



**CITTÀ DI JESOLO**



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 2017/104 DEL 22/11/2017

ASSEGNATA AL SERVIZIO PIANIFICAZIONE

OGGETTO: VARIANTE VERDE 3<sup>^</sup> AL PIANO REGOLATORE GENERALE PER LA RICLASSIFICAZIONE DI AREE EDIFICABILI, AI SENSI DELL'ART. 7 DELLA L.R. 16/03/2015, N. 4: ADOZIONE.

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 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 4/08/2000, n. 1979 del 19/07/2002, n. 1145 del 18/04/2003 e n. 812 del 08/04/2008, con provvedimento del 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 è stato adottato, con delibera di consiglio comunale n. 108 del 30.11.2016, 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 legge regionale 23 aprile 2014, n.11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" e dei commi 3 e 4 dell' art. 12 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia";
- che l'art. 7 della l. r. 16/03/2015, n. 4 "Modifiche di leggi regionali e disposizioni in materia di governo del territorio e di aree naturali protette regionali" prevede che chiunque abbia interesse possa presentare una richiesta di riclassificazione di aree edificabili affinché siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili;
- che la legge da ultimo citata, sempre all'art. 7, prevede che i Comuni, entro il 31 gennaio di ogni anno, debbano pubblicare all'albo pretorio un avviso con il quale dare notizia agli interessati della possibilità di presentare, entro i successivi sessanta giorni, la richiesta di riclassificazione sopra enunciata;
- che con delibera di giunta comunale n. 15 del 24/01/2017 è stato approvato l'avviso pubblico e che esso è stato pubblicato all'albo pretorio dal 27/01/2017 al 27/03/2017;
- che a seguito della pubblicazione del suddetto avviso, entro i successivi 60 giorni, sono pervenute n. 3 (tre) istanze di riclassificazione di aree edificabili.

CONSIDERATO:

- che le proposte di riclassificazione degli interessati sono accoglibili attraverso l'approvazione di una specifica variante urbanistica, denominata "variante verde 3<sup>^</sup>", e che il Comune ha avviato la relativa procedura di variante al PRG ai sensi dei commi 6 e 7 dell'articolo 50 della l. r. 27/06/1985, n. 61 "Norme per l'assetto e l'uso del territorio" e ss.mm.;
- che, in relazione alle suddette richieste, si è reso necessario elaborare la verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), regolamentata dall'art. 12 del d. lgs. 03/04/2006 n. 152 e ss.mm. e prevista dall'art. 4 della l.r. 23/04/2004 n. 11 e ss.mm., nonché lo screening di Valutazione di Incidenza Ambientale (VINCA) secondo la guida metodologica prevista dalla d.g.r. 29/08/2017 n. 1400 (Allegato A, paragrafo 2.2, punto 3).

VISTA la proposta di "variante verde 3<sup>^</sup>" al PRG, redatta in data 13.10.2017, prot. 69072, dall'unità organizzativa urbanistica e cartografico, composta dai seguenti elaborati:

Relazione tecnico-illustrativa	Prot. 2017/77222
NTA Vigente / Variante	Prot. 2017/69072
Tavola PRG n. 13.1 Vigente/Variante	Prot. 2017/69072
Asseverazione di compatibilità idraulica	Prot. 2017/69072

VISTI gli elaborati di cui alle indagini sopra citate relative alla VAS ed alla VINCA, redatti dallo studio MATE soc. coop.va:

Dichiarazione di non necessità della Valutazione d'Incidenza (Allegato E alla d.g.r. 29/08/2017 n. 14)	Prot. 2017/76834
Rapporto ambientale preliminare	Prot. 2017/77544

**RILEVATO:**

- che la valutazione delle istanze presentate è avvenuta anche sulla base della coerenza con il principio del contenimento del consumo di suolo, enunciato all'art. 7 della l.r. 16.03.2015 n. 4, nonché della conformità con la pianificazione vigente;
- che la proposta di variante parziale al PRG è quindi conforme ai valori espressi dal PAT all'art. 3 comma 2 delle norme tecniche di attuazione;
- che, ai sensi della circolare del presidente della giunta regionale n. 1 dell'11/02/2016, le zone in cui ricadono le aree oggetto delle istanze di annullamento della capacità edificatoria sono oggetto di riclassificazione urbanistica.

CONSIDERATO, pertanto, in conformità alla circolare regionale stessa, che tutte le zone di attuale appartenenza delle aree oggetto delle istanze accolte vengono trasformate, secondo quanto esposto nella relazione tecnico-illustrativa, nelle zone sottoindicate:

- "E2-1 di valore agricolo-produttivo" puntuale, a seguito dell'art. 27 delle norme tecniche di attuazione (NTA) del PRG, di cui si individua la numerazione progressiva alla quale associare l'inedificabilità.

RITENUTO di valutare come di seguito l'accoglimento delle istanze di riclassificazione secondo il documento "Relazione tecnico-illustrativa", in atti al prot. n. 2017/69072 del 13/10/2017, di cui si riporta un estratto del relativo testo:

Richiedente e Protocollo	Superfici catastali	Descrizione		Valutazione
		PRG	PAT	
<b>Montagner Giancarlo</b> prot. 2017/07748	mq. 7.871	<p>Art.16: Zona D1-1 "Attività produttive esistenti" n. 9 per impianti di prima categoria (autodemolizione e/o rottamazione), individuata ai sensi della legge regionale 16 aprile 1985, n.33 "Norme per la tutela dell'ambiente". Entro i limiti di questa zona possono essere costruiti edifici riservati alle attività di autodemolizione e/o rottamazione con relative destinazioni ammesse quali: uffici aziendali, laboratori, magazzini, officine, autorimesse, abitazione padronale o del custode, ecc.</p> <p>La densità di fabbricazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Area minima del lotto mq 2.500, con rapporto di copertura 40%, con un max di 1.200 mq.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Invarianti: Art. 9 c. 5: Ambito a sensibilità paesaggistica</li> <li>Trasformabilità ed Azioni strategiche</li> <li>Art. 15 c. 17: Parco rurale agrituristico</li> </ul>	<p>L'individuazione dell'area è avvenuta con approvazione di variante al P.R.G. contenuta in una norma puntuale all'art. 16, quale zona D1.9. A confine dell'area, ad ovest, si estende una vasta zona che il PRG vigente individua quale agricola E2.1 e che il PAT adottato comprende all'interno del parco rurale agrituristico e di un ambito di sensibilità paesaggistica.</p> <p>Si ritiene di accogliere la proposta di riclassificazione. La destinazione di zona che si propone è quella più coerente con le suddette scelte pianificatorie sia del PRG che del PAT, vale a dire la zona agricola "E2.1" resa, però, totalmente inedificabile ai sensi della circolare del presidente della giunta regionale n. 1 dell'11/02/2016.</p>

<p><b>Pavan Ferdinando</b></p> <p><b>Giacomin Albino</b></p> <p>prot. 2017/12431</p>	<p>mq. 71.607</p>	<p>Art. 50: zona F2.1 di interesse comune, n. 26 (Il mapp. 745 parzialmente in zona F3.1 n. 23 verde pubblico). Schema direttore per la realizzazione del Parco archeologico. Indice 0,3 mc/mq, nel rispetto delle distanze stabilite dall'art. 44 del R.E..</p> <p>L'area è esterna al vincolo archeologico (art. 27 PTRC 1992) ed interna all'ambito storico "Le Mura" (PAT), area di "rischio archeologico" nel PRG. E' parzialmente interessata dal rispetto cimiteriale.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Invarianti:</li> <li>Art. 9 c. 9: Contesti figurativi</li> <li>· Trasformabilità ed Azioni strategiche</li> <li>Art. 15 c. 32: Progetto di servizi di interesse comune di maggior rilevanza.</li> </ul>	<p>Richiedono il cambio di destinazione in zona agricola. Già oggetto di precedente Variante Verde, diniegata "per non precludere la pianificazione pubblica dell'area".</p> <p>Si ritiene di accogliere parzialmente la proposta di riclassificazione, escludendone una porzione in zona F3.1, al fine di rispettare un'azione strategica prevista dal PAT che a sud della strada di progetto prevede un parco pubblico in continuità con il campo da calcio, recentemente ceduto all'Amministrazione, interno al Parco Bennati, come denominato nel Progetto Norma "Il viale della memoria" nel P.R.G. vigente; al fine di garantire il collegamento dello stesso con il Parco archeologico, si ritiene inoltre debba essere esclusa una porzione dello stesso mappale in zona F2-1, a nord della strada di progetto, corrispondente ad una fascia parallela a via Antiche Mura in quanto vi è la necessità di collegare con un accesso il parco pubblico Bennati al Parco archeologico attraverso un percorso attualmente sterrato (viabilità di progetto nel P.R.G.).</p> <p>La destinazione di zona che si propone è quella più coerente con la richiesta, vale a dire la zona agricola "E2.1", resa totalmente inedificabile ai sensi della circolare del presidente della giunta regionale n. 1 dell'11/02/2016. Si indica che tale riclassificazione non contrasta con l'art. 9 comma 9 "Contesti figurativi" in quanto in tali contesti non sono ammesse nuove edificazioni.</p>
<p><b>Pavan Ferdinando</b></p> <p><b>Giacomin Albino</b></p> <p>prot. 2017/12431</p>	<p>mq. 34.960</p>	<p>Art. 49 Zona F1 per attrezzature scolastiche, n. 14.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Invarianti:</li> <li>Art. 9: Ambito di sensibilità paesaggistica</li> <li>· Trasformabilità ed Azioni strategiche:</li> <li>Art. 15 c. 32: Progetto di servizi di interesse comune di maggior rilevanza: <i>Scuola dell'obbligo</i></li> <li>Nelle immediate vicinanze:</li> <li>Progetto di servizi di interesse comune di maggior rilevanza: <i>Impianti sportivi agonistici</i></li> </ul>	<p>Si ritiene di non accogliere l'istanza, in quanto il PRG comprende quest'area nella zona per attrezzature scolastiche, ed il PAT conferma tale natura prevedendo una zona per attrezzature pubbliche in riferimento ad eventuali ampliamenti delle scuole già esistenti.</p>

RITENUTO che la variante parziale al PRG in oggetto possa essere attuata, all'interno delle misure di salvaguardia conseguenti all'adozione del piano di assetto del territorio, con la procedura prevista dall'art. 50, commi 6 e 7, della l.r. 27/06/1985 n. 61 e ss.mm.

DATO ATTO che, in data 06/11/2017, prot. n. 74235, è stato acquisito il parere Regione Veneto - U.O. Genio Civile Litorale Veneto, ai sensi della deliberazione della giunta regionale 06/10/2009 n. 2948.

DATO ATTO che il presente provvedimento, sebbene privo di riflessi diretti e indiretti sul patrimonio dell'ente, comporta riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico-finanziaria conseguenti alla modifica della tassazione (IMU) prevista per le aree riclassificate, che sono state stimate dall'ufficio competente, sulla base delle istanze considerate accoglibili, per un importo totale pari a € 3.316,84.

#### PROPONE L'APPROVAZIONE DELLA SEGUENTE PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

1. di dichiarare che la premessa è parte integrante e sostanziale della presente proposta;
2. di adottare, ai sensi dell'art. 7 della l.r. 16/03/2015, n. 4, all'interno delle misure di salvaguardia conseguenti

all'adozione del piano di assetto del territorio, la variante verde 3<sup>^</sup> al PRG per la riclassificazione di aree edificabili, composta dai seguenti elaborati:

Relazione tecnico-illustrativa	Prot. 2017/77222
NTA Vigente / Variante	Prot. 2017/69072
Tavola PRG n. 13.1 Vigente/Variante	Prot. 2017/69072
Asseverazione di compatibilità idraulica	Prot. 2017/69072
Dichiarazione di non necessità della Valutazione d'Incidenza (ai sensi dell'ALLEGATO E alla Dgr n. 2299 del 09/12/2014)	Prot. 2017/76834
Rapporto ambientale preliminare	Prot. 2017/77544

3. di prescrivere che debbano essere applicate le valutazioni espresse nella relazione tecnico-illustrativa, riportate anche in premessa, in merito all'accogliibilità delle istanze presentate e tradotte nella modifica della cartografia di P.R.G., come rappresentato nella Tavola PRG n. 13.1 compresa nel corpo degli elaborati sopraelencati;
3. di acquisire il parere del Coordinamento Commissioni VAS-VINCA-NUVV della regione Veneto prima dell'approvazione della variante;
4. di indicare l'unità operativa urbanistica e cartografico quale ufficio incaricato all'espletamento delle procedure previste dall'articolo 50, commi 6 e 7, della l.r. 27/06/1985, n. 61 e ss.mm.

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.