



COMUNE DI NOVENTA DI PIAVE
Città metropolitana di Venezia

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Nr. 44 del 27/11/2025

**OGGETTO: VARIANTE AL P.I. N.21 - AGGIORNAMENTO AREE TRASFORMABILI,
SCHEDE "B" E ALLINEAMENTI NORMATIVI E CARTOGRAFICI -
CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE E
APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART.18 DELLA L.R.11/2004 E
SS.MM.II.**

L'anno **duemilaventicinque**, addì **ventisette** del mese di **novembre** alle ore **19:30**, nella Residenza Comunale, previo esaurimento delle formalità prescritte dalla Legge e dallo Statuto Comunale, si è riunito il Consiglio Comunale, sotto la presidenza di Claudio Marian Il Sindaco.

Partecipa all'adunanza ed è incaricato della redazione del presente verbale Il Segretario Comunale dott. Simone Bortolan.

Intervengono i Signori:

Nr.	Cognome e Nome	P.	A.	Nr.	Cognome e Nome	P.	A.
1	MARIAN CLAUDIO	X		8	BORIN BRUNA		x
2	CONCETTI ROSANA	X		9	FANTUZ FEDERICO	X	
3	SPADOTTO LORENZO	X		10	PAVAN MORRIS	X	
4	BUFFOLO STEFANO MARIA	X		11	ORMELLESE ANTONIO	X	
5	NARDESE ALESSANDRO	X		12	VIGNOTTO ALBAMARIA	X	
6	ZANUTTO SEBASTIANO	X		13	CAMPUS CARLO	X	
7	BINCOLETTI STELLA	X					

PRESENTI: 132 ASSENTI: 1

Il Presidente, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio Comunale a trattare il seguente argomento:

OGGETTO: VARIANTE AL P.I. N.21 - AGGIORNAMENTO AREE TRASFORMABILI, SCHEDE "B" E ALLINEAMENTI NORMATIVI E CARTOGRAFICI - CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE E APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART.18 DELLA L.R.11/2004 E SS.MM.II.

Alle ore 20.20 esce dall'aula la consigliera Borin; i consiglieri sono 12;

Premesso che:

- con delibera del Consiglio Comunale n.68 del 24.12.2024 ad oggetto “*Variante al P.I. n.21 – Aggiornamento aree trasformabili, schede “B” e allineamenti normativi e cartografici – adozione ai sensi dell’art.18 della L.R. n.11/1004 e ss.mm.ii.*” è stata adottata la Variante n.21 al Piano degli Interventi (P.I.);
- nello specifico, rimandando alla lettura integrale degli elaborati allegati alla delibera di adozione sopra citata, la variante redatta dallo studio affidatario dell’incarico – TERRE srl - si compone dei seguenti elaborati acquisiti al protocollo n.19684 in data 06/12/2024:
 - R01: Relazione programmatica; b. Repertorio normativo; c. Repertorio cartografico;
 - R02: Asseverazione idraulica;
 - R03a: Rapporto ambientale preliminare – Verifica di assoggettabilità alla VAS;
 - R03b: Dichiarazione di non necessità di valutazione di Incidenza Ambientale Allegato E alla DGR 1400/2017;
- la variante dopo l’adozione è stata pubblicata dal 07/01/2025 al 05/02/2025 all’albo, sulla sezione trasparenza e sul sito istituzionale del Comune - per trenta giorni in attuazione di quanto previsto dall’articolo 18 comma 3 della L.R. 11/2014 e s.m.i. - avviso prot. 00084 del 007/01/2025;
- nei successivi 30 giorni dal 06.02.2025 al 07.03.2025 compresi, data di scadenza del periodo di deposito, ovvero sino ad oggi, sono pervenute le seguenti tre osservazioni:
 - Carraro Michele per Michele Carraro Società Agricola semplice – prot. n.3642 del 10/03/2025;
 - Nuvola Blu srl. prot. n.11368 del 28/07/2025;
 - Buffolo geom. Stefano prot. n.16290 del 28/10/2025. A quest’ultima osservazione, giunta fuori termine, è stata data comunicazione di non accogliibilità (prot. n.16639 del 04/11/2025) in quanto relativa ad argomenti non pertinenti i temi trattati nella variante *de quo*.

Dato atto che:

- è stata espletata la Verifica di Assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VA 3/2025) che si è conclusa con il parere motivato dall’Autorità Regionale competente per la V.A.S. n. 195 del 4 settembre 2025, allegato al presente atto, di **non assoggettabilità** alla procedura di V.A.S., subordinatamente al recepimento degli esiti della Valutazione di Incidenza di cui al parere motivato dell’Autorità regionale per la VINCA n.50/2025;
- nell’ambito di tali procedimenti, ed allegati ad esso, sono stati acquisiti i seguenti pareri le cui prescrizioni/raccomandazioni dovranno essere ugualmente recepiti in fase di attuazione delle previsioni del P.I. e dei singoli interventi (uniti in allegato):
 - Veritas spa prot. reg. n.185683 del 10/04/2025;
 - Veritas spa prot. reg. n.204794 del 22/04/2025;
 - ULSS 4 Veneto Orientale prot. reg. 220460 del 05/05/2025;
 - Città Metropolitana di Venezia – Area Tutela Ambientale - prot. reg. n.222152 del 05/05/2025;
 - Città Metropolitana di Venezia – Area Tutela Ambientale - prot. reg. n.252922 del 21/05/2025;
- è stato acquisito il parere favorevole del Consorzio di Bonifica “Veneto Orientale” prot. n.6413/Q.8 del 05/05/2025 e il parere favorevole dell’Area Tutela e Sicurezza del Territorio - U.O. Genio Civile di Venezia, prot. n.86559 del 18/02/2025 ha espresso parere favorevole

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.

documento firmato digitalmente da **SIMONE BORTOLAN, Claudio Marian** e stampato il giorno **05/12/2025** da **Filippo Ferrarese**.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

alla "Asseverazione di non necessità di compatibilità idraulica" ai sensi della D.G.R.V. n. 2948/2009 del 06 ottobre 2009 elaborato R02 della variante;

Ritenuto quindi di procedere all'approvazione della variante, con le procedure dell'articolo 18 della Legge Regionale 23 aprile 2004 e ss.mm.ii.;

Richiamati:

- la L.R.V. 11/04 "Norme per il governo del Territorio" e s.m.i. e gli atti di indirizzo approvati con D.G.R. n° 3178/04 e s.m.i.;
- l'art. 42, comma 2,lett. b) del decreto legislativo 18/04/2000 n. 267, il quale attribuisce al Consiglio la competenza in materia di piani territoriali ed urbanistici;
- l'art. 78, commi 2 e 4, del citato decreto, che così testualmente recitano:
"2. Gli amministratori di cui all'art. 77, comma 2, devono astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione di delibere riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini sino al quarto grado. L'obbligo di astensione non si applica ai provvedimenti normativi o di carattere generale, quali i piani urbanistici, se non nei casi in cui sussista una correlazione immediata e diretta fra il contenuto della deliberazione e specifici interessi dell'amministratore o di parenti o affini fino al quarto grado";
"4. Nel caso di piani urbanistici, ove la correlazione immediata e diretta di cui al comma 2 sia stata accertata con sentenza passata in giudicato, le parti di strumento urbanistico che costituivano oggetto della correlazione sono annullate e sostituite mediante nuova variante urbanistica parziale. Nelle more dell'accertamento di tale stato di correlazione immediata e diretta tra il contenuto della deliberazione e specifici interessi dell'amministratore o di parenti o affini è sospesa la validità delle relative disposizioni del piano urbanistico";

Richiamato il verbale della Commissione Consiliare Urbanistica nella seduta del 25/11/2025;

Acquisito il parere favorevole di regolarità tecnica espresso dalla Responsabile del Settore Servizi Tecnici ai sensi degli articoli 49, comma 1 e 147-bis del D.lgs n. 267/2000 ed attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa della presente deliberazione ed in assenza del parere di regolarità contabile in quanto il presente provvedimento non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico/finanziaria o sul patrimonio dell'ente;

Il Sindaco mette in votazione in forma palese per alzata di mano, la controdeduzione all'osservazione n. 1 presentata dalla ditta Carraro Michele per Michele Carraro Società Agricola semplice – prot. n.3642 del 10/03/2025, come predisposta dal responsabile del procedimento e inserita nell'allegato elaborato di controdeduzioni - che ottiene il seguente risultato:

Presenti: 12

Favorevoli:8

Contrari:0

Astenuti: 4 (Ormellese, Pavan, Vignotto e Campus)

IL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA

1. Di esprimersi sull'osservazione n. 1 a favore il giudizio tecnico, come indicato nell'allegato sub. a);

Il Sindaco mette in votazione in forma palese per alzata di mano, la controdeduzione all'osservazione n. 2 presentata dalla ditta Nuvola Blu srl. prot. n.11368 del 28/07/2025, come predisposta dal responsabile del procedimento e inserita nell'allegato elaborato di controdeduzioni - che ottiene il seguente risultato:

Presenti: 12

Favorevoli:8

Contrari:0

Astenuti: 4 (Ormellese, Pavan, Vignotto e Campus)

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.

documento firmato digitalmente da SIMONE BORTOLAN, Claudio Marian e stampato il giorno 05/12/2025 da Filippo Ferrarese.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

IL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA

2. Di esprimersi sull'osservazione n. 2 a favore il giudizio tecnico, come indicato nell'allegato sub. a);

Quindi, non essendoci altre osservazioni, il Sindaco mette in votazione in forma palese per alzata di mano, l'intera variante che ottiene il seguente risultato:

Presenti: 12

Favorevoli:8

Contrari:0

Astenuti: 4 (Ormellese, Pavan, Vignotto e Campus)

IL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA

1. Di prendere atto che, a seguito del regolare deposito della documentazione costituente la *“Variante al P.I. n.21 Aggiornamento aree trasformabili, schede “B” e allineamenti normativi e cartografici – adozione ai sensi dell'art.18 della L.R. n.11/1004 e ss.mm.ii.”* adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 68 del 24/12/2025 - predisposta dallo studio TERRE s.r.l. - prot. n.19684 in data 06/12/2024 - sono pervenute due osservazioni;
2. Di contro dedurre, in esito alle votazioni di cui sopra, alle due osservazioni pervenute recependo il contenuto tecnico dell'elaborato *“Controdeduzioni alle Osservazioni”* prot. 17130 del 13.11.2025, allegato al presente atto in formato digitale per farne parte integrante e sostanziale;
3. Di recepire e fare propri i pareri degli Enti e organi di seguito indicati:
 - parere favorevole del Consorzio di Bonifica “Veneto Orientale” prot. n.6413/Q.8 del 05/05/2025;
 - parere favorevole dell'Area Tutela e Sicurezza del Territorio - U.O. Genio Civile di Venezia, prot. n.86559 del 18/02/2025 alla *“Asseverazione di non necessità di compatibilità idraulica”* ai sensi della D.G.R.V. n. 2948/2009 del 06 ottobre 2009 elaborato R02 della variante;
 - parere motivato dall'Autorità Regionale competente per la V.A.S. n. 195 del 4 settembre 2025;
 - parere motivato dell'Autorità regionale per la VINCA n.50/2025 e i pareri delle autorità ambientali consultate nell'ambito di tali procedimenti:
 - Veritas spa prot. reg. n.185683 del 10/04/2025;
 - Veritas spa prot. reg. n.204794 del 22/04/2025;
 - ULSS 4 Veneto Orientale prot. reg. 220460 del 05/05/2025;
 - Città Metropolitana di Venezia – Area Tutela Ambientale - prot. reg. n.222152 del 05/05/2025;
 - Città Metropolitana di Venezia – Area Tutela Ambientale - prot. reg. n.252922 del 21/05/2025;
4. Di dare atto che i temi trattati dalla variante oggetto di approvazione, come indicato nel provvedimento di adozione, sono:

Tema1 – Aggiornamento schede “B” – Edifici storico testimoniali

Le modifiche introdotte riguardano:

- l'aggiornamento della disciplina di piano introducendo un principio di flessibilità nella definizione degli interventi ammessi attraverso una nuova articolazione della definizione di ristrutturazione prevedendo che si possa passare da una sottocategoria ad un'altra attraverso una specifica procedura valutativa dello stato dell'edificio, del contesto, e del progetto senza che ciò comporti variante al PI;

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.

documento firmato digitalmente da SIMONE BORTOLAN, Claudio Marian e stampato il giorno 05/12/2025 da Filippo Ferrarese.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

- rifacimento della schedatura relativa agli edifici storico-testimoniali che viene allegata al PI;
- l'aggiornamento del grado di protezione attribuito ad alcuni edifici sulla base di un'analisi delle caratteristiche attuali.

Tema 2 – Aggiornamento previsioni urbanistiche

Aree a urbanizzazione Differita

Le modifiche introdotte riguardano la revisione della disciplina delle aree ad urbanizzazione differita; tali aree corrispondono alle previsioni di sviluppo del PRG previgente al PAT, confermate dal PAT, riclassificate nel primo P.I. (Var. 5) come aree ad urbanizzazione differita in quanto l'introduzione del parametro del consumo di suolo, ai sensi della LR 14/2017, rende oggi superflua tale classificazione.

La variante pertanto provvede a ridisciplinare tali ambiti nel seguente modo:

- riclassificazione in area agricola, o verde privato per le aree intercluse nelle zone ad urbanizzazione differita prive di richieste o pratiche edilizie in corso per il loro completamento;
- mantenimento della disciplina di zona nelle zone ad urbanizzazione differita nelle quali sono state presentate richieste o pratiche edilizie per il loro completamento.

Aree soggette a Piano Urbanistico Attuativo (PUA)

Le modifiche introdotte riguardano, ai sensi della normativa regionale e in particolare dell'art. 4 della L.R. 6 giugno 2017, n. 14, che definisce le misure di programmazione e di controllo sul contenimento del consumo di suolo e dell'art. 18 comma 7 della L.R. 11/2004 si prevede che:

“Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. ... omissis...”

Per tale ragione si è provveduto all' aggiornamento dei PUA e dei PN con le seguenti azioni in ragione delle seguenti tipologie:

- a) PUA completamente attuati nelle opere di urbanizzazione e nell'edificazione: Riclassificazione in zona propria e stralcio del perimetro e relativa scheda;
- b) PUA completamente attuati nelle opere di urbanizzazione ma con lotti residui: Riclassificazione in zona propria con mantenimento del perimetro rinominato e riclassificato ai soli fini del conservare i riferimenti ai parametri urbanistici del piano di riferimento;
- c) Precisazione del perimetro del PUA del centro storico come Piano di Recupero del Centro Storico riportandone gli estremi di approvazione.

Tema 3 – Verifica e reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio

Le modifiche introdotte riguardano prevalentemente i vincoli preordinati all'esproprio attinenti previsioni di carattere infrastrutturale. Si tratta di verificare lo stato di attuazione delle opere, riclassificando quanto attuato o confermando, sulla base di adeguata e puntuale motivazione, le previsioni relativi ad opere non attuate.

Tema 4 – Allineamento Norme Tecniche Operative

Le modifiche introdotte riguardano:

l'allineamento delle NTO del PI vigente, sia rispetto al nuovo Regolamento Edilizio Comunale adeguato al Regolamento Edilizio Tipo (RET) di cui all'intesa conferenza governo regioni e comuni del 20 ottobre 2016 recepito con DVGRV 22 novembre 2017 n. 1896 e con DGRV 15 maggio 2018 n. 669, sia per introdurre alcune correzioni e adeguamenti in seguito ad alcune richieste pervenute anche d'ufficio.

5. Di approvare, ai sensi dell'art.18 della L.R. n.11/2004 e s.m.i., la *“Variante al P.I. n.21 – aggiornamento aree trasformabili, schede “B” e allineamenti normativi e cartografici - adozione ai sensi dell'art.18 della L.R. n.11/2004 e ss.mm.ii.”* come da documentazione allegata alla deliberazione di Consiglio Comunale n.68 del 24/12/2024, costituita dai seguenti elaborati:

R01: Relazione programmatica; b. Repertorio normativo; c. Repertorio cartografico;
 COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE,
 documento firmato digitalmente da SIMONE BORTOLAN, Claudio Marian e stampato il giorno 05/12/2025 da Filippo Ferrarese.
 Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

R02: Asseverazione idraulica;

R03a: Rapporto ambientale preliminare – Verifica di assoggettabilità alla VAS;

R03b: Dichiarazione di non necessità di valutazione di Incidenza Ambientale Allegato E alla DGR 1400/2017;

6. Di dare atto che nelle fasi di attuazione delle previsioni contemplate dalla Variante n.21, in sede di rilascio dei titoli abilitativi e/o approvazione degli interventi e/o progetti, saranno recepite le indicazioni e/o prescrizioni/raccomandazioni contenute nei pareri resi dalle Autorità/Enti più sopra citati;
7. Di demandare alla Responsabile del Settore Servizi Tecnici gli adempimenti connessi all'approvazione del presente provvedimento.

OGGETTO: VARIANTE AL P.I. N.21 - AGGIORNAMENTO AREE TRASFORMABILI, SCHEDE "B" E ALLINEAMENTI NORMATIVI E CARTOGRAFICI - CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE E APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART.18 DELLA L.R.11/2004 E SS.MM.II.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Sindaco

Claudio Marian

Documento firmato digitalmente

(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)

Il Segretario Comunale

dott. Simone Bortolan

Documento firmato digitalmente

(artt. 20-21-24 D. Lgs. 7/03/2005 n. 82 e s.m.i.)

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.

documento firmato digitalmente da SIMONE BORTOLAN, Claudio Marian e stampato il giorno 05/12/2025 da Filippo Ferrarese.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.