



CITTÀ DI JESOLO



PROCESSO VERBALE DI DELIBERAZIONE

DI GIUNTA COMUNALE

N. 222 DEL 07/06/2022

ad oggetto: VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DENOMINATO "EX ENI":
ADOZIONE.

Oggi sette giugno duemilaventidue, dalle ore 16:15 circa, presso la sede municipale, si è riunita la giunta comunale di Jesolo, con la presenza dei componenti che seguono:

		Presente
Valerio Zoggia	Sindaco	SÌ
Roberto Rugolotto	Vicesindaco	SÌ
Giovanni Battista Scaroni	Assessore	SÌ
Esterina Idra	Assessore	SÌ
Flavia Pastò	Assessore	SÌ

Presiede VALERIO ZOGGIA – sindaco.
Partecipa DANIELA GIACOMIN – segretario generale.

Il presidente, constatato che il collegio è costituito in numero legale, dà inizio alla trattazione dell'argomento in oggetto indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione n. 2022/93 del 06/06/2022 ad oggetto: “VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DENOMINATO "EX ENI": ADOZIONE.” e ritenuta meritevole di approvazione per le motivazioni ivi riportate.

VISTI gli artt. 42, 48, 107, d.lgs. 18.08.2000, n. 267 e ss.mm., e rilevato che nel caso di specie la competenza risulta ascrivibile alla giunta comunale.

VISTI i pareri resi ai sensi dell’art. 49, d.lgs. 18.08.2000, n. 267 e ss.mm.

CON voti palesi favorevoli unanimi.

DELIBERA

1. di approvare integralmente la proposta di deliberazione n. 2022/93 del 06/06/2022 ad oggetto: “VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DENOMINATO "EX ENI": ADOZIONE.”, come qui sotto riportata, la quale costituisce parte integrante e sostanziale della presente delibera;
2. di dare atto che tutti gli atti conseguenti e necessari per dare attuazione alla presente delibera saranno posti in essere dal dirigente del settore lavori pubblici e urbanistica.

IL DIRIGENTE

PREMESSO che:

- il comune di Jesolo è dotato di piano regolatore generale (PRG), 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 del 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;
- il piano di assetto del territorio (PAT) è stato approvato in conferenza dei servizi del 4 marzo 2020, ratificato con deliberazione della giunta regionale n. 368 del 24 marzo 2020 pubblicata sul B.U.R. n. 49 del 10 aprile 2020;
- il PRG, ai sensi dell’art. 48 comma 5 bis della L.R. 23.04.2004, n. 11, per le parti compatibili con il piano di assetto del territorio, è diventato piano degli interventi (PI), e lo stesso è stato oggetto della variante n. 1, approvata con delibera del C.C. n. 27 del 25/03/2022, della variante n. 2, approvata con delibera del C.C. n. 104 del 28/10/2021, della variante n. 3, approvata con delibera del C.C. n. 8 del 10/02/2022, della variante n. 4, adottata con delibera del C.C. n. 93 del 16/09/2021, della variante n. 5, adottata con delibera del C.C. n. 128 del 15/12/2021, della variante n. 6 adottata con delibera del C.C. n. 19 del 23/03/2022, della variante n. 7, adottata con delibera di C.C. n. 34 del 28/04/2022, i cui contenuti, con riferimento alle varianti 4, 5, 6, 7 solo adottate costituiscono misure di salvaguardia ai sensi della legge n. 1902/1952, della legge n. 517/1966, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 con le modalità ed i limiti di cui all’art. 29 della legge regionale 23 aprile 2014, n.11 e ss.mm.ii.;
- con delibera di giunta comunale del 19/11/2013 n. 328, è stato approvato il piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa privata denominato “Ex ENI”, con convenzione sottoscritta in data 14/11/2014, 133114 di repertorio, notaio Francesco Candiani.

ATTESO che la ditta Venti Venti s.r.l., sulla base dell’accettazione di Eniservizi S.p.a., di cui alla dichiarazione sostitutiva dell’atto di notorietà del 07/12/2018, prot. 83777, ha presentato istanza in data 07/12/2018, con prot. n. 83777, per l’approvazione della variante al PUA di iniziativa privata denominato “Ex Eni”, sull’area identificata al Catasto al foglio 66 Mappale 112, in via Mameli, redatta in data

22/11/2018 da “Ank Architects - Studio Associato Battistin-De Faveri” (in seguito Ank Architects) di San Donà di Piave.

DATO ATTO che:

- la proprietà attuale è stata trasferita ad Enjoy Home s.r.l., di cui all’atto di proprietà del 28 ottobre 2021, Notaio Salvatore dott. Lorenzo di Verona, n. 33139 di Repertorio 19258 di Raccolta;
- in data 05/03/2020 gli elaborati cartacei originari, prot. 83777 del 07/12/2018, sono stati sostituiti nella versione firmata digitalmente avente prot. 16467 e che la richiesta è stata integrata in data 15/11/2019, prot. 81541, in data 16/11/2021, prot. 86360, in data 27/12/2021, prot. 97151, in data 14/04/2022, prot. 26818. In data 05/05/2022, prot. 32726, in data 31/05/2022, prot. 40819, in data 01/06/2022, protocolli 41536 e 41609 ed in data 06/06/2022, prot. 42091;
- il progetto della variante al PUA di iniziativa privata denominato “Ex Eni”, redatto da Ank Architects, è costituito dai seguenti elaborati:

Doc. 01	Relazione tecnica descrittiva.	Prot. 22/41609
Doc. 02	Norme Tecniche di Attuazione	Prot. 22/26818
Doc. 04	Prontuario di Mitigazione Ambientale	Prot. 19/81541
Tav. 00	Inquadramento e progetto Isola Ecologica	Prot. 19/81541
Tav. 01	Estratti urbanistici e cartografici	Prot. 18/83777
Tav. 05	Sottoservizi Stato di Progetto – Reti sottoservizi e allacci	Prot. 22/40819
Tav. 06	Stato di progetto in variante - Lottizzazione piano legale	Prot. 22/40819
Tav. 07.1	Progetto architettonico Stato di progetto di massima non vincolante – Planivolumetrico	Prot. 22/40819
Tav. 07.2	Pertinenze Consorzio di Bonifica	Prot. 22/40819
Tav. 08	Progetto architettonico-Stato di progetto di massima non vincolante – Planimetrie e sezioni	Prot. 22/26818
Tav. 09	Comparativa	Prot. 22/26818
Tav. 10	Rilievo Verde	Prot. 22/40819
Tav. 11	Stima_scavo_sabbia	Prot. 22/40819
All.	Dichiarazione abbattimento e compensazione con nuova piantagione	Prot. 22/40819
All.	Schema di Convenzione	Prot. 22/41536
All.	Dichiarazione non necessità VINCA_All. E	Prot. 19/81541

All.	Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale con Tavole	Prot. 22/32726
All.	Relazione di impatto acustico	Prot. 19/81541
All.	Invarianza idraulica_relazione	Prot. 22/42091
All.	Invarianza idraulica_elaborati	Prot. 22/42091
All.	Dichiarazione sabbia	Prot. 20/16467

CONSIDERATO che trattasi della variante al PUA di iniziativa privata denominato “Ex Eni”, il cui progetto può essere sintetizzato come di seguito:

- Sistema insediativo: sono previsti due fabbricati a schiera a destinazione residenziale contrapposti ed allineati sul lato Nord e sul lato Sud.
- Lotti e loro dimensionamento: viene modificata la superficie dei due lotti ad Edilizia libera (B) e ad Edilizia Residenziale Pubblica (A) conseguentemente alla ripermetrazione degli stessi.
- Accessibilità e viabilità: fra le due schiere si inserisce un'unica strada a fondo cieco, con entrata da via Mameli, dalla quale si accede alle diverse unità attraverso la fascia di rispetto consorziale confinante con la suddetta via, di proprietà demaniale.
- Altezze dei fronti: le norme tecniche di attuazione prevedono che i corpi di fabbrica possano raggiungere fino a due piani fuori-terra.
- Posti auto privati: ogni unità dispone di un posto auto interno allo scoperto privato affacciato sulla strada interna per un totale di 8 posti auto ai sensi della L. 122/89.
- Verde privato: è organizzato sul perimetro della lottizzazione, ad eccezione del lato prospiciente via Mameli.

ATTESO che, ai sensi del combinato disposto dell'art. 17 comma 1 della L.R. 04/04/2019 n. e dell'art. 2 comma 1 della circolare regionale 13/11/2014 n. 1 ad essa attinente, il volume totale edificabile approvato di mc. 1.428, espresso in termini di superficie complessiva pari a mq. 476, viene ampliato ai sensi della L.R. 08/07/2009 n. 14 “Piano Casa”, ed in particolare, con un volume totale finale di mc. 2.142, espresso in termini di superficie complessiva pari a mq. 714.

CONSIDERATO che:

- non si prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione interne al PUA, in quanto gli Enti erogatori dei sottoservizi adottano attualmente nuove modalità operative per le quali, in caso di lottizzazioni di modesta dimensione quali quella in oggetto, devono essere predisposti soltanto gli allacciamenti alla rete principale;
- l'intera superficie a standards viene monetizzata ai sensi dell'art. 22, comma 17 delle NdA del PAT, anche per il mancato raggiungimento delle soglie dimensionali minime, il cui importo sarà versato prima della stipula della nuova convenzione;
- che gli obblighi di convenzione si limitano di conseguenza alla previsione del dimensionamento degli standard, funzionale alla loro totale monetizzazione, ed alla regolamentazione della previsione edificatoria della quota di Edilizia Residenziale Pubblica.

VISTI:

- a) i seguenti pareri interni:

- Conferenza di servizi interna del 18/01/2022, di cui al verbale prot. 5075 del 25/01/2022, in cui sono stati espressi i pareri, con prescrizioni, delle seguenti Unità operative: Urbanistica, Patrimonio, Lavori Pubblici, Ambiente, Edilizia Residenziale Pubblica
- U.O. Edilizia privata del 14/02/2022, prot. 9785 e del 06/06/2022 prot. 42120
- Corpo Polizia locale del 28/01/2022, prot. 5801
- U.O. Lavori pubblici del 25/05/2022, prot. 39506, ottemperato dalla dichiarazione del tecnico in data 01/06/2022, prot. 41536
- U.O. Ambiente del 27/05/2022, prot. 40247 e del 31/05/2022, prot. 41261
- U.O. Edilizia residenziale pubblica del 06/06/2022 prot. 42232
- b) i seguenti pareri degli Enti:
 - Consorzio di Bonifica Veneto Orientale, del 24.12.2021, prot. 17451/O.2, ns. prot. 2021/97151 e del 08/04/2022, prot. 4527, ns. prot. 2022/40819
 - Parere Veritas – Direzione Fognatura e Depurazione - del 13/05/2019, prot. 40926, ns. prot. 2020/83777
 - Parere Veritas per l'isola ecologica del 15/05/2019, prot. 42006/19, ns. prot. 2019/81541
 - Parere preliminare Italgas del 02/05/2019, ns. prot. 2020/16467
 - Dichiarazioni del tecnico progettista Arch. Andrea Battistin di non necessità dei pareri degli enti Enel, Telecom ed Italgas del 11/11/2021, prot. 2021/86360.

VISTA la Concessione del Consorzio di Bonifica del 24/12/2021, prot. 17451/O.2, ns prot. 2021/97151, come modificata in data 22/03/2022, prot. 3706, ns. prot. 2022/26818, relativa anche allo scarico delle acque meteoriche su canale tombinato in gestione al Consorzio di Bonifica Veneto Orientale.

VERIFICATA la compatibilità urbanistica e normativa della richiesta di variante al piano attuativo approvato rispetto alle previsioni del PI.

VISTA l'istruttoria dell'U.O. Urbanistica e Cartografico del 06/06/2022.

VERIFICATA la compatibilità urbanistica e normativa della richiesta di variante al piano attuativo approvato rispetto ed alle previsioni del PRG, divenuto PI con l'approvazione del PAT.

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

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

VISTO il D. Lgs. 06 aprile 2006 n. 152.

VISTA la legge regionale 08/07/2009 n. 14.

VISTO il D. Lgs. 03/03/2011, n. 28.

PROPONE L'APPROVAZIONE DELLA SEGUENTE PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

- 1) la premessa è parte integrante e sostanziale della presente proposta di deliberazione;
- 2) di approvare il il progetto della variante al PUA di iniziativa privata denominato “Ex Eni”, presentato dalla ditta Enjoy Home s.r.l. in data 07/12/2018, con prot. n. 83777, sull’area identificata al Catasto al foglio 66 Mappale 112, in via Mameli, redatto da Ank Architects di San Donà di Piave, integrati in data 15/11/2019, prot. 81541, in data 16/11/2021, prot. 86360, in data 27/12/2021, prot. 97151, in data 14/04/2022, prot. 26818. In data 05/05/2022, prot. 32726, in data 31/05/2022, prot. 40819, in data 01/06/2022, protocolli 41536 e 41609 ed in data 06/06/2022, prot. 42091, costituito dai seguenti elaborati:

Doc. 01	Relazione tecnica descrittiva.	Prot. 22/41609
Doc. 02	Norme Tecniche di Attuazione	Prot. 22/26818
Doc. 04	Prontuario di Mitigazione Ambientale	Prot. 19/81541
Tav. 00	Inquadramento e progetto Isola Ecologica	Prot. 19/81541
Tav. 01	Estratti urbanistici e cartografici	Prot. 18/83777
Tav. 05	Sottoservizi Stato di Progetto – Reti sottoservizi e allacci	Prot. 22/40819
Tav. 06	Stato di progetto in variante - Lottizzazione piano legale	Prot. 22/40819
Tav. 07.1	Progetto architettonico Stato di progetto di massima non vincolante – Planivolumetrico	Prot. 22/40819
Tav. 07.2	Pertinenze Consorzio di Bonifica	Prot. 22/40819
Tav. 08	Progetto architettonico Stato di progetto di massima non vincolante – Planimetrie e sezioni	Prot. 22/26818
Tav. 09	Comparativa	Prot. 22/26818
Tav. 10	Rilievo Verde	Prot. 22/40819
Tav. 11	Stima_scavo_sabbia	Prot. 22/40819
All.	Dichiarazione abbattimento e compensazione con nuova piantagione	Prot. 22/40819
All.	Schema di Convenzione	Prot. 22/41536
All.	Dichiarazione non necessità VINCA_All. E	Prot. 19/81541
All.	Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale con Tavole	Prot. 22/32726
All.	Relazione di impatto acustico	Prot. 19/81541
All.	Invarianza idraulica_relazione	Prot. 22/42091

All.	Invarianza idraulica_elaborati	Prot. 22/42091
All.	Dichiarazione sabbia	Prot. 20/16467

3) con le seguenti prescrizioni:

U.O. AMBIENTE (parere favorevole del 31/05/2022, prot. 41261):

entro la data prevista per l'approvazione della variante al P.U.A., dovrà essere prodotta la V.T.A. relativa a ciascuna delle n. 12 piante non risultanti in sovrapposizione al sedime dei nuovi fabbricati, al fine di valutare la propensione al cedimento degli alberi, a motivazione dell'eventuale autorizzazione all'abbattimento che dovrà essere ricompresa nel titolo abilitativo rilasciato dal competente Ufficio.

U.O. EDILIZIA PRIVATA (parere del 06/06/2022, prot. 42120)

Art. 7.2 - Limiti di edificabilità fuori terra, distanze minime:

Si richiede di inserire l'altezza massima ammissibile per i fabbricati di progetto secondo quanto indicato nelle definizioni uniformi, allegato A del regolamento edilizio vigente, visto che l'articolo prevede i limiti di edificabilità fuori terra e distanze minime, inoltre vista l'eliminazione dell'art. 7.4.

Art. 09 — Recinzioni:

Si ritiene, vista la deroga rispetto a quanto previsto dall'art. 52 del vigente regolamento edilizio per le recinzioni costituite da muro pieno, di inserire la motivazione per la quale è necessaria tale norma puntuale.

U.O. ERP (parere del 06/06/2022, prot. 42232):

- la superficie utile abitabile, derivante dalla volumetria destinata all'E.R.P.C. dovrà essere sviluppata nel rispetto di quanto previsto dal regolamento E.R.P.C.;
- la delibera n. 328 del 19.11.2013, riportata all'articolo 8 della bozza di convenzione è quella di approvazione del P.U.A. "Ex Eni".

U.O. URBANISTICA:

in relazione alla bozza di convenzione:

- l'esatta quantificazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, oggetto di monetizzazione, avverrà in sede di permesso di costruire dei fabbricati;
- si adegui l'art. 8 "Aree per l'edilizia residenziale pubblica convenzionata" a quanto prescritto nel parere ERP prot. 22/42232 al fine della stipula della stessa;
- in merito all'osservanza del Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA), essendo il PUA situato in area classificata "Pericolosità P1 Rischio R2": venga presentata la dimostrazione del non superamento del limite massimo del rischio R2, ai sensi dell'Allegato V_Norme tecniche di attuazione, alla delibera n. 3 del 21/12/2021 dell'Autorità di Bacino distrettuale delle Alpi Orientali.

4) di dichiarare la presente immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18/08/200, n. 267, al fine di dar corso al deposito e alla pubblicazione nei tempi previsti dalla legge.

IL DIRIGENTE
(Ing. Dimitri Bonora)

SUCCESSIVAMENTE, con separata votazione palese favorevole unanime, la presente delibera viene dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, d.lgs. 18.08.2000, n. 267 e ss.mm., data l'urgenza come motivata nella proposta di deliberazione.

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto come segue.

Il presidente
VALERIO ZOGGIA

Il segretario comunale
DANIELA GIACOMIN

Documento informatico sottoscritto con firma elettronica ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs. 7.03.2005 n.82 e ss.mm.; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

Fanno parte integrante del fascicolo inerenti a questo atto amministrativo i seguenti documenti:

Nome file: 41609-2022_Rel. tecnica descrittiva.pdf.p7m

sha256: 1269EECBF2EF4AAFBFBF1E08F0D724226DB0FEFDF703F8DD86EF0A267F073A06

Nome file: 26818-2022_Norme Tecniche di Attuazione.pdf.p7m

sha256: D4E82DE056251055A180CF8F190D16A4861AC51A52E324A2C123D6A4C3AD2AFD

Nome file: 81541-2019_Prontuario per la mitigazione ambientale.pdf.p7m

sha256: 2A1E180423F5A91E6B601635491032DEDD9F502C09909D84E36246775832FD9F

Nome file: 81541-2019_Inquadramento e progetto Isola Ecologica.pdf.p7m

sha256: E0B01DA2E2ABED0E397D7367D175C68C7F626A63E693D3AB15845915E3F35257

Nome file: 83777-2018_TAV N 01-Estratti urbanistici e cartografici.pdf.p7m

sha256: FFA129F411A14E8C76974F152987088A8771BDA5A50B797FD8E61EEC9DB025A1

Nome file: 40819-2022_TAV_05_Sottoservizi_Stato di progetto.pdf.p7m

sha256: E59E0745D42451DD94B93CA419F9E7791F159B77B288ECE68FC680D4C43F3A1F

Nome file: 40819-2022_TAV_06_Stato di progetto in variante - Lottizzazione piano legale.pdf.p7m

sha256: 0ECDC3A82D4B014D60EE5F14322B6EA37813728D6FE6AB1FF69031E6170AEC9F

Nome file: 40819-2022_TAV_07.1_Planivolumetrico_SDP_ST.pdf.p7m

sha256: FE7ABCB3EFA978ED1FAC60333873CFD219107A4142545ADECDC060C5136011B5

Nome file: 40819-2022_TAV_07.2_Pertinenze_ConsorzioBonifica.pdf.p7m

sha256: 409910C6A1A06E7EB9C5F54C4F2C37042E091D5C3ABD3B9D0AAD48E7A6F6AA4A

Nome file: 26818-2022_08_Progetto architettonico SDP massima planimetria e sezioni.pdf.p7m

sha256: C998C004511355274A5C4FE416795596DB44140670C9F303ABB38F91A3FFD7F2

Nome file: 26818-2022_09_Comparativa.pdf.p7m
sha256: D722565A82F9011F1094491E45D1EF3F914E982C6AC8BC4DA351C751022D94AC

Nome file: 40819-2022_10_Rilievo_Verde.pdf.p7m
sha256: BB036F7BBB6124725C5222E48F4ED6C56AF8C7831CBDA14B87F74B43E7BF2F58

Nome file: 40819-2022_TAV_11_Stima_scavo_sabbia_ST.pdf.p7m
sha256: D4A2D6399A18338EE523D4601838A4B6512560F7B956C03CADA15FFED11684D5

Nome file: 40819-2022_Dichiarazione_abbattimento_alberi_ST.pdf.p7m
sha256: 6D8A183D4BE61B0E47B348CB92132FC294C2EEC0DC463885456E1A0DB7161628

Nome file: 41536-2022_Schema convenzione_ST.pdf.p7m
sha256: 08BB9E76CA41D89AE77D3729AE04005120B4742E9900050B6E02A76F6AF358CD

Nome file: 81541-2019_Dichiarazione non necessità VINCA_All. E.pdf.p7m
sha256: D0D74766394695DA80F73B5A87774DB79448A6A7B70AF23BF6CE0D4DCC3F64F8

Nome file: 32726-2022_VAS_facilitata.pdf.p7m
sha256: A76488EFD5FEFF11A8DAE04DE78715B46614C99AFA6715B0C0BD36681AB60AEF

Nome file: 32726-2022_VAS_facilitata_Tavole.pdf.p7m
sha256: D3A462AC45043515960B37737AE36F1C1A12B6BD90E08E75D85EF7868D7E6AED

Nome file: 81541-2019_relazione_impatto acustico.pdf.p7m
sha256: 9A95F948F77BA052BD59CCC0F2ED5743BB430C19F9DE983BD600E40088599F68

Nome file: 2022-42091_Invarianza Idraulica_relazione.pdf.p7m
sha256: ADDA9CED44652CFE440DF8E5BE027D020E8ADDE114FEB4E160BE48BB1511F753

Nome file: 2022-42091_Invarianza Idraulica_elaborati.pdf.p7m
sha256: 54355EF6647F3C361BF31D5171B429C76A758B8D09146FD0C7FBB3F9F57030CE

Nome file: 16467-2020_Dichiarazione sabbia.pdf.p7m
sha256: 8DFDF4A0D06153E3EE07953E1EE184CE370770B3C4257185384E2E1209DB2D70

Nome file: ESPRESSIONE PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA E FIRMA

sha256: 315765C6F24B8F6CE4A41B5B528D35D0B51476CE371DFE522D921A5B139C0EA9

Nome file: ESPRESSIONE PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE E FIRMA

sha256: 9433B9573A4CDE0D2CE9351C04A8D33FE97084E3C9FFEAF7709CDA64B4540D6D