



CITTÀ DI JESOLO



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 2019/145 DEL 10/10/2019

ASSEGNATA AL SERVIZIO PIANIFICAZIONE E UFFICIO ESPROPRIAZIONI

OGGETTO: VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO "BORGO SANT'ANTONIO",
IN LOCALITÀ CA' PIRAMI: APPROVAZIONE.

L'ASSESSORE

PREMESSO che:

- il comune di Jesolo è dotato di piano regolatore generale (PRG), approvato dalla giunta della Regione Veneto 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 del 04/08/2000 n. 2652, del 19/07/2002 n. 1979, del 18/04/2003 n. 1145, dell'08/04/2008 n. 812 e con provvedimento di consiglio comunale del 10/04/2007 n. 56 e con gli ulteriori provvedimenti della giunta regionale del 03/11/2009 n. 3313 e dell'11/05/2010 n. 1334;
- 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. 9 del 07/02/2008 è stato approvato il piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa pubblico/privata denominato "P.P. Fiori" nella zona territoriale omogenea (ZTO) residenziale C2-2.37 in località Ca' Pirami, destinato parzialmente anche a ZTO F2-1 (interesse comune) e F4 (parcheggi);
- con delibera di Consiglio Comunale n. 94 del 27/09/2010 è stata approvata la 1^ Variante al suddetto PUA denominata "Variante al Piano Urbanistico Attuativo Ca' Pirami per un'area individuata dal piano regolatore generale (PRG) come ZTO C2.2/37, ora denominato Borgo Sant'Antonio";
- in data 18/12/2008 è stata sottoscritta convenzione fra la ditta esecutrice ed il Comune di Jesolo, rep. 10140 Notaio Angelo Sergio Vianello, poi modificata, a seguito della citata variante al piano, con rep. 12552 del 16/10/2010 Notaio Vianello;
- che è stato rilasciato alla ditta BETA Srl, attuatrice del piano, in data 28/06/2018, permesso di costruire T/2018/5684 per il completamento delle opere di urbanizzazione, approvate con delibera di giunta comunale n. 213 del 26/06/2018;
- che è stato rilasciato alla stessa ditta BETA Srl, in data 16/01/2019, permesso di costruire T/2019/5790 per le opere di completamento del centro civico, approvate con delibera di giunta comunale n. 218 del 03/07/2018;
- in data 10/09/2019 la presente variante è stata adottata con delibera di giunta comunale n. 294.

ATTESO che la ditta attuatrice BETA Srl ha presentato istanza di variante al PUA denominato "Borgo Sant'Antonio", in località Ca' Pirami, in data 11/12/2017, prot. n. 82112, successivamente integrata in data 16/04/2019, prot. 27573, ed in data 19/06/2019, prot. 45257, il cui progetto è redatto dall'Arch. Alessandro Calderan e corredato dai seguenti elaborati:

Tav. 1 bis	Stato di fatto – estratti planimetria, doc. fotografica	Prot. 45257/19
Tav. 8	Progetto – carature urbanistiche	Prot. 45257/19
Tav. 8 bis	Comparazione – carature urbanistiche	Prot. 45257/19
Tav. 14	Progetto – spazi pubblici	Prot. 45257/19
All. A	Relazione generale	Prot. 45257/19
All. C	Allegato – N.T.A.	Prot. 45257/19
All. C bis	Allegato – N.T.A. – comparazione testo	Prot. 45257/19
All. D	Allegato – schema di convenzione	Prot. 45257/19

All. D bis	Allegato – schema di convenzione – comparazione testo	Prot. 45257/19
All. F	Computo metrico estimativo	Prot. 45257/19

CONSIDERATO che il progetto di variante al PUA denominato “Borgo Sant’Antonio”, prevede:

- l’eliminazione dei macrolotti e la loro sostituzione con lotti allo scopo di rendere le unità immobiliari più appetibili per il mercato immobiliare, adattando anche i limiti di inviluppo ai nuovi perimetri dei lotti;
- una diversa distribuzione del volume edilizio all’interno dei lotti, con la modifica delle carature urbanistiche, al fine di bilanciare i volumi per motivi di densità fondiaria e possibile sviluppo edilizio, pur mantenendo il totale del volume autorizzato;
- la nuova distribuzione del volume di edilizia residenziale pubblica sia all’interno del lotto 6, che nel piano originario era unico, ora distribuito in due lotti (6.1 e 6.2) in quanto il lotto unitario è stato diviso anche per la necessità di inserire per motivi funzionali un’area destinata a servitù di fognatura e passaggio che sottrae superficie, sia all’interno del lotto n. 7.4, che diventa lotto misto in quanto in origine destinato solo ad edilizia privata;
- la modifica del perimetro dell’ambito che deriva dalla necessità di farlo coincidere con l’area individuata nel Permesso di Costruire delle OO.UU già autorizzato e di allinearli con i mappali catastali di proprietà.
- la modifica della distanza dalla strada, via Canalcarmo, da 7,50 m a 5,00 m in considerazione dell’informativa di giunta n. 199 del 13/08/2019;
- la modifica delle opere di urbanizzazione secondaria in funzione della prescrizione del Consorzio di Bonifica del 2012, in merito alla necessità di prevedere un bacino di laminazione con un invaso di oltre 1000 metri cubi, da collocare all’interno del parco urbano, che modifica di fatto gli intenti progettuali e i relativi valori economici, in quanto il progetto del parco è stato necessariamente rivisto sia dal punto di vista idraulico che dal punto di vista plano-altimetrico, con conseguente rivisitazione delle opere da realizzarsi;
- la modifica del progetto del parco urbano secondo le indicazioni di Jesolo Patrimonio e in ottemperanza delle disposizioni del Regolamento del Verde;
- l’assolvimento della prescrizione prevista dal progetto di completamento delle opere di urbanizzazione che prevedeva la sola predisposizione dell’impianto di illuminazione pubblica, a causa della pericolosità conseguente alla realizzazione del bacino di laminazione, considerata la probabilità del ristagno di acqua piovana al suo interno;
- la richiesta di modifica della convenzione già sottoscritta, in conseguenza dell’estinzione da parte del Consorzio di Bonifica, con parere emanato dallo stesso in data 31/07/2019 prot. 8570/0.2, del versamento del fondo consortile dell’ammontare di € 22.300,00 previsto dal parere del 2006, a causa dell’avvenuta realizzazione delle opere di mitigazione del rischio idraulico come da indicazioni del Consorzio stesso.

DATO ATTO:

- che la procedura prevista dall’art. 20 della l.r. 23/04/2004, n.11 si è svolta regolarmente con il deposito della variante al piano presso la segreteria generale del comune dal 19/09/2019 per 10 giorni, dandone contestualmente notizia mediante avviso pubblicato all’albo pretorio e sul sito istituzionale del Comune;
- che nel periodo di deposito e nei 20 giorni successivi non sono pervenute osservazioni.

PRESO ATTO:

- della dichiarazione di non necessità della verifica di assoggettabilità alla V.A.S., del 19/06/2019 prot. 45257, ai sensi del punto 7 del parere n. 73 del 02/07/2013 della Commissione regionale;
- del parere di Veritas SpA del 25/07/2019, prot. 65340, sulla non necessità della realizzazione di un’isola ecologica stradale per il posizionamento di contenitori per la raccolta differenziata;
- del parere del Consorzio di Bonifica del 31/07/2019, prot. 8570/0.2.

VISTA l’istruttoria dell’U.O. Urbanistica e Cartografico espressa in data 20/06/2019, prot. 64815 del 10/09/2019.

VISTI i seguenti pareri:

- dell’U.O. Edilizia Privata, condiviso in conferenza di servizi con la scrivente unità organizzativa, di cui al verbale del 05/06/2019, prot. 43809 del 13/06/2019;
- dell’U.O. Edilizia Residenziale Pubblica Convenzionata del 10/06/2019, prot. 42734;
- dell’U.O. Lavori Pubblici del 10/09/2019, prot. 64772.

CONSIDERATO che:

- il computo metrico estimativo prevede un importo complessivo di € 1.108.878,55, per il quale la ditta lottizzante ha presentato polizza fidejussoria n. 2087/96/49602964 emessa in data 17/12/2008 dall' Unipol Assicurazioni, nonché l'integrazione alla stessa emessa dalla stessa Unipol in data 01/02/2011, per un valore complessivo di importo pari ad € 1.131.211,53, sufficiente a garantire l'ultimazione dei lavori;

VISTA l'asseverazione del tecnico progettista arch. Alessandro Calderan, presentata in data 25/05/2018, prot. 36657, della conformità del progetto di completamento ai pareri degli Enti e dell'A.S.S.L. nonché al parere della Polizia locale relativamente alla segnaletica stradale, agli atti del PdC n. 3650/11 del 24/01/2011.

ATTESA la compatibilità urbanistica e normativa della richiesta di variante al PUA "Borgo Sant'Antonio" alle previsioni del piano regolatore generale vigente, all'interno delle misure di salvaguardia conseguenti all'adozione del piano di assetto del territorio (PAT), ai sensi dell'art. 29, l.r. 23/04/2004, n.11 e ss.mm.

VISTO il d.P.R. 06/06/2001 n. 380 e ss.mm.

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

DATO ATTO che la variante in oggetto è relativa ad un piano urbanistico attuativo approvato in data 07/02/2008, antecedente quindi 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 del d.lgs. n. 267 del 18/08/2000, che non modifica in modo sostanziale le opere di urbanizzazione ivi previste, per cui non si acquisisce il parere di regolarità contabile.

RITENUTO di poter procedere all'approvazione del progetto di variante del PUA "Borgo Sant'Antonio" in località Ca' Pirami, presentato in data 11/12/2017, prot. n. 82112, successivamente integrato in data 16/04/2019, prot. 27573 ed in data 19/06/2019, prot. 45257, redatto dall' Arch. Alessandro Calderan, adottato con delibera di Giunta comunale n. 294 del 10/09/2019.

PROPONE L'APPROVAZIONE DELLA SEGUENTE PROPOSTA DI DELIBERAZIONE:

- 1) la premessa è parte integrante e sostanziale della presente proposta di deliberazione;
- 2) di approvare l'istanza di variante al PUA denominato "Borgo Sant'Antonio", in località Ca' Pirami, il cui progetto è stato redatto dall' Arch. Alessandro Calderan, costituito dai seguenti elaborati:

Tav. 1 bis	Stato di fatto – estratti planimetria, doc. fotografica	Prot. 45257/19
Tav. 8	Progetto – carature urbanistiche	Prot. 45257/19
Tav. 8 bis	Comparazione – carature urbanistiche	Prot. 45257/19
Tav. 14	Progetto – spazi pubblici	Prot. 45257/19
All. A	Relazione generale	Prot. 45257/19
All. C	Allegato – N.T.A.	Prot. 45257/19
All. C bis	Allegato – N.T.A. – comparazione testo	Prot. 45257/19
All. D	Allegato – schema di convenzione	Prot. 45257/19
All. D bis	Allegato – schema di convenzione – comparazione testo	Prot. 45257/19
All. F	Computo metrico estimativo	Prot. 45257/19

- 3) con la prescrizione che entro 90 giorni dall'approvazione della presente proposta di delibera dovrà essere sottoscritta la convenzione;
- 4) con le seguenti prescrizioni dell'U.O. Lavori Pubblici: attenersi al parere degli Enti coinvolti nella Lottizzazione;
- 5) di dare atto che gli elaborati del presente variante al piano urbanistico attuativo sono coerenti con quanto previsto dall'art. 19 della l.r. 23/04/2004, n.11 e ss.mm.;
- 6) di autorizzare il dirigente dell'area lavori pubblici ed urbanistica ad intervenire nella sottoscrizione della sopracitata variante alla convenzione e di porre in essere tutte le procedure necessarie per dare esecuzione alla presente proposta di deliberazione.

L'ASSESSORE
Otello Bergamo

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.