti di intervento, è ammessa la realizzazione delle seguenti superfici accessorie:</p> <p>a) autorimesse o posti auto coperti a servizio delle unità abitative residenziali o per le camere di albergo nella misura di un mq di Superficie Accessoria per ogni dieci mc di Volume Totale fino ad un massimo rispettivamente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • di 18 mq di Superficie Accessoria per unità abitativa o camera di albergo, se realizzate senza corsia di manovra coperta 	<p>L'osservazione n. 1 è pertinente e parzialmente accoglibile, in particolare si accolgono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - all'art. 5 bis lett. a) l'inserimento della destinazione ad uso turistico ricettivo tra quelle beneficianti la possibilità di avere delle superfici accessorie aggiuntive avendo la stessa modalità di calcolo delle dotazioni rispetto alla destinazione residenziale (un posto auto ogni unità immobiliare abitativa oppure a camera); - all'art. 5 bis lett. a) primo punto l'inserimento della dicitura camera o unità abitativa ad uso turistico ricettivo per le motivazioni di cui al punto precedente. - all'art. 5 bis lett. a) secondo punto, si ritiene congruo aumentare la superficie accessoria massima ammessa da 25 a 30 mq qualora le autorimesse o posti auto coperti siano realizzati con corsia di manovra coperta; <p>L'osservazione n. 2 è pertinente e accoglibile per la modifica dell'art. 5 bis lett. b) ritenendo congruo aumentare la superficie massima destinata a verande, terrazze, logge e</p>

		<p>e con altezza massima di mi 2,40;</p> <ul style="list-style-type: none"> •25 mq di superficie accessoria se realizzate con corsia di manovra coperta; oltre sono computate come Superficie Accessoria per la parte aggiuntiva. <p>Aumentare lo scomputo delle superfici accessorie nel caso di corsia di manovra nelle autorimesse coperte di superficie ricompresa tra 25mq e 40mq perché nel caso di autorimesse interrate la superficie degli spazi di manovra deve essere ampia in accordo alle disposizioni di prevenzione incendi ed i 25mq non consentirebbero di realizzare un posto auto per ogni unità</p> <p>OSS. N.2- Precisazioni in merito Art. 5 bis comma b) Si chiede venga aumentata la percentuale massima delle superficie accessoria a scomputo, in quanto quella prevista è troppo riduttiva per esigenze del nostro territorio dove per la residenza turistica e specie nella zona del Lido, sono molto importanti gli spazi scoperti (terrazze)</p> <p>b) Verande, Terrazze, logge e ballatoi nella misura massima del 25% 50% della Superficie Utile, oltre sono computate come Superficie Accessoria per la parte eccedente.</p>	<p>ballatoi nella misura massima del 35% della superficie utile rispetto al 25% ora previsto, in considerazione della vocazione prettamente turistica con carattere stagionale del territorio comunale.</p>
10	<p>Goldin Dario, 30/11/2020 prot. n. GE/2020/81288 del 01/12/2020 Fg. 74 mapp.le 1422</p>	<p>Si richiede che al lotto in proprietà, ricadente in Z.T.O B2_2.057-Turistica esistente, venga alzato l'indice edificatorio venga elevato ad un valore confrontabile con la zona omogenea di appartenenza al fine di poter uniformare ed armonizzare il contenuto dell'area al contesto urbano in cui è inserita.</p>	<p>L'osservazione non è pertinente e pertanto non è accoglibile. La richiesta potrà essere valutata in sede di predisposizione del piano degli interventi ai sensi dell'art. 18 della l.r. n. 11/2004.</p>

11	Navis srl, 16/12/2020 prot. n. GE/2020/85130 Fg. 68 mapp.li 214,203,220 (fuori termine)	Si richiede la modifica dell'art. 64 Area per la nautica (attrezzature nautiche, darsene) lett. E) Area a nord del Parco Musicale variando le tipologie di attività insediabili nell'area normata e soggetta a P.U.A., in conformità alle previsioni del PAT e alle norme vigenti in materia di commercio.	L'osservazione è non pertinente e pertanto non accoglibile. L'eventuale osservazione potrà essere valutata in sede di predisposizione della variante al piano degli interventi ai sensi dell'art. 18 della l.r. n. 11/2004.
12	Comune di Jesolo, 15/03/2021 prot. n. GE/2021/18675 (fuori termine)	Ad integrazione dell'osservazione n. 3 si propone di inserire all'interno delle N.T.A. la possibilità di derogare alla distanza minima dei 10 m. nel caso di pareti non finestrate.	L'osservazione è accoglibile avendo carattere funzionale e coerente con l'oggetto della variante, pertanto si integrano le N.T.A. con l'inserimento all'art. 5-bis di un ultimo comma in cui si stabilisce testualmente che: <i>"In tutte le Zone Territoriali Omogenee ad esclusione delle zone agricole, la distanza minima tra pareti non finestrate è fissata in ml. 6,00"</i> .

3. di approvare la prima variante al piano degli interventi per adeguamento delle N.T.A., redatta dal dott. Francesco Finotto, presentata in data 18/09/2020 prot. n. GE/2020/58815, recependo le controdeduzioni di cui sopra e che la stessa risulta composta dai seguenti elaborati:

Elab.	Norme Tecniche di Attuazione	Prot. n. 2020/58815
Elab.	Relazione Tecnica	Prot. n. 2020/58815
Elab.	Relazione Tecnica di non necessità di valutazione di incidenza ambientale	Prot. n. 2020/58815
Elab.	Modello per la dichiarazione di non necessità di valutazione di incidenza	Prot. n. 2020/58815
Elab.	Relazione Tecnica di non necessità di valutazione di compatibilità idraulica	Prot. n. 2020/58815

• alle indicazioni contenute nel parere motivato n. 46 del 24/02/2021 dell'unità organizzativa Commissioni Vas Vinca della Regione Veneto secondo cui 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.

e che ha ritenuto che la proposta di variante in questione non comporti effetti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale, subordinatamente al recepimento degli esiti della Valutazione di Incidenza Ambientale, sopra richiamati;

- alle seguenti prescrizioni contenute nel parere prot. n. 518616 del 04/12/2020 dell'unità organizzativa Genio Civile di Venezia della Regione Veneto, assunto al prot. n. GE/2020/82693 del 04/12/2020:
 - Siano confermate le norme del P.I. che riguardano la riduzione al minimo indispensabile delle superfici impermeabilizzabili, verificando la possibilità di ricorrere a pavimentazioni drenanti, in particolare per eventuali aree destinate a parcheggio;
 - siano osservate le prescrizioni, ove applicabili, indicate nella V.C.I. dei piani vigenti (P.A.T. e P.I.).

4. di dare atto che gli elaborati approvati dovranno fare proprie le controdeduzioni espresse con il presente provvedimento e le prescrizioni imposte dagli enti coinvolti attraverso idonea determinazione dirigenziale;

5. di dare atto che la procedura relativa alla presente è quella semplificata prevista dall'articolo 48 ter, comma 4 della legge regionale n. 11 del 23/04/2004 e ss. mm.
6. di dare mandato al dirigente del settore sicurezza e gestione del territorio affinché ponga in essere tutti gli adempimenti necessari e conseguenti alla presente.
7. di dichiarare, la presente, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267, essendo necessario rispettare i termini temporali di entrata in vigore del regolamento edilizio tipo (R.E.T.).

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Giovanni Battista Scaroni

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