



CITTÀ DI JESOLO



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 2017/45 DEL 12/06/2017

ASSEGNATA AL SERVIZIO PIANIFICAZIONE

OGGETTO: TERZA VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DELL'AMBITO DI PROGETTAZIONE UNITARIA N. 13: CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI ED APPROVAZIONE.

IL DIRIGENTE DELL'AREA LAVORI PUBBLICI E URBANISTICA

PREMESSO CHE:

- il comune di Jesolo è dotato di piano regolatore generale (PRG), approvato dalla giunta regionale con delibera n. 3425 del 04/08/1977, 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, 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 del 30/11/2016 n. 108, è stato adottato il piano di assetto del territorio (PAT), le cui norme di attuazione con le relative cartografie costituiscono misure di salvaguardia ai sensi dell'art. 29, l.r. 23/04/2004, n.11 e ss.mm. e dell' art. 12, commi 3 e 4, d.P.R. 06/06/2001 n. 380 e ss.mm.;
- con delibera di consiglio comunale n. 84 del 21/05/2007 è stato approvato il piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica/privata denominato "Comparto 13";
- in data 08/05/2008 è stata sottoscritta la convenzione tra la ditta lottizzante ed il comune di Jesolo rep. 86003 del notaio Carlo Bordieri di Jesolo;
- con delibera di consiglio comunale n. 101 del 22/08/2011 è stata approvata la variante al piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica/privata denominato "Comparto 13" per adeguamenti previsti dalle norme attuative del PRG finalizzati alla correzione di eventuali errori materiali presenti nelle schede urbanistiche ed a quelli attinenti ad adeguamenti al perimetro di inviluppo dei fabbricati;
- che in data 28/09/2012, è stata sottoscritta convenzione integrativa tra la ditta lottizzante ed il comune di Jesolo rep. 91823 del notaio Carlo Bordieri di Jesolo;
- con delibera di giunta comunale n. 21 del 16/02/2015 è stata approvata la seconda variante al piano urbanistico attuativo di iniziativa privata denominato "Comparto 13";
- con delibera di giunta comunale n. 120 del 27/04/2017 è stata adottata la terza variante al piano urbanistico attuativo di iniziativa privata denominato "Comparto 13".

ATTESO che la ditta proponente Consorzio Urbanistico Comparto 13, ha presentato domanda in data 28/06/2016 prot. n. 41932 e successivamente integrato in data 15/03/2017 prot. 16524, in data 06/04/2017 prot. 22025, per l'adozione della terza variante al piano urbanistico attuativo di iniziativa privata denominato "Comparto 13", redatta dall'arch. Valentino Gerotto ai sensi della l.r. 23 aprile 2004 n. 11, e corredata dai seguenti elaborati:

Tav. 01	Estratto CTR, PRG vigente, estratto di mappa, estratto del P.A.I. e vincolo ambientale	Prot.41932/16
Tav. 02	PUA vigente – seconda variante – Planimetria generale	Prot.41932/16
Tav. 03	PUA vigente – seconda variante – Planimetria generale aree da cedere al comune	Prot.41932/16
Tav. 04	PUA vigente – seconda variante - NTA	Prot.41932/16
Tav. 05	PUA vigente – seconda variante – Planimetria dello stato di attuazione del piano (opera di urbanizzazione realizzate, collaudate e cedute al comune)	Prot.41932/16

Tav. 06	PUA terza variante – Planimetria generale di progetto (con via Pindemonte e via Ceolotto)	Prot.16524/17
Tav. 07	PUA terza variante – Planimetria generale delle aree ancora da cedere al comune	Prot.41932/16
Tav. 08	PUA terza variante – Planimetria comparativa (con via Pindemonte e via Ceolotto)	Prot. 22025/17
Tav. 09	PUA terza variante - NTA	Prot.16524/17
Tav. 10	PUA terza variante – Piano particellare	Prot.41932/16
Tav. 11	PUA terza variante – Relazione tecnica illustrativa	Prot.16524/17
All.	Bozza di integrazione alla convenzione	Prot.16524/17
All.	PUA terza variante – NTA_testo comparato	Prot. 22025/17
All.	Bozza di integrazione alla convenzione_testo comparato	Prot. 22025/17

CONSIDERATO che la proposta di variante presentata prevede, senza modifiche sostanziali alle opere di urbanizzazione già autorizzate e realizzate, le seguenti modifiche:

1. cessione al comune di Jesolo di due lotti ERP (6.2 – 6.9) in sostituzione di parte delle opere di urbanizzazione esterne all’ambito previste originariamente nel PUA;
2. l’art. 13 – “Permessi di costruire” della convenzione sottoscritta, viene modificato aumentando la percentuale di agibilità da rilasciare dal 30% al 70% vista la realizzazione delle opere di urbanizzazione fino ad ora eseguite, vincolando il restante 30% all’approvazione del collaudo del parco pubblico urbano lungo via Roma dx;
3. le norme tecniche di attuazione in particolare relativamente alle:
 - a) recinzioni previste via Martiri delle Foibe saranno realizzate da muretto in c.a. di altezza anche cm 180-200, con idonea barriera in legno e riempimento, verso strada, con terreno in rilevato a decrescere verso l’esterno per contenere i rumori;
 - b) recinzioni previste verso le aree pubbliche e tra le aree private saranno costituite da muretto in c.a. di altezza cm 150, con idonea barriera acustica in legno e riempimento, verso strada, con terreno in rilevato a decrescere verso l’esterno in relazione alle particolari tipologie edilizie architettoniche;
4. modifiche al lotto n. 1 ed al lotto 6.4, di un’unica proprietà, per la trasposizione di cubatura ERP a gestione privata, senza alterazione della cubatura generata dal piano approvato;
5. modifica alla superficie fondiaria del lotto n. 13, da mq 1154 a mq 753, con individuazione di un nuovo lotto n. 13.1, senza alterazione della cubatura del piano approvato.

VISTI:

- il parere dell’unità organizzativa edilizia privata in data 24/10/2016 al prot. n. 68248;
- il parere dell’unità organizzativa semplice edilizia residenziale pubblica del 29/09/2016 al prot. n. 62372.

DATO ATTO che, con delibera n. 120 del 27/04/2017, la giunta comunale ha adottato la terza variante al piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa privata denominato “Comparto 13”, e che la procedura prevista dall’art. 20 della L.R. n.11/2004 si è svolta regolarmente con il deposito della variante al piano presso la segreteria generale del Comune dal 05/05/2017 per 10 giorni, dandone contestualmente notizia mediante avviso pubblicato all’Albo Pretorio del Comune e sul sito istituzionale dell’Ente.

VERIFICATO che nel periodo di deposito presso gli uffici comunali e nei venti giorni successivi è pervenuta la seguente osservazione:

1. Consorzio Urbanistico 13 in data 01/06/2017 prot. n. 36556;

RITENUTO pertanto di proporre le seguenti controdeduzioni:

Ditte	Sintesi	Proposta
Consorzio Urbanistico 13	Chiede che la modifica della percentuale di certificati di agibilità pari al 70%, presente nella bozza di convenzione adottata con la presente variante, sia immediatamente esecutiva dopo l’approvazione della stessa, seppur in pendenza della	Accoglibile in quanto il rilascio della percentuale di certificati di agibilità del 70%, normato dall’art. 13 della bozza di convenzione oggetto della presente variante, è già previsto prima del collaudo favorevole delle rimanenti opere

	sottoscrizione della nuova convenzione, dato che le opere di urbanizzazione primaria sono collaudate, mentre le opere migliorative esterne, sostituite dalla cessione dei lotti ERP, e le opere di urbanizzazione secondaria relative al parco urbano in fase di rilascio di permesso di costruire sono ampiamente garantite con apposita polizza fideiussoria.	(rotatoria a fagiolo), ad oggi già consegnate anticipatamente all'amministrazione comunale con regolare verbale del 16/12/2017 ed in fase di collaudo tecnico amministrativo.
--	---	---

DATO ATTO che la ditta proponente ha ottemperato alle prescrizioni contenute nella delibera di adozione n. 120 del 27/04/2017 integrando i relativi elaborati in data 01/06/2017 prot. 36550.

VERIFICATA la compatibilità urbanistica e normativa della variante in oggetto rispetto alle previsioni del PRG vigente e del PAT adottato.

DATO ATTO che la presente variante al PUA approvato in data antecedente all'entrata in vigore dell'art. 3, comma 1, lettera b), del d.lgs. n. 174 del 10.10.2012, che ha modificato l'art.49 d.lgs. n. 267 del 18.08.2000, non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'ente, in quanto non modifica le opere di urbanizzazione ivi previste.

VISTA la l.r. 27/06/1985, n.61 e ss. mm.

VISTA la l.r. 23/04/2004, n.11 e ss. mm.

PROPONE L'APPROVAZIONE DELLA SEGUENTE PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

1. la premessa è parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
2. di approvare la terza variante al piano urbanistico attuativo denominato "Comparto 13" redatta dall'arch Valentino Gerotto ai sensi della l.r. 23 aprile 2004 n. 11, presentata dal Consorzio Urbanistico 13 in data 28/06/2016 al prot. n. 41932, successivamente integrato in data 15/03/2017 prot. 16524 e in data 06/04/2017 prot. 22025, in data 01/06/2017 prot. 36550, comprensiva delle citate controdeduzioni alla osservazione pervenuta in data 01/06/2017 prot. n. 36556; la terza variante è corredata dai seguenti elaborati:

Tav. 01	Estratto CTR, PRG vigente, estratto di mappa, estratto del P.A.I. e vincolo ambientale	Prot.41932/16
Tav. 02	PUA vigente – seconda variante – Planimetria generale	Prot.41932/16
Tav. 03	PUA vigente – seconda variante – Planimetria generale aree da cedere al comune	Prot.41932/16
Tav. 04	PUA vigente – seconda variante - NTA	Prot.41932/16
Tav. 05	PUA vigente – seconda variante – Planimetria dello stato di attuazione del piano (opera di urbanizzazione realizzate, collaudate e cedute al comune)	Prot.41932/16
Tav. 06	PUA terza variante – Planimetria generale di progetto (con via Pindemonte e via Ceolotto)	Prot.16524/17
Tav. 07	PUA terza variante – Planimetria generale delle aree ancora da cedere al comune	Prot. 41932/16
Tav. 08	PUA terza variante – Planimetria comparativa (con via Pindemonte e via Ceolotto)	Prot. 22025/17
Tav. 09	PUA terza variante - NTA	Prot. 16524/17
Tav. 10	PUA terza variante – Piano particellare	Prot. 41932/16
Tav. 11	PUA terza variante – Relazione tecnica illustrativa	Prot. 16524/17

All.	Bozza di integrazione alla convenzione	Prot. 36550/17
All.	PUA terza variante – NTA testo comparato	Prot. 22025/17
All.	Bozza di integrazione alla convenzione_testo comparato	Prot. 36550/17

3. dare atto che gli elaborati del piano urbanistico attuativo in oggetto sono coerenti con quanto previsto dall'art. 19 della l.r. n.11 del 23/04/2004;
4. di dare atto che con l'approvazione della presente variante è dichiarata la pubblica utilità, l'urgenza e l'indifferibilità delle opere previste nel presente piano;
5. di dare mandato al dirigente dell'area lavori pubblici e urbanistica ad intervenire nella stipula in atto pubblico della convenzione ed autorizzare lo stesso ufficiale rogante ed il dirigente firmatario ad apportare eventuali modifiche non sostanziali ritenute necessarie e/o opportune nella specifica funzione, in adeguamento alle norme di legge, nonché modifiche di carattere tecnico e formale al pari giudicate opportune e comunque dirette ad una migliore redazione dell'atto;
6. di precisare che la giunta comunale provvederà ad approvare il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, che sarà prodotto dalla ditta proponente, in attuazione di quanto previsto negli elaborati del presente piano e secondo le prescrizioni sopra riportate.

IL DIRIGENTE DELL'AREA LAVORI PUBBLICI E URBANISTICA
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.