



CITTÀ DI JESOLO



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 2016/50 DEL 17/06/2016

ASSEGNATA AL SERVIZIO PIANIFICAZIONE

OGGETTO: SECONDA VARIANTE ALLE NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE RELATIVE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO AMBITI 2,3,4,5,6,7 DENOMINATO "CAMPANA": CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI ED APPROVAZIONE.

IL DIRIGENTE DELL'AREA LAVORI PUBBLICI E URBANISTICA

PREMESSO che:

- il comune di Jesolo è dotato di piano regolatore generale (PRG), approvato dalla giunta regionale veneta con delibera n. 3425 del 04/08/1977, 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;
- che con delibera di consiglio comunale n. 80 del 21/05/2007 è stato approvato, con prescrizioni, il piano particolareggiato di iniziativa pubblica per gli ambiti di progettazione unitaria n. 2-7 denominato "Campana", redatto ai sensi dell'art. 19 L.R. 11/2004 e con delibera n. 275 del 30.09.2008 è stato preso atto degli elaborati modificati e concluso il procedimento di approvazione;
- che con delibera di giunta comunale n. 345 del 04/12/2012 è stata approvata la variante alle norme tecniche di attuazione relative al piano particolareggiato denominato "Campana";
- che con delibera di giunta comunale n. 74 del 12/04/2016 è stata adottata la seconda variante alle norme tecniche di attuazione relative al piano particolareggiato denominato "Campana".

VISTE le proposte di variante al piano particolareggiato presentate in data 30/09/2015 al prot. 59626 dallo studio associato ANK di San Dona' di Piave, e in data 18/01/2016 prot. n. 2359 dalla ditta Novaplan s.r.l. di Eraclea (VE), funzionali ad una progettazione di elevato livello dal punto di vista qualitativo/ambientale e dell'efficienza energetica, in occasione delle quali si è ritenuto necessario apportare ulteriori modifiche alle NTA vigenti, oltre a quelle richieste, al fine di aggiornarle per esigenze istruttorie d'ufficio.

CONSIDERATO che le proposte di variante presentate si compongono di alcune modifiche agli art. 7 e 16 del testo attuale delle norme tecniche di attuazione vigenti del piano particolareggiato, ed in particolare:

- Art. 7 comma 11: modifica le modalità di applicazione della distanza minima tra pareti fronteggianti anche se finestrate, dello stesso fabbricato, pari a metri 6,00;
- Art. 7 comma 12: per il macrolotto n. 16 del comparto 4, si specifica che la norma relativa alle distanze tra costruzioni non si applica per gli elementi architettonici individuati come "portico", con profondità media di metri 2,50, che non costituiscono volume urbanistico;
- Art. 16 comma 2: modifica il rispetto delle scelte di materiali e le modalità di intervento per le nuove costruzioni;
- Art. 16 comma 3 lett. a): modifica le recinzioni degli spazi scoperti non devono essere superiori a cm. 50,00;
- Art. 16 comma 7: modifica la progettazione interna ai lotti in corrispondenza di incroci e curve, che a garanzia della sicurezza stradale, deve rispettare la distanza minima di ml. 3,00.

VISTI i pareri del settore edilizia privata rilasciato in data 03/03/2016 prot. n. 13088 ed in data 14/06/2016 prot. 38902.

VISTI i pareri espressi dalla giunta nelle sedute del 06/10/2015, del 15/12/2015, del 15/03/2016 e del 14/06/2016.

CONSIDERATO che la richiesta di variante alle N.T.A. del piano particolareggiato per gli ambiti 2,3,4,5,6,7 denominato “Campana”, viene accolta e riformulata nel seguente allegato, come di seguito specificato:

All. 1	Norme Tecniche di Attuazione - Variante	Prot. 16/22518
All. 2	Norme Tecniche di Attuazione - Variante	Prot. 16/22518

RILEVATO che, con deliberazione n. 74 del 12/04/2016, la giunta comunale ha adottato la variante alle N.T.A. del piano particolareggiato per gli ambiti 2,3,4,5,6,7 denominato “Campana”, 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 20/4/2016 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 sono pervenute le seguenti n. 20 osservazioni:

1. Studio associato ANK di Battistin/De Faveri in data 17/05/2016 prot. n. 32428;
2. Novaplan srl in data 19/05/2016 prot. 32839;
3. Stefano Turchetto in data 20/05/2016 prot. 33249;
4. Montagner Eleonora in data 20/05/2016 prot. 33298;
5. Montagner Regina in data 20/05/2016 prot. 33404;
6. Geom. Calderan Guideno in data 20/05/2016 prot. 33408;
7. Marco Liva in data 20/05/2016 prot. 33330;
8. Marangon Maria Maddalena in data 20/05/2016 prot. 33328;
9. Arch. Rampazzo Devis in data 20/05/2016 prot. 33325;
10. Arch. Calderan Alessandro in data 20/05/2016 prot. 33374;
11. Montagner Mariacristina in data 20/05/2016 prot. 33371;
12. Calderan Guideno in data 20/05/2016 prot. 33368;
13. Calderan Fiorella in data 20/05/2016 prot. 33366;
14. Calderan Alessandro e De Zotti Luana in data 20/05/2016 prot. 33376;
15. Turchetto Giuliana in data 20/05/2016 prot. 33359;
16. Bergamo Giorgio e impresa edile Adriatica srl in data 20/05/2016 prot. 33380;
17. Rumiato Alessia e Rumiato Luca in data 20/05/2016 prot. 33324;
18. Arch. Nicola Sartorello in data 20/05/2016 prot. 33378;
19. Arch. Stefano Zanella in data 20/05/2016 prot. 33320;
20. Geom. Basso Gianni e Geom. Basso Alessandro in data 20/05/2016 prot. 33383.

CONSIDERATO che dalle osservazioni pervenute non è stato compreso il contenuto della variante, avviata solo ed esclusivamente per risolvere alcune problematiche emerse in sede istruttoria di progetti edilizi già presentati, e non certamente per ostacolare le procedure di rilascio dei permessi di costruire né per stravolgere l’apparato normativo del piano particolareggiato denominato “Campana”, lasciando comunque ampia scelta di materiali costruttivi, tipologie architettoniche seppur evidenziando quali erano stati indicati come preferibili, senza per questo imporli come prescrittivi; si precisa che, al contrario, prima di tale variante, tali disposizioni formali e costruttive erano obbligatorie in caso di intervento mediante DIA.

CONSIDERATO in particolare, in merito alla modifica comma 2 dell’art. 16 – Disposizioni formali e costruttive, che:

- i due punti introdotti dalle parole “nelle nuove costruzioni devono essere rispettati tutti i seguenti punti che disciplinano i materiali e le modalità di intervento” sono relativi alla “*superficie non impermeabilizzata*”, già prescrittivo dalle N.T.A. prima di questa variante in quanto necessario per garantirne l’applicazione negli interventi edilizi diretti, mentre il punto “*componenti cromatiche*” relative alle pareti esterne dà solamente delle indicazioni che si rivelano non prescrittive, al fine di conformare le scelte relative alla cromia esterna con quelle tradizionali del luogo, evitando tinte in contrasto con i criteri di corretto inserimento dal punto di vista paesaggistico e valorizzando l’efficientamento energetico ambientale a scala urbana; peraltro, visto il parere rilasciato in data 14/06/2016 da parte dell’ufficio

edilizia privata, si propone di togliere la frase “*ove queste non siano rivestite con mattoni faccia a vista*”, in modo da evitare fraintendimenti nella comprensione della frase, ed in considerazione del fatto che la norma nello specifico si riferisce all’aspetto cromatico delle facciate e non ai materiali di rivestimento delle stesse. Alla luce inoltre delle perplessità manifestate in alcune delle osservazioni sulla lettura di tale norma, si propone di aggiungere la frase “*ad esempio*” dopo la frase “*tra queste si indicano*”;

- i tre punti relativi ai materiali da costruzione introdotti dalle parole “*devono essere applicati preferibilmente*”, non sono al contrario diventati prescrittivi in questa variante, ma lo erano nelle NTA vigenti limitati però alle nuove costruzioni in caso di interventi mediante Denuncia di Inizio Attività (DIA), bensì contengono delle indicazioni sui materiali da utilizzare anche nel caso di richieste di Permesso di Costuire (PdC), considerato che molti interventi sono già attuati o in corso di attuazione senza alcuna limitazione alle scelte architettoniche attuali e future nè con costi aggiuntivi per le ditte attuatrici.

RITENUTO pertanto di proporre le seguenti controdeduzioni:

Ditte	Sintesi	Proposta
Studio associato ANK di Battistin/De Faveri	1. Chiede di valutare le seguenti proposte per la modifica dell’art. 16 comma 4 delle N.T.A.: <u>Proposta a)</u>: che la quota zero sia corrispondente a + 0.50 mt sul colmo stradale; <u>Proposta b)</u>: che l’altezza delle recinzioni possa arrivare alla quota max di 2.00 mt e, nel caso di recinzioni esterne verso marciapiede pubblico, la quota venga misurata dalla quota marciapiede. 2. Chiede, la modifica dell’art. 16 comma 5 relativamente alla scelta delle tipologie di recinzione riportate al comma 3 lettera b) del medesimo articolo.	1-2 Parzialmente accoglibile, come da parere dell’ufficio edilizia privata, demandando alla norma del regolamento edilizio (art. 12 – Recinzione delle aree private) “<i>che prevede un’altezza di ml. 2,00 per le recinzioni costituite da muretto e rete/ringhiera/pannello metallici</i>”, in quanto meno limitante rispetto alle NTA del piano particolareggiato. Pertanto i commi 4, 5 e 6 dell’art. 16 saranno soppressi, ad eccezione della lettera d) del comma 3 che è funzionale solamente al macrolotto 16, mentre il comma 3 sarà formulato come di seguito: “<i>Le recinzioni degli spazi scoperti dovranno essere realizzate conformemente a quanto previsto dal regolamento edilizio vigente (art. 12 comma 1 lett. a))</i>”.
Novaplan srl	Osserva, limitatamente al macrolotto 16 del comparto 4 del piano, che la distanza tra fabbricati sia calcolata nel rispetto dell’involuppo massimo del lotto e dell’art. 873 del codice civile sia per gli elementi “portico” che “<i>per i soprastanti volumi a sottotetto individuati verticalmente dalla proiezione del portico stesso</i>”.	Accoglibile in quanto la specifica si pone in linea con quanto già previsto dalla norma relativa al macrolotto 16, come previsto dall’art. 7 comma 12 delle N.T.A. Pertanto, l’art. sarà integrato come di seguito: “<i>...e per i soprastanti volumi a sottotetto individuati verticalmente dalla proiezione del portico stesso</i>”.
Stefano Turchetto Marangon Maria Maddalena Bergamo Giorgio Rumiato Alessia Rumiato Luca Montagner Eleonora Marco Liva Calderan Guideno Calderan Fiorella Calderan Alessandro	Si oppongono alla modifica dell’art. 16 comma 2 delle N.T.A. proponendo di mantenere lo stato normativo finora applicato.	Non accoglibile, poiché la proposta di variante alle N.T.A., è stata concordata con gli uffici competenti per risolvere alcune problematiche emerse in fase di istruttoria delle pratiche edilizie e per le succitate considerazioni contenute nelle premesse alle presenti controdeduzioni.

Montagner Regina Calderan Guideno geometra Devis Rampazzo Architetto Calderan Alessandro Architetto Montagner Cristina Stefano Zanella architetto Basso Gianni geometra Basso Alessandro geometra Nicola Sartorello	1. Chiedono di modificare l'art. 16 comma 2 con l'eliminazione di tutti i punti tranne il secondo "<i>superficie non impermeabilizzata</i>"; 2. Chiedono di inserire all'art. 16 comma 7 le seguenti parole: "<i>lungo le strade in assenza di marciapiede</i>" dopo le parole "...di incroci e curve".	1. Non accoglibile in quanto le modifiche all'art. 16 comma 2 sono da ritenersi vincolanti solo per i primi 2 punti: "<i>Componenti cromatiche</i>" e "<i>Superficie non impermeabilizzata</i>", pertanto rispetto alle N.T.A. antecedenti alla modifica è stato reso vincolante solo il paragrafo denominato "componenti cromatiche", mentre gli altri punti sono preferibilmente applicabili quindi non sono vincolanti; 2. Accoglibile in quanto conforme al regolamento edilizio vigente (art. 12 comma 1 lett. e)).
Turchetto Giuliana	Si oppone alla modifica delle N.T.A. mantenendo la versione attuale o quantomeno salvaguardare i progetti protocollati prima dell'approvazione della suddetta variante.	Non accoglibile poiché la proposta di variante alle N.T.A., è stata concordata con gli uffici competenti per risolvere alcune problematiche emerse in fase di istruttoria delle pratiche edilizie e per le succitate considerazioni contenute nelle premesse alle presenti controdeduzioni.

RITENUTO di procedere all'approvazione della variante alle N.T.A. del piano particolareggiato per gli ambiti 2,3,4,5,6,7 denominato "Campana", adottato con delibera di giunta comunale del 12.04.2016, n. 74.

RITENUTO di dover apportare alcune modifiche agli elaborati allegati alla variante alle N.T.A. del piano particolareggiato per gli ambiti 2,3,4,5,6,7 denominato "Campana", in seguito all'accoglimento parziale delle osservazioni pervenute durante il periodo di deposito ai sensi dell'art. 20 della l.r. 23/04/2004, n.11.

VERIFICATA la compatibilità urbanistica e normativa della variante rispetto alle previsioni del piano regolatore generale.

DATO ATTO che la presente variante al piano urbanistico attuativo, approvato in data antecedente 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 d.lgs. n. 267 del 18.08.2000, non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'ente, in quanto non modifica in modo sostanziale le opere di urbanizzazione ivi previste.

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

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

PROPONE L'APPROVAZIONE DELLA SEGUENTE PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

- 1) la premessa è parte integrante 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	Proposta
Studio associato ANK di Battistin/De Faveri	3. Chiede di valutare le seguenti proposte per la modifica dell'art. 16 comma 4 delle N.T.A.: <u>Proposta a)</u>: che la quota zero sia corrispondente a + 0.50 mt sul	1-2 Parzialmente accoglibile, come da parere dell'ufficio edilizia privata, demandando alla norma del regolamento edilizio (art. 12 – Recinzione delle aree private) "<i>che</i>

	colmo stradale; <u>Proposta b)</u>: che l'altezza delle recinzioni possa arrivare alla quota max di 2.00 mt e, nel caso di recinzioni esterne verso marciapiede pubblico, la quota venga misurata dalla quota marciapiede. 4. Chiede, la modifica dell'art. 16 comma 5 relativamente alla scelta delle tipologie di recinzione riportate al comma 3 lettera b) del medesimo articolo.	<i>prevede un'altezza di ml. 2,00 per le recinzioni costituite da muretto e rete/ringhiera/pannello metallici</i>", in quanto meno limitante rispetto alle NTA del piano particolareggiato. Pertanto i commi 4, 5 e 6 dell'art. 16 saranno soppressi, ad eccezione della lettera d) del comma 3 che è funzionale solamente al macrolotto 16, mentre il comma 3 sarà formulato come di seguito: <i>"Le recinzioni degli spazi scoperti dovranno essere realizzate conformemente a quanto previsto dal regolamento edilizio vigente (art. 12 comma 1 lett. a))"</i>.
Novaplan srl	Osserva, limitatamente al macrolotto 16 del comparto 4 del piano, che la distanza tra fabbricati sia calcolata nel rispetto dell'involuppo massimo del lotto e dell'art. 873 del codice civile sia per gli elementi "portico" che <i>"per i soprastanti volumi a sottotetto individuati verticalmente dalla proiezione del portico stesso"</i>.	Accoglibile in quanto la specifica si pone in linea con quanto già previsto dalla norma relativa al macrolotto 16, come previsto dall'art. 7 comma 12 delle N.T.A. Pertanto, l'art. sarà integrato come di seguito: <i>"...e per i soprastanti volumi a sottotetto individuati verticalmente dalla proiezione del portico stesso"</i>.
Stefano Turchetto Marangon Maria Maddalena Bergamo Giorgio Rumiato Alessia Rumiato Luca Montagner Eleonora Marco Liva Calderan Guideno Calderan Fiorella Calderan Alessandro	Si oppongono alla modifica dell'art. 16 comma 2 delle N.T.A. proponendo di mantenere lo stato normativo finora applicato.	Non accoglibile, poiché la proposta di variante alle N.T.A., è stata concordata con gli uffici competenti per risolvere alcune problematiche emerse in fase di istruttoria delle pratiche edilizie e per le succitate considerazioni contenute nelle premesse alle presenti controdeduzioni.
Montagner Regina Calderan Guideno geometra Devis Rampazzo Architetto Calderan Alessandro Architetto Montagner Cristina Stefano Zanella architetto Basso Gianni geometra Basso Alessandro geometra Nicola Sartorello	3. Chiedono di modificare l'art. 16 comma 2 con l'eliminazione di tutti i punti tranne il secondo <i>"superficie non impermeabilizzata"</i>; 4. Chiedono di inserire all'art. 16 comma 7 le seguenti parole: <i>"lungo le strade in assenza di marciapiede"</i> dopo le parole <i>"...di incroci e curve"</i>.	3. Non accoglibile in quanto le modifiche all'art. 16 comma 2 sono da ritenersi vincolanti solo per i primi 2 punti: <i>"Componenti cromatiche"</i> e <i>"Superficie non impermeabilizzata"</i>, pertanto rispetto alle N.T.A. antecedenti alla modifica è stato reso vincolante solo il paragrafo denominato "componenti cromatiche", mentre gli altri punti sono preferibilmente applicabili quindi non sono vincolanti; 4. Accoglibile in quanto conforme al regolamento edilizio vigente (art. 12 comma 1 lett. e)).
Turchetto Giuliana	Si oppone alla modifica delle N.T.A. mantenendo la versione attuale o quantomeno salvaguardare i progetti protocollati prima dell'approvazione della suddetta	Non accoglibile poiché la proposta di variante alle N.T.A., è stata concordata con gli uffici competenti per risolvere alcune problematiche emerse in fase di

	variante.	istruttoria delle pratiche edilizie e per le succitate considerazioni contenute nelle premesse alle presenti controdeduzioni.
--	-----------	---

3) di approvare la variante alle N.T.A. del piano particolareggiato denominato “Campana” accogliendo le proposte presentate, in data 30/09/2015 prot. 59626, dallo studio associato ANK di San Dona’ di Piave, e in data 18/01/2016 prot. n. 2359 dalla ditta Novaplan s.r.l. di Eraclea (VE), redatto dall’unità organizzativa urbanistica e cartografico e costituito dai seguenti elaborati:

All. 1	Norme Tecniche di Attuazione - Variante	Prot. 16/22518
All. 2	Norme Tecniche di Attuazione - Variante	Prot. 16/22518

- 4) di dare atto che gli elaborati del piano particolareggiato in oggetto sono coerenti con quanto previsto dall’art. 19 della l.r. 23/04/2004 n.11;
- 5) di demandare all’unità organizzativa urbanistica una eventuale presa d’atto degli elaborati oggetto di modifica e/o integrazione a seguito dei pareri rilasciati;
- 6) di indicare l’unità organizzativa urbanistica e cartografico quale ufficio incaricato di pubblicare all’albo pretorio l’avviso succitato.

IL DIRIGENTE DELL'AREA LAVORI PUBBLICI E URBANISTICA

Arch. Renato Segatto

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.