



# CITTÀ DI JESOLO



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 2017/43 DEL 05/06/2017

ASSEGNATA AL SERVIZIO PIANIFICAZIONE

**OGGETTO:** SECONDA VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA IN ZONA B3 DENOMINATO "STELLA DEL MAR": CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE EDILIZIA PRIVATA E APPALTI

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, n. 812 dell'08/04/2008 e 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 giunta comunale del 20/03/2012 n. 76 è stato approvato il piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa privata denominato "Stella del Mar";
- in data 07/03/2013, con atto rep. n. 92307 a rogito del notaio Carlo Bordieri di Jesolo, è stata sottoscritta la convenzione tra la ditta esecutrice ed il comune di Jesolo;
- con delibera di giunta comunale del 16/12/2013 n. 381 è stata approvata la variante alle norme tecniche di attuazione del PUA in oggetto;
- con delibera di giunta comunale del 121 del 05/04/2017 n. 381 è stata approvata la seconda variante al PUA in oggetto.

ATTESO che la ditta Stelladelmar s.r.l. ha presentato in data 27/02/2017 con prot. 12228 l'istanza per l'approvazione della seconda variante al piano urbanistico attuativo di iniziativa privata denominato "Stella del Mar", successivamente integrata in data 07/03/2017 con prot. n. 14330 in data 24/03/2017 con n. 19022, redatta dal progettista ing. Valter Antonello in data 23/02/2017 e costituita dai seguenti elaborati:

Tav. 01	Inquadramento territoriale: estratto catastale, estratto PRG, estratto vincoli gravanti sull'area	Prot. 17/12228
Tav. 02	Planimetria generale stato autorizzato con delibera GC n. 76 del 20/03/2012 - Planimetria generale di progetto	Prot. 17/19022
Tav. 03	Zonizzazione e involuppi: stato autorizzato e di progetto	Prot. 17/19022
Tav. 04	Aree in cessione e in servitù: stato autorizzato e di progetto	Prot. 17/19022
Tav. 05	Sovrapposizione su base catastale: stato di fatto e di progetto	Prot. 17/19022
Tav. 06	Schemi funzionali: stato autorizzato e di progetto	Prot. 17/19022
Tav. 07	Profili dello stato di progetto	Prot. 17/19022
Tav. 08	Studio delle ombre: progetto	Prot. 17/19022
Tav. 09	Planivolumetrico: stato autorizzato e assonometrie di progetto	Prot. 17/19022
Tav. 10	Planimetria viabilità e segnaletica: stato autorizzato e di progetto	Prot. 17/19022
Tav. 11	Accesso al mare: stato autorizzato e di progetto	Prot. 17/19022
Tav. 12	Rete fognatura: stato autorizzato e di progetto	Prot. 17/19022
Tav. 13	Rete distribuzione acquedotto: stato autorizzato e di progetto	Prot. 17/19022
Tav. 14	Rete gas-metano: stato autorizzato e di progetto	Prot. 17/19022

Tav. 15	Rete distribuzione energia elettrica: stato autorizzato e di progetto	Prot. 17/19022
Tav. 16	Rete Telecom	Prot. 17/19022
All. A	Documentazione fotografica	Prot. 17/12228
All. B	Relazione tecnica e ed elenco catastale delle proprietà	Prot. 17/19022
All. C	Relazione legge 13/1989	Prot. 17/12228
All. D	Norme tecniche di attuazione	Prot. 17/19022
All. E	Bozza di convenzione	Prot. 17/28718
All. E1	Bozza di convenzione - testo comparativo	Prot. 17/28718
All. F	Computo metrico estimativo + Allegato	Prot. 17/19022
All. G	Elenco prezzi	Prot. 17/19022
All. R01	Illuminazione pubblica: Relazione tecnica con allegati	Prot. 17/19022
All. R02	Illuminazione pubblica: Piano di manutenzione	Prot. 17/12228
All.	Illuminazione pubblica: Certificazione di rispondenza ai requisiti della l.r. 17/2009	Prot. 17/12228
Tav. E01	Progetto illuminotecnico di impianto elettrico di illuminazione pubblica: planimetria generale	Prot. 17/19022
Tav. E02	Illuminazione pubblica: Particolari impianto elettrico	Prot. 17/19022

CONSIDERATO che tale variante al PUA apporta modifiche progettuali interne all'ambito ed, in particolare, prevede:

- la redistribuzione della volumetria approvata con delibera di giunta comunale del 16/12/2013 n. 381;
- la riduzione della strada di accesso al lotto rendendola più funzionale al presente intervento e alle previsioni attuative circostanti, in particolare delle opere di urbanizzazione del PUA denominato "Casa per Ferie";
- lo spostamento dell'accesso al mare in una posizione più baricentrica, al fine di rendere più razionale lo sviluppo della nuova porzione alberghiera rispetto a quella già attuata a confine est e relativa al PUA denominato "ex colonie Monte Berico e Maria Assunta";
- la conseguente variazione delle aree in cessione e di uso pubblico;
- la monetizzazione degli standard residui, relativi alle aree a parcheggio pubblico e verde pubblico che non verranno più realizzate.

PRESO ATTO che una porzione dell'area all'interno del citato PUA, identificata al catasto terreni al foglio 102 mappale 193 (ex mappale 124), è di proprietà della ditta Geturhotels srl (ex First System srl) che, come da convenzione relativa al confinante PUA denominato "Casa per Ferie" sottoscritta in data 13/11/2012, si è impegnata a cedere bonariamente al Comune, al fine di consentire alla ditta proponente il piano in oggetto, la realizzazione delle opere di urbanizzazione e l'accesso al lotto stesso; in caso ciò non avvenisse, si procederà con la dichiarazione di pubblica utilità, l'urgenza e l'indifferibilità delle opere e con relativa procedura di esproprio.

VISTO:

- il parere favorevole con prescrizioni dell'unità organizzativa edilizia privata del 10/04/2017 con prot. n. 22901;
- il parere favorevole dell'unità organizzativa lavori pubblici del 21/04/2017 con prot. n. 26120;
- la valutazione a carattere indicativo del Comando di Polizia Locale del 20/04/2017 con prot. n. 25338;
- il parere favorevole con prescrizioni dell'unità organizzativa urbanistica e cartografico del 21/04/2017.

RILEVATO che, con delibera n. 117 del 18/04/2017, la giunta comunale ha adottato la seconda variante al piano urbanistico attuativo di iniziativa privata denominato "Stella del Mar", 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. Studio Tecnico Antonello & Associati in data 19/05/2017 prot. n. 32987;

RITENUTO pertanto di proporre le seguenti controdeduzioni:

Ditte	Sintesi	Proposta
1. Studio Tecnico Antonello & Associati	<p>Il progettista della variante:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. chiede la modifica dell'art. 18 delle N.T.A. con inserimento della seguente dicitura: "verande, terrazze, logge, poggioli", e la frase "...non concorrono alla formazione del volume urbanistico se eseguite ai sensi dell'art. 6 "serre solari" dell'integrazione al regolamento edilizio sui temi energetici ambientali" al posto della: "... se eseguite ai sensi del regolamento edilizio vigente";</li> <li>2. chiede la modifica dell'art. 9 delle N.T.A. permeabilità visiva" con inserimento della seguente dicitura: "...l'edificio potrà presentare degli spazi aperti per consentire la permeabilità visiva verso il mare e/o da un lato all'altro dell'edificio e il passaggio all'interno dell'edificio stesso di correnti d'aria";</li> <li>3. alla fine dell'articolo sia inserita la seguente frase:" visto che la scala all'interno del passaggio visivo si conforma come scala aperta si specifica che in corrispondenza del passaggio visivo viene derogata la distanza tra pareti finestrate fino a concorrenza della larghezza della scala o del passaggio visivo in considerazione del fatto che non vengono meno i requisiti igienico sanitari, viste le tipologie edilizie".</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. accoglibile in quanto maggior precisazione dell'articolo delle NTA e conforme alla normativa vigente;</li> <li>2. accoglibile, in quanto conforme alla normativa del piano attuativo originario;</li> <li>3. accoglibile in quanto l'articolo esplica in modo chiaro la deroga tra le pareti dei passaggi visivi.</li> </ol>

RILEVATO che la ditta lottizzante ha ottemperato:

- alle prescrizioni degli uffici presentando nuovi elaborati in data 18/04/2017 con prot. n. 24689 e in data 21/04/2017 con prot. n. 26190;
- alle prescrizioni di cui al punto 3) della sopracitata delibera di giunta comunale n. 117 del 18/04/2017 presentando nuovi elaborati in data 04/05/2017 con prot. n. 28718.

VERIFICATA la compatibilità urbanistica e normativa del piano urbanistico attuativo in oggetto rispetto alle previsioni del PRG vigente.

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

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

DATO ATTO che il dirigente del settore edilizia privata e appalti arch. Roberto Illuminati provvede alla sottoscrizione della presente proposta di deliberazione, ai sensi della determinazione n. 592 del 28/05/2015 del segretario comunale, in sostituzione del dirigente dell'area lavori pubblici e urbanistica arch. Renato Segatto, assente per congedo ordinario.

DATO ATTO che la variante al piano urbanistico attuativo in oggetto, approvato in data antecedente all'entrata in vigore dell'art. 3, comma 1, lettera b), del d.l.gs. n. 174 del 10.10.2012, che ha sostituito l'art. 49 d.l.gs. n. 267 del 18.08.2000 e ss.mm., non modifica in modo sostanziale le opere di urbanizzazione ivi previste, per cui non si acquisisce il parere di regolarità contabile.

PROPONE L'APPROVAZIONE DELLA PRESENTE PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

- 1) la premessa è parte integrante e sostanziale della presente proposta di deliberazione;
- 2) di controdedurre alle osservazioni pervenute entro i termini indicati dall' art. 20 della L.R. 23/04/2004, n. 11 e ss.mm. come di seguito riportato:

Ditte	Sintesi	Controdeduzioni
1. Studio Tecnico Antonello & Associati	<p>Il progettista della variante:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. chiede la modifica dell'art. 18 delle N.T.A. con inserimento della seguente dicitura: "verande, terrazze, logge, poggioli", e la frase "...non concorrono alla formazione del volume urbanistico se eseguite ai sensi dell'art. 6 "serre solari" dell'integrazione al regolamento edilizio sui temi energetici ambientali" al posto della: "... se eseguite ai sensi del regolamento edilizio vigente";</li> <li>2. chiede la modifica dell'art. 9 delle N.T.A. permeabilità visiva" con inserimento della seguente dicitura: "...l'edificio potrà presentare degli spazi aperti per consentire la permeabilità visiva verso il mare e/o da un lato all'altro dell'edificio e il passaggio all'interno dell'edificio stesso di correnti d'aria";</li> <li>3. alla fine dell'articolo sia inserita la seguente frase:" visto che la scala all'interno del passaggio visivo si conforma come scala aperta si specifica che in corrispondenza del passaggio visivo viene derogata la distanza tra pareti finestrate fino a concorrenza della larghezza della scala o del passaggio visivo in considerazione del fatto che non vengono meno i requisiti igienico sanitari, viste le tipologie edilizie".</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. accoglibile in quanto maggior precisazione dell'articolo delle NTA e conforme alla normativa vigente;</li> <li>2. accoglibile, in quanto conforme alla normativa del piano attuativo originario;</li> <li>3. accoglibile in quanto l'articolo esplica in modo chiaro la deroga tra le pareti dei passaggi visivi.</li> </ol>

- 3) di approvare la variante al piano attuativo di iniziativa privata denominato "Stella del Mar", presentato dalla ditta Stelladelmar s.r.l. in data 27/02/2017 con prot. 12228 e successivamente integrata, redatta dal progettista ing. Valter Antonello in data 23/02/2017 e costituita dai seguenti elaborati:

Tav. 01	Inquadramento territoriale: estratto catastale, estratto PRG, estratto vincoli gravanti sull'area	Prot. 17/12228
Tav. 02	Planimetria generale stato autorizzato con delibera GC n. 76 del 20/03/2012 - Planimetria generale di progetto	Prot. 17/24689
Tav. 03	Zonizzazione e inviluppi: stato autorizzato e di progetto	Prot. 17/24689
Tav. 04	Aree in cessione e in servitù: stato autorizzato e di progetto	Prot. 17/24689
Tav. 05	Sovrapposizione su base catastale: stato di fatto e di progetto	Prot. 17/24689
Tav. 06	Schemi funzionali: stato autorizzato e di progetto	Prot. 17/24689
Tav. 07	Profili dello stato di progetto	Prot. 17/24689
Tav. 08	Studio delle ombre: progetto	Prot. 17/24689
Tav. 09	Planivolumetrico: stato autorizzato e assonometrie di progetto	Prot. 17/19022
Tav. 10	Planimetria viabilità e segnaletica: stato autorizzato e di progetto	Prot. 17/24689
Tav. 11	Accesso al mare: stato autorizzato e di progetto	Prot. 17/24689
Tav. 12	Rete fognatura: stato autorizzato e di progetto	Prot. 17/24689

Tav. 13	Rete distribuzione acquedotto: stato autorizzato e di progetto	Prot. 17/24689
Tav. 14	Rete gas-metano: stato autorizzato e di progetto	Prot. 17/24689
Tav. 15	Rete distribuzione energia elettrica: stato autorizzato e di progetto	Prot. 17/24689
Tav. 16	Rete Telecom	Prot. 17/24689
Tav. 17	Calcolo volume di sabbia da scavo	Prot. 17/24689
All. A	Documentazione fotografica	Prot. 17/12228
All. B	Relazione tecnica e ed elenco catastale delle proprietà	Prot. 17/24689
All. C	Relazione legge 13/1989	Prot. 17/12228
All. D	Norme tecniche di attuazione	Prot. 17/24689
All. E	Bozza di convenzione	Prot. 17/28718
All. E1	Bozza di convenzione - testo comparativo	Prot. 17/28718
All. F	Computo metrico estimativo	Prot. 17/24689
All. G	Elenco prezzi	Prot. 17/19022
All. R01	Illuminazione pubblica: Relazione tecnica con allegati	Prot. 17/19022
All. R02	Illuminazione pubblica: Piano di manutenzione	Prot. 17/12228
All.	Illuminazione pubblica: Certificazione di rispondenza ai requisiti della l.r. 17/2009	Prot. 17/12228
Tav. E01	Progetto illuminotecnico di impianto elettrico di illuminazione pubblica: planimetria generale	Prot. 17/24689
Tav. E02	Illuminazione pubblica: Particolari impianto elettrico	Prot. 17/19022
All.	Asseverazione VincA	Prot. 17/24689
All.	Asseverazione VAS	Prot. 17/26190

- 3) di approvare la seguente prescrizione:
  - modificare la segnaletica stradale secondo le indicazioni del Comando di Polizia Locale in sede di approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;
- 4) di dare atto che gli elaborati del presente piano urbanistico attuativo sono coerenti con quanto previsto dall'art. 19 della l.r. 23/04/2004, n.11 e ss.mm.;
- 5) di demandare all'unità organizzativa urbanistica la presa d'atto degli elaborati oggetto di modifica e/o integrazione a seguito delle prescrizioni degli uffici e dei pareri rilasciati conseguentemente alle controdeduzioni;
- 6) 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;
- 7) 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;
- 8) 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 DEL SETTORE EDILIZIA PRIVATA E APPALTI  
Arch. Roberto Illuminati

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.