



CITTÀ DI JESOLO



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 2019/31 DEL 18/07/2019

ASSEGNATA AL SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA

OGGETTO: P.D.C. IN DEROGA STRUMENTI URBANISTICI AI SENSI ART.14, COMMA 1 BIS, D.P.R. 380/01 PER "PROGETTO DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE EDIFICI ESISTENTI A DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE E ANNESSI AGRICOLI, CON CAMBIO DESTINAZIONE D'USO DEGLI STESSI A RESIDENZIALE" E AMPLIAMENTO AI SENSI L.R.14/09 PER REALIZZAZIONE DI 13 UNITA' ABITATIVE. REALIZZAZIONE PARCHEGGIO AD USO PUBBLICO E CESSIONE AREA: APPROVAZIONE.

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA ED EDILIZIA

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 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, della l.reg. 23/04/2004, n.11 e ss.mm. e dell' art. 12, commi 3 e 4, del d.P.R. 06/06/2001 n. 380 e ss.mm.

PREMESSO che:

- la ditta Lorenzin Valentino è proprietaria di un fabbricato a destinazione residenziale, agricolo e commerciale identificato al N.C.E.U. al Fg. 55 mapp. 71, 280, 580, e terreno di pertinenza situato in via Correr n. 113 Jesolo;
- l'edificio esistente ricade in area classificata come z.t.o. E2.1 di valore agricolo produttivo, normata dall'art. 27 delle norme tecniche di attuazione del vigente PRG;
- l'area stessa non è soggetta a vincoli paesaggistico e ambientale di cui agli artt. 136 e 142 del d.lgs 22/01/2004, n. 42 e ss.mm.;
- la ditta proprietaria, in data 04/10/2018 al prot. n. 69094, attraverso la richiesta di parere preventivo, ha avanzato la necessità di attivare le procedure di permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 14 del d.P.R. 380/2001 in quanto intende:
 - demolire il fabbricato esistente avente destinazioni commerciale, agricolo e residenziale; ampliare ai sensi della l.r. 14/09 (3° piano casa) le parti di edificio a destinazione residenziale ed agricolo; recuperare i volumi a destinazione commerciale il tutto per realizzare due edifici a destinazione residenziale per complessivi 13 alloggi;
 - a fronte della richiesta di cambio di destinazione d'uso delle parti di volume aventi destinazioni diverse dal residenziale, la ditta si impegna a realizzare e cedere un parcheggio ad uso pubblico.

PREMESSO che per poter procedere secondo le intenzioni della ditta proprietaria è necessario presentare idonea richiesta di permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 14, comma 1 bis, del d.P.R. 06/06/2001, n. 380 e ss.mm., strumento che consente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia, la deroga alla destinazione d'uso previa delibera del consiglio comunale che ne attesti l'interesse pubblico a condizione che il mutamento d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione.

ATTESO che:

- in data 24/10/2018 prot. n. GE/2018/73879 è stata presentata da parte della ditta proprietaria la richiesta di permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici ai sensi dell'art.14, comma 1 bis, del d.P.R. 06/06/2001, n. 380 e

ss.mm.;

- in data 26/11/2018 prot. n. GE/2018/80781, in data 04/07/2019 prot. n. GE/2019/49084, in data 04/07/2019 prot. n. GE/2019/49256, in data 11/07/2019 prot. n. GE/2019/51088, in data 11/07/2018 prot. n. GE/2019/51303, prot. n. GE/2019/52012 sono state prodotte documentazioni integrative e sostitutive.

VISTI gli elaborati e i documenti prodotti:

Tav. 1	Stato approvato: Planimetria, piante, prospetti	Prot. 2018/80781
Tav. 2s1	Stato di progetto: Estratto mappa, estratto P.R.G., planimetria generale, calcolo del volume	Prot. 2019/51303
Tav. 2/2	Stato di progetto: Calcolo del volume richiesto con il piano casa	Prot. 2019/49084
Tav. 3s1	Stato di progetto: Planimetria schema fognario, planimetria recinzioni, particolare piscina, particolare isola ecologica	Prot. 2019/51303
Tav. 4s1	Stato di Progetto – Dimostrazione grafica relativa all’accessibilità ed adattabilità delle unità;	Prot. 2019/51303
Tav. 5s1	Stato di progetto e sovrapposto: Planimetria comparativa, dimostrazione dei parcheggi;	Prot. 2019/51303
Tav. 6s	Stato di progetto: Edificio A - piante, prospetti, sezioni;	Prot. 2019/49084
Tav. 7s	Stato di progetto: Edificio B - piante, prospetti, sezioni;	Prot. 2019/49084
Tav. 8s	Stato di progetto: Dimostrazione grafica art. 10 comma 12 del P.A.T.;	Prot. 2019/51303
Tav. 9	Stato di progetto: Dimostrazione grafica distanze rispetto all’art. 44 del regolamento edilizio;	Prot. 2019/49084
Tav. S.C.	Dimostrazione grafica ed analitica art. 14 comma 1bis del d.P.R. 380/2001;	Prot. 2019/49084
All.	Relazione e dichiarazione di conformità ai sensi L. 13/89 e ss.mm. ed integrazioni;	Prot. 2019/49084
All.	Relazione fotografica	Prot. 2019/49084
All.	Relazione tecnica	Prot. 2019/51088
Tav. 1p	Parcheggio pubblico: Estratti mappa, tabella particelle catastali;	Prot. 2019/49256
Tav. 2p	Parcheggio pubblico: Planimetria generale, sezioni stradali;	Prot. 2019/49256
Tav. 3p	Parcheggio pubblico: Planimetria segnaletica stradale;	Prot. 2019/52012
Tav. 4p	Parcheggio pubblico: Planimetria L. 13/89 e ss.mm. ed integrazioni;	Prot. 2019/49256
Tav. 5ps	Parcheggio pubblico: Planimetria schema fognario, sezioni, particolari;	Prot. 2019/49256
Tav. 6p	Parcheggio pubblico: Planimetria dimostrazione superfici in cessione e standard	Prot. 2019/49256
All.	Parcheggio pubblico: Relazione e dichiarazione di conformità ai sensi L. 13/89 e ss.mm. ed integrazioni;	Prot. 2019/49256
All.	Parcheggio pubblico: Descrizione opere	Prot. 2019/49256
All.	Parcheggio pubblico: Computi metrici	Prot. 2019/51088
All.	Parcheggio pubblico: Bozza di convenzione	Prot. 2019/51303

CONSIDERATO che l’intervento proposto soddisfa l’interesse pubblico poiché, come risulta anche dal parere dell’unità organizzativa patrimonio, nella zona dell’intervento vi è la necessità di parcheggi pubblici che la parte privata intende realizzare per complessivi 30 posti auto, con relative aiuole, mediante scomputo degli oneri di urbanizzazione e imputazione del contributo straordinario, opere che saranno successivamente cedute al Comune.

VISTI:

- l’istruttoria favorevole dell’edilizia privata in data 11/07/2019;
- il parere favorevole con prescrizioni trasmesso in data 03/07/2019 con prot. n. 48965 da parte dell’ufficio urbanistica e viste le integrazioni pervenute in data 11/07/2019 con prot. 51088 atte a superare tutte le prescrizioni indicate dall’ufficio;
- il parere favorevole trasmesso in data 04/07/2019 con prot. n. 49279 da parte dell’ufficio patrimonio;
- il parere favorevole trasmesso in data 12/07/2019 con prot. n. 51337 da parte dell’ufficio Lavori Pubblici;
- il parere favorevole trasmesso in data 16/07/2019 con prot. n. 52104 da parte dell’ufficio Polizia Locale;
- il parere favorevole con prescrizioni trasmesso in data 15/07/2019 con prot. n.7785/0.2.6 da parte del Consorzio di Bonifica Veneto Orientale;

- il parere favorevole con prescrizioni da parte di Veritas pervenuto in data 11/07/2019 con prot. n. 51303 e la planimetria sostitutiva con la quale si adegua la soluzione progettuale della piazzola ecologica.

RITENUTO di accogliere la richiesta della ditta proponente relativa al progetto di demolizione di fabbricato esistente avente destinazioni: commerciale, agricolo e residenziale; ampliamento ai sensi della l.r. 14/09 (3° piano casa) delle parti di edificio a destinazione residenziale ed agricolo; recupero dei volumi a destinazione commerciale il tutto per realizzare due edifici a destinazione residenziale per complessivi 13 alloggi su area posta in Comune di Jesolo, Via Corer 113 ed identificata catastalmente al fg. 55 mappali 71, 280, 580; per l'interesse pubblico delle opere proposte nel contesto in cui ricade l'intervento, ossia la realizzazione di lavori parcheggio per complessivi 30 posti auto con relative aiuole.

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

DATO ATTO che la presente proposta non comporta riflessi diretti sulla situazione economico-finanziaria dell'ente.

PROPONE L'APPROVAZIONE DELLA SEGUENTE PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

1. di dichiarare che la premessa è parte integrante e sostanziale della presente proposta;
2. di consentire, in deroga agli strumenti urbanistici, il cambio di destinazione delle parti di volume aventi destinazioni diverse dal residenziale, ai sensi dell'art. 14, comma 1 bis, del d.P.R. 06/06/2001, n. 380 e ss.mm., con la previsione di realizzazione delle opere pubbliche previste negli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia, per l'importo previsto nel computo metrico estimativo e secondo le modalità stabilite nella bozza di convenzione prodotta, come in premessa, presentati dalla ditta proprietaria e redatti dal geom. Baseotto Andrea e ing. Mayer Giuliano di Jesolo, con le seguenti prescrizioni:
 - a) da parte dell'edilizia privata:
 - venga previsto il recupero delle acque meteoriche;
 - venga prodotto piano smaltimento eternit;
 - per le recinzioni che non fronteggiano il suolo pubblico venga prevista la piantumazione di siepi come indicato dall'art. 46 delle N.T.A./P.R.G.;
 - b) da parte dei lavori pubblici:
 - attenersi ai pareri degli Enti coinvolti nell'intervento (in particolare del Consorzio di Bonifica Veneto Orientale e della Veritas ex Alisea).
 - prima dell'inizio dei lavori, concordare con il responsabile del verde pubblico della società Jesolo Patrimonio le caratteristiche delle essenze da piantumare nelle aiuole;
 - prima dell'inizio dei lavori, concordare con l'ufficio impianti l'intervento relativo alla predisposizione dell'impianto di illuminazione pubblica prevista dal computo metrico estimativo;
 - c) da parte del Consorzio di Bonifica Veneto Orientale:
 - rispettare le condizioni e le indicazioni poste col parere in data 15/07/2019 avente prot. n.7785/0.2.6, depositato agli atti in edilizia privata;
3. di demandare alle unità organizzative edilizia privata l'eventuale presa d'atto degli elaborati oggetto di modifica e/o integrazione a seguito delle prescrizioni;
4. di incaricare il dirigente del settore tecnico all'espletamento delle procedure connesse alla presente proposta;
5. di dare mandato al dirigente del settore tecnico 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 dichiarare l'immediata eseguibilità della presente proposta di deliberazione considerata la necessità di partire con i lavori prima possibile per la consegna del parcheggio pubblico prima dell'estate 2020.

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA ED EDILIZIA
Ing. Otello Bergamo Ph.D.

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.