



COMUNE DI JESOLO

Provincia di Venezia

PROPOSTA DI DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 2014/83 DEL 19/09/2014

ASSEGNATA AL SERVIZIO PIANIFICAZIONE

OGGETTO: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA DENOMINATO "CA' FORNERA" IN ATTUAZIONE DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA SOTTOSCRITTO AI SENSI DELL'ART. 7 L.R. 11/04 . 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 04/08/2000, n. 1979 del 19/07/2002, n. 1145 del 18/04/2003 e n. 812 dell'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;
- che in data 13/01/2014 la provincia di Venezia, il comune di Jesolo e la ditta proprietaria delle aree hanno sottoscritto un accordo di programma ai sensi dell'art.7 della L.R. 11/04 per la trasformazione di un'area F2.1 di interesse comune in residenziale con redistribuzione della cubatura già prevista dal PRG per il lotto C n. 1558.

ATTESO che la ditta Secis S.r.l. in data 11/02/2014, prot. n. 8381, ha presentato domanda per l'approvazione del piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica\privata denominato "Cà Fornera", successivamente integrata in data 07/04/2014 prot. n. 21710 del 08/04/2014, in data 15/04/2014 prot. n. 23723, in data 05/06/2014 prot. n. 35531, e in data 01/08/2014 prot. n. 50447 del 04/08/2014 e in data 19/09/2014 prot. n. 60065, corredata dai seguenti elaborati:

Tav. 1	Inquadramento: estratto mappa, PRG, aerofotogrammetrico	Prot. 14/35531
Tav. 2.1	Stato di fatto: rilievo dell'area, calcolo della superficie territoriale	Prot. 14/35531
Tav. 2.2	Stato di fatto: particolare e sovrapposizione rilievo - catasto	Prot. 14/35531
Tav. 2.3	Stato di fatto: rilievo delle reti tecnologiche	Prot. 14/35531
Tav. 2.4	Stato di fatto: documentazione fotografica	Prot. 14/35531
Tav. 3	Stato di progetto: planimetria con standard urbanistici e carature edilizie	Prot. 14/50447
Tav. 4	Stato di progetto: planimetria con aree da cedere e segnaletica stradale	Prot. 14/35531
Tav. 5.1	Stato di progetto: sezioni stradali	Prot. 14/35531
Tav. 5.2	Stato di progetto: sezioni stradali	Prot. 14/35531
Tav. 6	Stato di progetto: planivolumetrico	Prot. 14/35531
Tav. 7.1	Stato di progetto reti tecnologiche: acqua e gas – enel - telecom	Prot. 14/35531
Tav. 7.2	Stato di progetto reti tecnologiche: rete fognaria – illuminazione pubblica	Prot. 14/35531
Tav. 8	Stato di progetto: planimetria con indicazioni ai sensi L. 13/89	Prot. 14/35531
Tav. 9.1	Compatibilità idraulica: relazione	Prot. 14/21710
Tav. 9.2	Compatibilità idraulica: corografia ed inquadramento	Prot. 14/21710
Tav. 9.3	Compatibilità idraulica: raffronto stato di fatto e progetto	Prot. 14/21710
Tav. 9.4	Compatibilità idraulica: planimetria di progetto	Prot. 14/21710
Tav. 9.5	Compatibilità idraulica: profili e opere d'arte tipo	Prot. 14/21710
Tav. 9.6	Tombinamento canale: relazione tecnica	Prot. 14/21710
Tav. 9.7	Tombinamento canale: planimetria stato di fatto e progetto	Prot. 14/21710
Tav. 9.8	Tombinamento canale: sezioni trasversali e profilo	Prot. 14/21710

Tav. 9.9	Acque nere: relazione idraulica	Prot. 14/21710
Tav. 9.10	Acque nere: planimetria di progetto	Prot. 14/21710
Tav. 9.11	Acque nere: profili e opere d'arte tipo	Prot. 14/21710
Tav. 9.12	Documenti contabili: computo metrico	Prot. 14/21710
Tav. 9.13	Documenti contabili: computo metrico estimativo	Prot. 14/21710
Tav. 9.14	Documenti contabili: lista delle categorie di lavoro	Prot. 14/21710
Tav. 10.1	Illuminazione pubblica: stato di fatto	Prot. 14/21710
Tav. 10.2	Illuminazione pubblica: stato di progetto	Prot. 14/21710
Tav. 10.3	Illuminazione pubblica: particolari costruttivi	Prot. 14/21710
Tav. 10.4	Illuminazione pubblica: schema quadro elettrico	Prot. 14/21710
Tav. 10.5	Illuminazione pubblica: calcolo illuminotecnico	Prot. 14/21710
Tav. 10.6	Illuminazione pubblica: relazione tecnica	Prot. 14/21710
Tav. 10.7	Illuminazione pubblica: computo metrico estimativo	Prot. 14/21710
Tav. 10.8	Illuminazione pubblica: computo metrico	Prot. 14/21710
Tav. 10.9	Illuminazione pubblica: elenco prezzi	Prot. 14/21710
Tav. 10.10	Illuminazione pubblica: capitolato speciale d'appalto	Prot. 14/21710
All. N. 1	Dichiarazione di conformità progetto illuminotecnico LR 17/09	Prot. 14/21710
All. A	Relazione illustrativa generale	Prot. 14/35531
All. B	Norme tecniche di attuazione	Prot. 14/8381
All. C	Bozza di convenzione urbanistica	Prot. 14/60065
All.	Relazione tecnica per l'accessibilità	Prot. 14/21710
All.	Manuale di manutenzione delle aree in cessione	Prot. 14/21710
All.	Prontuario per la mitigazione ambientale	Prot. 14/21710
All.	Relazione geologica ai sensi del DM 11/03/1988 e DM 14/01/2008	Prot. 14/21710
All.	Verifica di assoggettabilità del PUA alla VAS	Prot. 14/21710
All.	Dichiarazione di non necessità della VInCA ai sensi della DGR 3173	Prot. 14/21710
All.	Documentazione di impatto acustico	Prot. 14/21710
All.	Asseverazione di conformità alle norme e regolamenti (1 copia)	Prot. 14/21710
All.	Dichiarazione di conformità redatta ai sensi della DGRV 509/2010	Prot. 14/21710
All.	Computo metrico	Prot. 14/50447
All.	Pareri Enti	Prot. 14/35531

CONSIDERATO che la proposta di piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica prevede l'attuazione dei seguenti contenuti dell'accordo di programma:

- l'urbanizzazione e la realizzazione di un'area a destinazione prevalentemente residenziale;
- la realizzazione di un edificio residenziale-commerciale lungo via Cà Fornera attiguo alla nuova piazzetta pubblica che sarà realizzata in corrispondenza del sagrato della chiesa;
- il tombinamento di un tratto della canaletta consorziale in corrispondenza dell'area in oggetto;
- la risfaltatura di alcuni tratti di strada pubblica limitrofi all'area di intervento;
- la realizzazione della pavimentazione in asfalto del parcheggio degli impianti sportivi con relativi sottoservizi;
- la sistemazione delle aree pubbliche tra via Cà Fornera e via Trinchet per la realizzazione della nuova piazzetta pubblica.

DATO ATTO che la ditta ha richiesto l'attuazione di un piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica, ai sensi dell'art. 5 delle norme tecniche di attuazione di piano regolatore generale, prevedendo un aumento del 15% della volumetria assegnata e la realizzazione di ulteriori opere di interesse pubblico, rispetto all'accordo sottoscritto, costituite dalla rotatoria tra via Cà Fornera e via Trinchet, come prescritto nel parere dell'unità organizzativa lavori pubblici del 21/08/2014 prot. n. 54547.

PRESO ATTO che sono stati acquisiti:

- le considerazioni del comando di polizia urbana del 14/06/2014 già ottemperate nelle integrazioni del 07/04/2014 prot. n. 21710 del 08/04/2014;
- il parere favorevole con prescrizioni dell'unità organizzativa edilizia privata del 30/07/2014 prot. n. 49609;

- il parere favorevole con prescrizioni dell'unità organizzativa lavori pubblici del 21/08/2014 prot. n. 54547;
- il parere favorevole con prescrizioni del consorzio di bonifica Veneto Orientale n. 7463/02 del 31/07/2014, pervenuto in data 01/08/2014 prot. n. 50034;
- il parere favorevole con prescrizioni dell'unità organizzativa urbanistica del 02/09/2014.

VERIFICATA la compatibilità urbanistica e normativa della variante in oggetto rispetto alle previsioni del PRG vigente e dell'accordo sottoscritto.

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 e sostanziale del presente dispositivo;
2. di adottare il piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica denominato “Cà Fornera”, presentato dalla ditta Secis S.r.l. in data 11/02/2014, prot. n. 8381, successivamente integrato in data 07/04/2014 prot. n. 21710 del 08/04/2014, in data 15/04/2014 prot. n. 23723, in data 05/06/2014 prot. n. 35531, in data 01/08/2014 prot. n. 50447 del 04/08/2014 e in data 19/09/2014 prot. n. 60065, redatto dall'arch. Giuseppe Zorzenoni e costituito dai seguenti elaborati:

Tav. 1	Inquadramento: estratto mappa, PRG, aerofotogrammetrico	Prot. 14/35531
Tav. 2.1	Stato di fatto: rilievo dell'area, calcolo della superficie territoriale	Prot. 14/35531
Tav. 2.2	Stato di fatto: particellare e sovrapposizione rilievo - catasto	Prot. 14/35531
Tav. 2.3	Stato di fatto: rilievo delle reti tecnologiche	Prot. 14/35531
Tav. 2.4	Stato di fatto: documentazione fotografica	Prot. 14/35531
Tav. 3	Stato di progetto: planimetria con standard urbanistici e carature edilizie	Prot. 14/50447
Tav. 4	Stato di progetto: planimetria con aree da cedere e segnaletica stradale	Prot. 14/35531
Tav. 5.1	Stato di progetto: sezioni stradali	Prot. 14/35531
Tav. 5.2	Stato di progetto: sezioni stradali	Prot. 14/35531
Tav. 6	Stato di progetto: planivolumetrico	Prot. 14/35531
Tav. 7.1	Stato di progetto reti tecnologiche: acqua e gas – enel - telecom	Prot. 14/35531
Tav. 7.2	Stato di progetto reti tecnologiche: rete fognaria – illuminazione pubblica	Prot. 14/35531
Tav. 8	Stato di progetto: planimetria con indicazioni ai sensi L. 13/89	Prot. 14/35531
Tav. 9.1	Compatibilità idraulica: relazione	Prot. 14/21710
Tav. 9.2	Compatibilità idraulica: corografia ed inquadramento	Prot. 14/21710
Tav. 9.3	Compatibilità idraulica: raffronto stato di fatto e progetto	Prot. 14/21710
Tav. 9.4	Compatibilità idraulica: planimetria di progetto	Prot. 14/21710
Tav. 9.5	Compatibilità idraulica: profili e opere d'arte tipo	Prot. 14/21710
Tav. 9.6	Tombinamento canale: relazione tecnica	Prot. 14/21710
Tav. 9.7	Tombinamento canale: planimetria stato di fatto e progetto	Prot. 14/21710
Tav. 9.8	Tombinamento canale: sezioni trasversali e profilo	Prot. 14/21710
Tav. 9.9	Acque nere: relazione idraulica	Prot. 14/21710
Tav. 9.10	Acque nere: planimetria di progetto	Prot. 14/21710
Tav. 9.11	Acque nere: profili e opere d'arte tipo	Prot. 14/21710
Tav. 9.12	Documenti contabili: computo metrico	Prot. 14/21710
Tav. 9.13	Documenti contabili: computo metrico estimativo	Prot. 14/21710
Tav. 9.14	Documenti contabili: lista delle categorie di lavoro	Prot. 14/21710
Tav. 10.1	Illuminazione pubblica: stato di fatto	Prot. 14/21710
Tav. 10.2	Illuminazione pubblica: stato di progetto	Prot. 14/21710
Tav. 10.3	Illuminazione pubblica: particolari costruttivi	Prot. 14/21710
Tav. 10.4	Illuminazione pubblica: schema quadro elettrico	Prot. 14/21710

Tav. 10.5	Illuminazione pubblica: calcolo illuminotecnico	Prot. 14/21710
Tav. 10.6	Illuminazione pubblica: relazione tecnica	Prot. 14/21710
Tav. 10.7	Illuminazione pubblica: computo metrico estimativo	Prot. 14/21710
Tav. 10.8	Illuminazione pubblica: computo metrico	Prot. 14/21710
Tav. 10.9	Illuminazione pubblica: elenco prezzi	Prot. 14/21710
Tav. 10.10	Illuminazione pubblica: capitolato speciale d'appalto	Prot. 14/21710
All. N. 1	Dichiarazione di conformità progetto illuminotecnico LR 17/09	Prot. 14/21710
All. A	Relazione illustrativa generale	Prot. 14/35531
All. B	Norme tecniche di attuazione	Prot. 14/8381
All. C	Bozza di convenzione urbanistica	Prot. 14/60065
All.	Relazione tecnica per l'accessibilità	Prot. 14/21710
All.	Manuale di manutenzione delle aree in cessione	Prot. 14/21710
All.	Prontuario per la mitigazione ambientale	Prot. 14/21710
All.	Relazione geologica ai sensi del DM 11/03/1988 e DM 14/01/2008	Prot. 14/21710
All.	Verifica di assoggettabilità del PUA alla VAS	Prot. 14/21710
All.	Dichiarazione di non necessità della VInCA ai sensi della DGR 3173	Prot. 14/21710
All.	Documentazione di impatto acustico	Prot. 14/21710
All.	Asseverazione di conformità alle norme e regolamenti	Prot. 14/21710
All.	Dichiarazione di conformità redatta ai sensi della DGRV 509/2010	Prot. 14/21710
All.	Computo metrico	Prot. 14/50447

con le prescrizioni contenute nei pareri dell'unità organizzativa edilizia privata, dell'unità organizzativa lavori pubblici, nel parere del consorzio di bonifica Veneto Orientale n. 7463/02 del 31/07/2014, pervenuto in data 01/08/2014 prot. n. 50034 e degli enti erogatori dei sottoservizi;

- unità organizzativa edilizia privata:
 - modifica testo delle norme tecniche di attuazione come sotto specificato:
 - art. 2 – Aggiungere “contigui” alla frase “sarà possibile inoltre procedere all'accorpamento di più lotti”;
 - art. 3 – Accesso ai lotti. Togliere l'ultima frase (“nel caso di interventi condominiali....”); specificare che si rimanda al rispetto della norma di cui all'art. 13 del regolamento edilizio;
 - art. 4 destinazioni d'uso. – Correggere l'ultima frase dell'articolo;
 - art. 8 – Prescrizioni per il miglioramento del comfort ambientale. Comma 2: “Per ciascun edificio sarà possibile realizzare una serra o un giardino d'inverno con funzione di regolazione climatica dell'edificio stesso...”. Poiché in base al vigente regolamento le due strutture vengono distinte, si propone di rimandare, per quanto riguarda il giardino d'inverno, al rispetto della norma contenuta nello specifico quaderno tecnico allegato al regolamento edilizio, mentre per quanto riguarda la serra solare, alla specifica norma contenuta nell'allegato al regolamento edilizio “Integrazione sui temi energetici ed ambientali”, ed in particolare all'art. 6 dello stesso;
 - per quanto riguarda le distanze dai confini, ci si dovrà attenere alla distanza minima di p.r.g. di m. 5, derogabile con accordo scritto, tra privati, come previsto dall'art. 42 lett. i) del regolamento;
 - art. 11 – Pompeiane, pergolati e tende. Togliere il riferimento all'art. 41 del regolamento in quanto non pertinente con l'oggetto della norma;
 - art. 12 – manufatti per il ricovero degli attrezzi da giardino. Si propone di togliere l'ultima frase (“dovranno essere liberamente appoggiate....”), e di fare riferimento all'art. 16 del regolamento.
- unità organizzativa lavori pubblici:
 - integrare il computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione prima dell'approvazione definitiva del piano urbanistico attuativo mentre la progettazione esecutiva dovrà essere completata prima dell'approvazione degli elaborati del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione;
 - prevedere una nuova rotatoria per la sistemazione dell'incrocio tra via Fornera e via Trinchet;
 - come richiede Asi, prevedere le caditoie 40x40 (anziché 50x50), autobloccanti e con pozzetto rinforzato;
 - prevedere la collocazione di nuove caditoie lungo il primo tratto di via Fornera, (in corrispondenza del tombinamento del canale);
 - prevedere nella parte interrata dei pali un manicotto del tipo bituminosa a protezione dalla corrosione che sporga minimo 4-5 cm dal terreno;

- prevedere una nuova illuminazione pubblica nel tratto di strada in corrispondenza dei nuovi parcheggi di via Trinchet e nel tratto di strada che dall’incrocio porta all’ingresso della nuova lottizzazione, considerando di mantenere l’illuminazione esistente al centro dell’incrocio;
 - modificare il percorso dei cavidotti in corrispondenza dell’ingresso della lottizzazione: eliminare il pozzettone previsto in mezzo all’incrocio e collegare le tubazioni al pozzetto del plinto prefabbricato del primo punto luce d’ingresso alla strada. Le tubazioni devono avere percorsi paralleli o perpendicolari all’andamento della strada;
 - utilizzare pozzetti di derivazione aventi dimensioni non superiori a 50x50 cm;
 - unità organizzativa urbanistica:
 - modificare il limite di inviluppo del lotto 1.6 riportato nella tav. 03 garantendo la distanza di 5 mt dai confini dall’area verde prevista in cessione.
3. 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;
 4. di disporre che, prima dell’approvazione del piano urbanistico attuativo in oggetto, gli elaborati e/o allegati di progetto dovranno essere modificati in conformità alle prescrizioni contenute nei pareri dell’unità organizzativa edilizia privata, dell’unità organizzativa lavori pubblici, nel parere del consorzio di bonifica Veneto Orientale e nei pareri degli enti erogatori dei sottoservizi;
 5. di indicare l’unità organizzativa urbanistica e cartografico quale ufficio incaricato di espletare le procedure connesse al deposito e alla pubblicazione del piano urbanistico attuativo secondo le modalità previste dall’art. 20 della l.r. 23/04/2004, n.11 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.