



CITTÀ DI JESOLO



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 2016/64 DEL 01/08/2016

ASSEGNATA AL SERVIZIO PIANIFICAZIONE

OGGETTO: TERZA VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "COMPARTO 11 - ISOLA BLU". ADOZIONE.

IL DIRIGENTE DELL'AREA LAVORI PUBBLICI E URBANISTICA

PREMESSO che:

- il comune di Jesolo è dotato di piano regolatore generale, approvato dalla giunta regionale veneta in data 04/08/1977 con delibera n. 3425, mentre la strumentazione urbanistica ora 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 dell'08/04/2008 e 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;
- con delibera di consiglio comunale n. 92 del 21/05/2007 è stato approvato il piano di lottizzazione di iniziativa privata denominato "Comparto 11- Isola Blu";
- in data 19/07/2007 è stata sottoscritta la convenzione tra la ditta lottizzante ed il comune di Jesolo rep. 84830 notaio Carlo Bordieri di Jesolo, modificata ed integrata in data 03/12/2007 rep. 85299;
- con delibera di consiglio comunale n. 37 del 10/03/2011 è stata approvata la variante al piano urbanistico attuativo di iniziativa privata denominato "Comparto 11 - Isola Blu";
- in data 25/05/2011 è stata sottoscritta la convenzione di variante alla convenzione stipulata in data 19/07/2007, con rep. 13064 notaio Carlo Bordieri di Jesolo;
- con delibera di giunta comunale n. 253 del 03/09/2013 è stata approvata, con prescrizioni, la seconda variante al piano urbanistico attuativo di iniziativa privata denominato "Comparto 11- Isola Blu".

ATTESO che le ditte Edil S.G., Consorzio Urbanistico 11 e Angelo De Lazzari in data 06/10/2015 con prot. n. 60991, successivamente integrata in data 02/02/2016 con prot. n. 5695, in data 21/04/2016 con prot. n. 25603, in data 16/06/2016 con prot. n. 39673, in data 13/07/2016 con prot. n. 45647 ed in data 25/07/2016 con prot. 48160, hanno presentato domanda per l'approvazione della terza variante al piano urbanistico attuativo denominato "Comparto 11- Isola Blu" redatta dal progettista ing. Goffredo Speranzoni e costituita dai seguenti elaborati:

Tav. A bis	Relazione illustrativa con tabelle allegate	Prot. 16/45647
Tav. B bis	Norme tecniche di attuazione	Prot. 16/45647
Tav. C bis	Documentazione fotografica	Prot. 15/60991
Tav. Gbis	Bozza convenzione	Prot. 16/48160
Tav. 1 bis	Planimetria catastale	Prot. 16/39673
Tav. 2 bis	Variazioni volumetriche	Prot. 16/45647
Tav. 3 bis	Verifica standards parcheggi	Prot. 16/39673
Tav. 4 bis	Verifica standards verde	Prot. 16/39673
Tav. 5 bis	Raffronto tra variante n. 2 e n. 3	Prot. 16/39673
Tav. 6 bis	Illuminazione pubblica, isole ecologiche, fognature, sezione tipo	Prot. 16/39673
Tav. 7 bis	Segnaletica stradale	Prot. 16/45647
Tav. 8 bis	Reti tecnologiche	Prot. 16/39673
Tav. 8 ter	Rete fognaria, acque meteoriche	Prot. 16/39673
Tav. 9 bis	Urbanizzazione secondaria	Prot. 16/39673
All.	Computo metrico estimativo	Prot. 16/39673
All.	Integrazione computo metrico estimativo	Prot. 16/48160

All.	Capitolato speciale d'appalto	Prot. 16/25603
All.	Cronoprogramma degli interventi	Prot. 16/25603
All.	Piano particellare	Prot. 16/5695
All.	Relazione geologico, geotecnica, idrogeologica e geomorfologica	Prot. 16/5695
All.	Valutazione previsionale di clima acustico	Prot. 16/5695
All.	Relazione di compatibilità idraulica	Prot. 16/25603

CONSIDERATO che la proposta di terza variante sopraccitata, prevede:

- la suddivisione del comparto 2B in tre sub comparti denominati 2B2, 2B3 e 2B1 e l'ulteriore suddivisione del comparto 2B2 nei lotti 1A e 1B, al fine di poter realizzare in più stralci la volumetria e le opere di urbanizzazione previste nel comparto;
- la modifica della viabilità interna al comparto 2B;
- la riduzione delle pensiline prospicienti la piazza principale previste nel comparto 1.

PRESO ATTO che sono stati acquisiti:

- il parere favorevole con prescrizioni dell'unità organizzativa edilizia privata del 22/07/2016 prot. n. 47829;
- il parere favorevole con prescrizioni dell'unità organizzativa lavori pubblici del 22/07/2016 prot. n. 47880;
- il parere favorevole con prescrizioni dell'unità organizzativa urbanistica e cartografico del 26/07/2016;
- le valutazioni a carattere indicativo della segnaletica stradale in data 26/07/2016;

VISTI i pareri favorevoli con prescrizioni degli Enti gestori dei servizi e sottoservizi.

VERIFICATA la compatibilità urbanistica e normativa della variante in oggetto rispetto alle previsioni del P.R.G. vigente.

DATO ATTO che la presente variante al piano urbanistico attuativo approvato in data antecedente all'entrata in vigore dell'art. 3, comma 1, lettera b), del d.l.vo n. 174 del 10.10.2012, che ha modificato l'art.49 del d.l.vo n. 267 del 18.08.2000, non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'ente.

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

VISTA la legge regionale 23/04/2004, n.11 e ss. mm.

PROPONE L'APPROVAZIONE DELLA SEGUENTE PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

1. la premessa è parte integrante e sostanziale della presente proposta di deliberazione;
2. di adottare la terza variante al piano urbanistico attuativo di iniziativa privata denominato "Comparto 11 - Isola Blu", presentata dalle ditte Edil S.G., Consorzio Urbanistico 11 e Angelo De Lazzari presentata in data 06/10/2015 con prot. n. 60991, successivamente integrata in data 02/02/2016 con prot. n. 5695, in data 21/04/2016 con prot. n. 25603, in data 16/06/2016 con prot. n. 39673, in data 13/07/2016 con prot. n. 45647 ed in data 25/07/2016 con prot. 48160, redatta dal progettista ing. Goffredo Speranzoni e costituita dai seguenti elaborati:

Tav. A bis	Relazione illustrativa con tabelle allegate	Prot. 16/45647
Tav. B bis	Norme tecniche di attuazione	Prot. 16/45647
Tav. C bis	Documentazione fotografica	Prot. 15/60991
Tav. Gbis	Bozza convenzione	Prot. 16/48160
Tav. 1 bis	Planimetria catastale	Prot. 16/39673
Tav. 2 bis	Variazioni volumetriche	Prot. 16/45647
Tav. 3 bis	Verifica standards parcheggi	Prot. 16/39673
Tav. 4 bis	Verifica standards verde	Prot. 16/39673
Tav. 5 bis	Raffronto tra variante n. 2 e n. 3	Prot. 16/39673
Tav. 6 bis	Illuminazione pubblica, isole ecologiche, fognature, sezione tipo	Prot. 16/39673
Tav. 7 bis	Segnaletica stradale	Prot. 16/45647
Tav. 8 bis	Reti tecnologiche	Prot. 16/39673

Tav. 8 ter	Rete fognaria, acque meteoriche	Prot. 16/39673
Tav. 9 bis	Urbanizzazione secondaria	Prot. 16/39673
All.	Computo metrico estimativo	Prot. 16/39673
All.	Integrazione computo metrico estimativo	Prot. 16/48160
All.	Capitolato speciale d'appalto	Prot. 16/25603
All.	Cronoprogramma degli interventi	Prot. 16/25603
All.	Piano particellare	Prot. 16/5695
All.	Relazione geologico, geotecnica, idrogeologica e geomorfologica	Prot. 16/5695
All.	Valutazione previsionale di clima acustico	Prot. 16/5695
All.	Relazione di compatibilità idraulica	Prot. 16/25603

- con le seguenti prescrizioni dell'unità organizzativa lavori pubblici:
 - attenersi al parere degli Enti;
 - per l'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione:
 - allegare il parere Telecom;
 - I.P. - prevedere che:
 - il progetto esecutivo dell'impianto di illuminazione pubblica (sviluppato in modo da dettagliare ogni scelta progettuale al fine di limitare le relative manutenzioni) dovrà essere completo della relazione specialistica e degli elaborati grafici sviluppati in scale adeguate, con i particolari degli impianti, i percorsi e le dimensioni delle tubazioni, le caratteristiche tecniche. Al progetto dovrà essere allegato il "Progetto Illuminotecnico" ai sensi dell'art. 7 L.R. n°17/2009, redatto nel rispetto delle normative tecniche vigenti (CEI, UNI11248, UNI 13201, ecc) e del piano PICIL, approvato con Delibera di Giunta n°367 del 16/12/2014, allegando la certificazione del progettista (com. 1, art. 7 LR n°17/09) e la documentazione obbligatoria prevista dal comma 2 e 4 dell'art. 7 della Legge Regionale;
 - l'alimentazione dell'illuminazione dei parcheggi in cessione, se fattibile, dovrà essere collegata in derivazione all'impianto esistente del parcheggio del complesso D'Annunzio, oppure dal quadro elettrico situato in via Nausicaa, adiacente alla cabina Enel;
 - tutti gli oneri per il ripristino e lo spostamento dell'impianto dell'illuminazione pubblica e della videosorveglianza presente nell'area d'intervento saranno a carico della Ditta Lottizzante;
 - le scelte progettuali dell'impianto I.P. e la tipologia dei materiali dovranno essere concordati con l'ufficio impianti LLPP.
- con le seguenti prescrizioni dell'unità organizzativa edilizia privata:
 - tav. 2bis "Variazioni volumetriche": evidenziare in modo chiaro per tutti i lati le distanze dai confini del lotto del perimetro di massimo inviluppo;
 - art. 6, lotto 1, penultimo capoverso: "E' consentita la realizzazione di vedute anche ad un distanza inferiore...." Sostituire la parola "vedute" con "luci";
 - art. 6 lotto 1 e lotto 2, ultimo capoverso: in sede di richiesta di permesso di costruire, dovrà essere prodotta apposita relazione giustificativa a dimostrazione della necessità di assumere una quota di pavimento dell'edificio superiore rispetto a quanto prescritto dall' art. 44 del regolamento edilizio.
- con le seguenti prescrizioni dell'unità organizzativa urbanistica e cartografico:
 - per l'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, il parcheggio denominato P8 dovrà prevedere idonee caditoie per la raccolta delle acque meteoriche e ottenere parere di ASI;
 - apportare nella bozza di convenzione le seguenti modifiche:
 - all'art. 1, comma 6, modificare la frase come di seguito "... realizzazione del parcheggio in cessione denominato P7, opere interne per il lotto 1A e lotto 2..." e "...realizzazione del parcheggio denominato P8, opere interne per il lotto 1B...";
 - all'art. 2 completare l'ultima frase come di seguito "L'atto di acquisizione dovrà comunque avvenire prima della richiesta di agibilità del lotto 1A e comunque entro aprile 2017";
 - inserire agli artt. 3 e 13 la previsione di cessione gratuita al comune dell'area F1, come da tab. 9 allegata alla "Relazione illustrativa";

- all'art. 4 inserire gli importi tabellari per oneri di urbanizzazione primaria e modificare nel seguente modo la frase "L'importo dedotto da computo metrico estimativo...è pari ad € 6.335.880,29 relativi al comparto 1 già realizzato e ad € 760.426,16 ...";
 - all'art. 6, comma 3, modificare la frase come di seguito "Le aree suddette sono evidenziate nelle planimetrie allegate alla tab. 6 e tavole allegate alla "Relazione illustrativa";
 - all'art. 6, comma 5, aggiungere dopo la parola "fognature" la frase "la cui gestione e fornitura di energia elettrica resta a carico della ditta ed aventi causa";
 - all'art. 6, comma 7, modificare la frase come di seguito "La gestione degli spazi di uso pubblico sarà subordinata a stipula di un accordo/convenzione con il Comune per la gestione diretta o attraverso terzi";
 - all'art. 9 precisare che "l'importo della fideiussione potrà essere ridotto a seguito della ripartizione proporzionale delle opere tra i vari stralci";
 - all'art. 11 cancellare il primo comma e aggiungere come ultimo comma "Il rilascio del permesso di costruire del comparto 2B1 potrà avvenire successivamente al rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione funzionali al comparto stesso e dei parcheggi S1 e S2";
 - all'art. 13 completare la frase come segue "La ditta lottizzante si impegna a stipulare l'atto di trasferimento delle aree al Comune...con conseguente svincolo della polizza, conformemente agli stralci descritti all'art. 1".
- con le seguenti prescrizioni del corpo polizia locale in merito alla segnaletica stradale, da ottemperare per l'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione:
- rotonde:
 - verificare se ci sono limiti di transito in relazione all'angolo di curvatura dei veicoli;
 - la segnaletica orizzontale giallo/nero va posta su tutto l'anello esterno della rotonda, per quello interno va realizzata segnaletica di cui all'art. 175 figura II 470 D.P.R. 495/92;
 - per la rotonda posta a sud è opportuno che sulla testata di isola spartitraffico (area verde posta a sud) sia prevista segnaletica verticale di obbligo – passaggi consentiti con delineatore speciale di ostacolo di cui alla figura II 472 art. 177 D.P.R. 495/92;
 - strada privata ad uso pubblico posta a nord/ovest:
 - prevedere la realizzazione di un marciapiede lungo tutto il margine sud;
 - strada privata ad uso pubblico posta da nord verso sud:
 - aree ecologiche: verificare come ci arrivano i pedoni posto che non è previsto il marciapiede;
 - percorso pedonale e ciclabile: manca segnaletica di inizio e fine;
 - segnaletica orizzontale di immissione su viale del Bersagliere: frecce direzionali da eliminare, stessa cosa dicasi per viale del Bersagliere;
 - marciapiede/percorso pedonale e ciclabile, necessita segnaletica orizzontale di cui alla fig. II 448 art. 152 del D.P.R. 495/92;
 - la segnaletica dovrà essere realizzata e installata conformemente alle disposizioni di cui all'art. 81 D.P.R. 495/92.
3. di dare atto che gli elaborati della presente variante sono coerenti con quanto previsto dall'art. 19 della l.r. n.11 del 23/04/2004;
 4. di stabilire che le sopraccitate prescrizioni dovranno essere ottemperate prima dell'approvazione della variante al piano urbanistico attuativo denominato "Comparto 11 - Isola Blu" o, dove specificato, in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;
 5. di dare atto che, in sede di approvazione, dovrà essere dichiarata la pubblica utilità, l'urgenza e l'indifferibilità delle opere previste nella presente variante al piano attuativo;
 6. di indicare l'unità organizzativa urbanistica e cartografico quale settore incaricato di espletare le procedure, connesse al deposito e alla pubblicazione della variante al piano attuativo, secondo le modalità previste dall'art. 20 della l.r. 23.04.2004 n. 11.

IL DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA
Arch. Renato Segatto

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.