



COMUNE DI JESOLO

Provincia di Venezia

PROPOSTA DI DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 2013/153 DEL 23/12/2013

ASSEGNATA AL SERVIZIO URBANISTICA

OGGETTO: VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. AI SENSI DELL'ART. 48, COMMA 1, LEGGE REGIONALE 23/04/2004 N.11 E SS. MM. PER L'INDIVIDUAZIONE DI UNA NUOVA STRUTTURA SANITARIA. ADOZIONE.

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

PREMESSO che il comune di Jesolo è dotato di piano regolatore generale (P.R.G.), approvato dalla giunta regionale veneta in data 4/08/1977 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 4/08/2000, n. 1979 del 19/07/2002, n. 1145 del 18/04/2003 e n. 812 del 08/04/2008, con provvedimento del 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.

RILEVATO che:

- in data 11/06/2013 al prot. 35751 e successiva integrazione in data 28/11/2013 al prot. 76117 del 29/11/2013, la ditta proprietaria di alcune aree ubicate in viale Oriente, ha presentato richiesta di variante parziale al P.R.G. per l'individuazione di una nuova struttura sanitaria;
- le aree sopraccitate sono ricomprese all'interno dell'ambito di progettazione unitaria n. 35, il cui piano urbanistico attuativo è stato approvato con delibera di consiglio comunale n. 87 del 21/05/2007 e convenzionato in data 19/02/2009 con rep. 86991, a rogito del notaio Carlo Bordieri di Jesolo;
- l'ambito di variante ricade su due distinte destinazioni di P.R.G.: una prima porzione, collocata nella parte più interna del compendio rispetto al mare, ricadente in zona D2.3, è destinata alla realizzazione di strutture ricettive e residenziali; la residua superficie, corrispondente alla fascia del lotto posta a sud e più vicina all'arenile, ricadente in zona F3.1, è destinata a verde pubblico.

ATTESO che:

- la proposta di variante riguarda la modifica dei perimetri delle zone omogenee interne all'ambito 35 e la diversa classificazione delle stesse prevede una specifica scheda "speciale" per l'area D2.3 "per attività turistico residenziali e di pubblico interesse" ed una conversione della zona F3.1 "aree di verde pubblico" in zona F2.3 "zona per attività sanitarie", con individuazione di tale nuova zona F per attrezzature sanitarie in parte sulle aree destinate a verde pubblico ed in parte su aree collocate nell'ambito della zona territoriale a destinazione mista ricettivo-residenziale;
- la proposta succitata mantiene l'obbligo di progettazione unitaria individuata nel PRG come ambito di progettazione unitaria n. 35.

RILEVATO inoltre che l'integrazione alla proposta di variante parziale, presentata dall'arch. Valter Granzotto in data 28/11/2013 al prot. 76117 del 29/11/2013 e successivamente integrata in data 20/12/2013 al prot. 81304, è composta dai seguenti elaborati:

Tav. 01	Variante P.R.G.C. ai sensi dell'art. 48, L.R. 11/2004 - Raffronto	Prot. 13/76117
All. 01	Relazione	Prot. 13/81304
All. 02	Verifica di compatibilità idraulica	Prot. 13/76117
All. 03	Verifica di non assoggettabilità a VINCA	Prot. 13/76117
All. 04	Rapporto ambientale preliminare	Prot. 13/76117

ATTESO inoltre che:

- nella norma della variante in parola si prevede che *“l’intervento è soggetto a preventiva osservazione di un piano urbanistico attuativo esteso all’intera area. È pur tuttavia possibile, vista la presenza delle principali opere di urbanizzazione lungo viale Oriente, ai sensi della normativa vigente, anticipare la realizzazione della struttura sanitaria mediante permesso di costruire in diretta attuazione del P.R.G.”*.
- il beneficio pubblico viene individuato nella norma puntuale con l’obbligo di riqualificazione del tratto di viale Oriente da via Cigno Bianco a piazza Europa, e con la cessione non onerosa dell’area in proprietà privata attualmente utilizzata per l’impianto sportivo di rugby.

CONSIDERATA l’istanza meritevole di accoglimento in quanto:

- l’iniziativa proposta dai privati riveste un’importante occasione di sviluppo delle locali politiche territoriali ed economiche per le finalità e le ricadute di una struttura sanitaria di eccellenza, con i servizi annessi, considerata di importanza strategica per il territorio;
- la struttura in parola, date le caratteristiche oggettive e funzionali, presenta tutti gli elementi idonei a definirla oggettivamente quale opera di interesse generale, destinata a soddisfare esigenze di tipo sanitario della collettività locale e sovralocale;
- le *“attrezzature sanitarie”* sono infatti oggettivamente annoverate tra le opere di urbanizzazione secondaria dall’art. 16, co. 8, d.P.R. del 06/06/2001, n. 380 come tali definite poiché destinate a soddisfare esigenze della collettività e dunque l’interesse generale. In modo non dissimile dispone poi la legislazione regionale, che comprende tra le aree ed attrezzature per servizi individuate dall’art. 31, co. 2, lett. b), l.r. 23/04/2004, n. 11 e ss.mm. anche quelle che riguardano *“l’assistenza, i servizi sociali e sanitari”*;
- il dettato legislativo dell’art. 48, co. 1, l.r. 23/04/2004, n. 11 e ss.mm. non si limita a consentire le varianti in argomento solo in relazione ad *“opere pubbliche”* ma si estende espressamente a quelle *“di interesse pubblico”*, ovvero non solo alle strutture di proprietà pubblica ma anche a quelle che – seppur realizzate dal privato – concorrono al soddisfacimento delle esigenze della collettività secondo un criterio di oggettività.

VISTO il parere dell’avvocato Bruno Barel, presentato in data 20/12/2013 al prot. 81183, secondo cui risulta ammissibile – mediante l’approvazione di una variante parziale ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 48, co. 1, l.r. 23/04/2004, n. 11 e ss.mm e 50, co. 3, l.r. 27.06.1985, n. 61 e ss.mm. – una modifica del vigente P.R.G finalizzata alla realizzazione di una struttura sanitaria nonché l’introduzione, nei termini esposti, di tutte le ulteriori modifiche urbanistiche che siano giudicate strettamente funzionali alla realizzazione di tale opera.

RITENUTO, pertanto, che la variante urbanistica può seguire la procedura prevista dall’art.48, comma 1, della l.r. 23/04/2004, n. 11 e ss.mm., che richiama l’art. 50, comma 3, della l.r. 27.06.1985, n. 61 e ss.mm., il quale prevede la possibilità di adottare le varianti parziali *“finalizzate, o comunque strettamente funzionali alla realizzazione di opere pubbliche e di impianti di interesse pubblico”*.

DATO ATTO che, in data 05/12/2013 con nota al prot. 77607, l’unità organizzativa urbanistica ha chiesto parere sulla variante al Genio Civile di Venezia ai sensi della legge n. 267 del 03/08/1998 e della D.G.R. n. 3637/2002 e ss.mm..

DATO ATTO inoltre 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 la premessa parte integrante della presente proposta di deliberazione;
2. di adottare, ai sensi dell’art. 48, comma 1 della l.r. 23/04/2004, n. 11 e ss.mm. che richiama l’art. 50, comma 3, della l.r. 27/06/1985, n.61 e ss.mm., la variante parziale al piano regolatore generale per l’individuazione di una nuova struttura sanitaria, che riguarda la modifica dei perimetri delle zone omogenee interne all’ambito 35 e la diversa classificazione delle stesse, prevedendo una specifica scheda *“speciale”* per l’area D2.3 *“per attività turistico residenziali e di pubblico interesse”* ed una conversione della zona F3.1 *“aree di verde pubblico”* in zona F2.3 *“zona per attività sanitarie”*, presentata dall’arch. Valter Granzotto in data 28/11/2013 al prot. 76117 del 29/11/2013 e successivamente integrata in data 20/12/2013 al prot. 81304 e composta dai seguenti elaborati:

Tav. 01	Variante P.R.G.C. ai sensi dell'art. 48, L.R. 11/2004 - Raffronto	Prot. 13/76117
All. 01	Relazione	Prot. 13/81304
All. 02	Verifica di compatibilità idraulica	Prot. 13/76117
All. 03	Verifica di non assoggettabilità a VINCA	Prot. 13/76117
All. 04	Rapporto ambientale preliminare	Prot. 13/76117

con la seguente prescrizione dell'unità organizzativa urbanistica da ottemperare prima dell'approvazione:
 -aggiungere, come ultimo comma della descrizione della scheda normativa della zona D2.3-4, la seguente frase: *“il rilascio dell'agibilità della residenza turistica è subordinato a quello della struttura sanitaria”*;

3. di dare atto che la struttura in parola, date le caratteristiche oggettive e funzionali, presenta tutti gli elementi idonei a definirla oggettivamente quale opera di interesse generale, destinata a soddisfare esigenze di tipo sanitario della collettività locale e sovralocale;

4. di dare atto che con l'approvazione della variante urbanistica di cui al punto 2, si intende decaduto anche il piano urbanistico attuativo approvato con delibera di consiglio comunale n. 87 del 21/05/2007 e convenzionato in data 19/02/2009 con rep. 86991, a rogito del notaio Carlo Bordieri di Jesolo;

5. di disporre che, prima dell'approvazione della variante in oggetto, dovrà essere acquisito il parere del Genio Civile e la verifica di assoggettabilità della variante alla valutazione ambientale strategica (VAS) ai sensi della DGR 1539 del 27.09.2011 e ss.mm., nonché recepire le eventuali prescrizioni;

6. di indicare l'unità operativa urbanistica quale ufficio incaricato all'espletamento delle procedure previste dall'articolo 50, commi da 10 a 14, della l.r. 27/06/1985, n. 61 e ss.mm.

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
 Otello Bergamo

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