



# COMUNE DI JESOLO

Provincia di Venezia

PROPOSTA DI DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 2014/44 DEL 07/04/2014

## ASSEGNATA AL SERVIZIO PIANIFICAZIONE

**OGGETTO:** PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA IN ZONA B2.1  
DENOMINATO "EX SCUOLA CARDUCCI". 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 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 giunta comunale n. 53 del 08/03/2011 è stato approvato lo studio di fattibilità relativo alla realizzazione del nuovo museo civico al lido di Jesolo;
- con delibera di consiglio comunale n. 91 del 14/07/2011 è stato individuato l'ambito da sottoporre a piano di recupero di iniziativa pubblica in zona di ricomposizione spaziale a prevalenza residenziale B2.1, ricadente in proprietà comunale;
- con delibera di consiglio comunale n. 154 del 22/12/2011 è stata approvata la realizzazione di un nuovo museo civico attraverso la procedura di permuta dell'area dove insiste l'attuale museo con un immobile di nuova costruzione da destinare a museo civico in area idonea, mediante procedura di evidenza pubblica per valutare le offerte economicamente più vantaggiose.

ATTESO che il piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica (PUA), denominato "ex scuola Carducci", redatto in data 10/10/2013 congiuntamente dall'unità organizzativa urbanistica e dall'unità organizzativa lavori pubblici, è costituito dai seguenti elaborati:

Tav. 001	Planimetrie estratto PRG – CTR , estratto mappa
Tav. 002	Planimetria individuante altezze edifici contermini
Tav. 003	Planimetria stato di fatto
Tav. 004	Piante stato di fatto
Tav. 005	Prospetti e sezioni stato di fatto
Tav. 006	Schema calcolo volumi stato di fatto
Tav. 007	Planimetria individuazione superfici aree interessate
Tav. 008	Planimetria individuazione inviluppo massimo edificabile/piano interrato
Tav. 009	Planimetria individuazione inviluppo massimo edificabile/piani fuori terra
Tav. 010	Relazione illustrativa
Tav. 011	Norme tecniche di attuazione
Tav. 012	Documentazione fotografica
Tav. 013	Bozza di convenzione
Tav.014	Bozza schema planivolumetrico indicativo

CONSIDERATO che il piano urbanistico attuativo succitato prevede la demolizione dell'ex scuola Carducci e la realizzazione di una nuova edificazione ad uso prevalentemente residenziale, che recupera la superficie esistente con l'incremento di tale superficie fino al 50 % come previsto dalla l.r. 08/07/2009, n. 14 e ss.mm., e che prevede l'aumento del 15% di superficie previsto ai sensi dell'art. 5 delle norme tecniche di attuazione del PRG vigente, trattandosi di piano di iniziativa pubblica.

ATTESO che il piano urbanistico attuativo in parola è conforme all'art.19 della l.r. 23/04/2004, n. 11.

RILEVATO che la procedura prevista dall'art. 20 della l.r. 23/04/2004, n.11 si è svolta regolarmente con il deposito del piano presso la segreteria generale del Comune dal 06/11/2013 per 10 giorni, dandone contestualmente notizia mediante avviso pubblicato all'albo pretorio e sul sito istituzionale del comune.

VERIFICATO che nel periodo di deposito presso gli uffici comunali e nei venti giorni successivi è pervenuta n.1 osservazione.

VISTA l'osservazione suddetta presentata, da parte di Numeria SGR S.P.A.- Fondo Geminus in data 04/12/2013, con prot. n. 77316 e la proposta di controdeduzione, di seguito riportata:

ditte	sintesi osservazione	controdeduzione proposta
Numeria SGR S.P.A. Fondo Geminus	<p>Le proposte ivi contenute riguardano sostanzialmente alcune modifiche alle norme tecniche di attuazione del PUA, ininfluenti dal punto di vista ambientale, per una progettazione migliore dal punto di vista architettonico, senza entrare nel merito degli aspetti ambientali e paesaggistici.</p> <p>In sintesi le richieste riguardano :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. l'applicazione dei dispositivi della nuova legge regionale n. 32/2013 (piano casa) che modifica la l.r.14/2009 e l.r.13/2011;</li> <li>2. la destinazione dell' interrato, in particolare che possa essere un'autorimessa sia pubblica che privata e la distanza dai confini comunali possa essere inferiore alle distanze previste da codice civile, previa sottoscrizione di apposita concessione da parte della pubblica amministrazione;</li> <li>3. la possibilità che in luogo della monetizzazione, si potrà concordare la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico localizzate anche all'esterno del PUA;</li> <li>4. alcune precisazioni e modifiche all'art. 5 delle NTA, in merito alla realizzazione di 10 piani anziché 8 nel rispetto dell'art. 88 comma 1 del regolamento edilizio; si precisa l'indice fondiario massimo della zona di 5 mc/mq anziché 2,60; si chiede che l'altezza minima di collegamento coperto pedonale di uso pubblico previsto tra via Aquileia e via Bafile sia di ml. 3,50 anziché 6,00;</li> </ol> <p>si propone nell'art. 6 la descrizione degli</p>	<p>Esaminate le osservazioni relativamente ai punti indicati si conviene quanto segue:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. l'applicazione della legge regionale n. 32/2013 potrà eventualmente essere oggetto di richiesta in sede di permesso di costruire successiva da parte delle ditte interessate, trattandosi di un edificio esistente alla data del 31/10/2013 come previsto dalla normativa;</li> <li>2. l'interrato potrà essere realizzato a distanza inferiore dai confini comunali, sempre nel rispetto del codice civile, e l'autorimessa potrà essere destinata a parcheggio anche pubblico, a condizione che i posti destinati alla parte pubblica abbiano accesso esclusivo e separato dalla restante autorimessa privata;</li> <li>3. in luogo della monetizzazione si potrà concordare la realizzazione di opere pubbliche localizzate anche all'esterno dell'ambito del PUA;</li> <li>4. non si accoglie la proposta di aumentare il numero di piani fino a 10, in quanto gli edifici circostanti entro i 100 m. sono al massimo di 8 piani; l'altezza massima potrà essere pari a 9 piani, come previsto dall'art. 88 del regolamento edilizio vigente, anche;</li> </ol> <p>l'indice fondiario massimo previsto è dato dalla somma delle percentuali accogliibili massime previste calcolate ai sensi della legge 14/2011 e dall'art.5 delle NTA del prg vigente e comunque non oltre ai 5 mc/mq;</p> <p>l'altezza minima del collegamento coperto pedonale di uso pubblico previsto tra via Aquileia e via Bafile potrà essere pari a</p>

	elementi esclusi dalla “superficie linda di pavimento” inserendo i collegamenti e i corridoi condominiali di distribuzione, i pianerottoli su tutti i piani, i porticati chiusi su due lati, i vani di aggregazione condominiale anche se sono vani tecnici e magazzini.	ml.3,50; è accogliibile la proposta di nuova descrizione relativa all’esclusione dalla superficie linda di pavimento all’art. 6 delle NTA del PUA.
--	--	--

ATTESO che in data 08/01/2014 con prot. n. 5794 è stato acquisito parere del genio civile di Venezia che demanda all’ente gestore del corpo idrico il relativo parere di competenza.

ATTESO che in data 27/03/2014 la Commissione V.A.S. ha emesso parere favorevole n. 61, dal quale si evince che il PUA non è assoggettabile a valutazione ambientale strategica.

RITENUTO che il parere degli enti erogatori dei sottoservizi e tutti gli adempimenti in materia idraulica, di sicurezza, impianti, e relative modalità costruttive, saranno acquisiti in sede di permesso di costruire delle opere edilizie e di urbanizzazione.

RITENUTO pertanto di procedere all’approvazione del piano urbanistico attuativo, in quanto conforme alle previsioni del piano regolatore generale vigente.

VISTA la legge regionale 27/06/1985, n.61 e ss. mm.

VISTA la legge regionale 23/04/2004, n.11 e ss. mm.

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

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

- 1) la premessa è parte integrante e sostanziale della presente proposta di deliberazione;
- 2) di controdedurre all’osservazione, pervenuta entro i termini di deposito del PUA, di seguito riportata:

ditte	sintesi osservazione	controdeduzione
Numeria SGR S.P.A. Fondo Geminus	<p>Le proposte ivi contenute riguardano sostanzialmente alcune modifiche alle norme tecniche di attuazione del PUA, ininfluenti dal punto di vista ambientale, per una progettazione migliore dal punto di vista architettonico, senza entrare nel merito degli aspetti ambientali e paesaggistici.</p> <p>In sintesi le richieste riguardano :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. l’applicazione dei dispositivi della nuova legge regionale n. 32/2013 (piano casa) che modifica la l.r.14/2009 e l.r.13/2011;</li> <li>2. la destinazione dell’ interrato, in particolare che possa essere un’autorimessa sia pubblica che privata e la distanza dai confini comunali possa essere inferiore alle distanze previste da codice civile, previa sottoscrizione di apposita concessione da parte della pubblica amministrazione;</li> <li>3. la possibilità che in luogo della</li> </ol>	<p>Esaminate le osservazioni relativamente ai punti indicati si conviene quanto segue:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. l’applicazione della legge regionale n. 32/2013 potrà eventualmente essere oggetto di richiesta in sede di permesso di costruire successiva da parte delle ditte interessate, trattandosi di un edificio esistente alla data del 31/10/2013 come previsto dalla normativa;</li> <li>2. l’interrato potrà essere realizzato a distanza inferiore dai confini comunali, sempre nel rispetto del codice civile, e l’autorimessa potrà essere destinata a parcheggio anche pubblico, a condizione che i posti destinati alla parte pubblica abbiano accesso esclusivo e separato dalla restante autorimessa privata;</li> <li>3. in luogo della monetizzazione si potrà concordare la realizzazione di opere pubbliche localizzate anche all’esterno dell’ambito del PUA;</li> <li>4. non si accoglie la proposta di aumentare il</li> </ol>

	<p>monetizzazione, si potrà concordare la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico localizzate anche all'esterno del PUA;</p> <p>4. alcune precisazioni e modifiche all'art. 5 delle NTA, in merito alla realizzazione di 10 piani anziché 8 nel rispetto dell'art. 88 comma 1 del regolamento edilizio; si precisa l'indice fondiario massimo della zona di 5 mc/mq anziché 2,60; si chiede che l'altezza minima di collegamento coperto pedonale di uso pubblico previsto tra via Aquileia e via Bafile sia di ml. 3,50 anziché 6,00; si propone nell'art. 6 la descrizione degli elementi esclusi dalla "superficie linda di pavimento" inserendo i collegamenti e i corridoi condominiali di distribuzione, i pianerottoli su tutti i piani, i porticati chiusi su due lati, i vani di aggregazione condominiale anche se sono vani tecnici e magazzini.</p>	<p>numero di piani fino a 10, in quanto gli edifici circostanti entro i 100 m. sono al massimo di 8 piani; l'altezza massima potrà essere pari a 9 piani, come previsto dall'art. 88 del regolamento edilizio vigente, anche; l'indice fondiario massimo previsto è dato dalla somma delle percentuali accogliibili massime previste calcolate ai sensi della legge 14/2011 e dall'art.5 delle NTA del prg vigente e comunque non oltre ai 5 mc/mq; l'altezza minima del collegamento coperto pedonale di uso pubblico previsto tra via Aquileia e via Bafile potrà essere pari a ml.3,50; è accogliibile la proposta di nuova descrizione relativa all'esclusione dalla superficie linda di pavimento all'art. 6 delle NTA del PUA.</p>
--	--	--

3) di approvare il piano attuativo di iniziativa pubblica in zona di ricomposizione spaziale a prevalenza residenziale in "B2.1", denominato "ex scuola Carducci", redatto congiuntamente dall'unità organizzativa urbanistica e dall'unità organizzativa lavori pubblici e costituito dai seguenti elaborati:

Tav. 001	Planimetrie estratto PRG – CTR , estratto mappa
Tav. 002	Planimetria individuante altezze edifici contermini
Tav. 003	Planimetria stato di fatto
Tav. 004	Piante stato di fatto
Tav. 005	Prospetti e sezioni stato di fatto
Tav. 006	Schema calcolo volumi stato di fatto
Tav. 007	Planimetria individuazioni superfici aree interessate
Tav. 008	Planimetria individuazione inviluppo massimo edificabile/piano interrato
Tav. 009	Planimetria individuazione inviluppo massimo edificabile/piani fuori terra
Tav. 010	Relazione illustrativa
Tav. 011	Norme tecniche di attuazione
Tav. 012	Documentazione fotografica
Tav. 013	Bozza di convenzione
Tav.014	Bozza schema plani volumetrico indicativo

4) di dare atto che gli elaborati del piano urbanistico attuativo 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 l'integrazione a seguito delle controdeduzioni all'osservazione presentata.

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.