



CITTÀ DI JESOLO



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 2016/2 DEL 15/01/2016

ASSEGNATA AL SERVIZIO PIANIFICAZIONE

OGGETTO: VARIANTE PARZIALE AL P.R.G. AI SENSI DELL'ART. 48, COMMA 1, LEGGE REGIONALE 23/04/2004 N.11 E SS. MM. PER LA MODIFICA DELLA SCHEDA DEL PROGETTO NORMA N. 1, AMBITO N. 4: ADOZIONE.

L'ASSESSORE ALL'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.
- in data 10/09/2015 con prot. n. 55563, la ditta Toso Gianni, proprietaria della maggior parte delle aree ricadenti all'interno del progetto norma n. 1, ambito n. 4, del PRG vigente, catastalmente censite nel comune di Jesolo al foglio 40, mappali 241-242-466-403-654, ha presentato richiesta di modifica alla scheda del progetto norma sopra citato, riguardante la zona di piazza della Repubblica;
- l'istanza di modifica puntuale riguarda la suddivisione del progetto norma in tre distinte unità minime di intervento (U.M.I.) e non prevede né il cambio di destinazione d'uso né nuova edificazione.

PRESO ATTO che, a seguito della suddetta domanda, è stato comunicato a tutti i proprietari degli edifici e delle aree ricadenti all'interno dell'ambito di P.R.G. denominato progetto norma n. 1, ambito n. 4, l'avvio del procedimento, in data 23/10/2015 prot. n. 65590, per la modifica alla scheda del progetto norma in oggetto.

CONSIDERATO che la citata istanza permette una più razionale attuazione della disciplina di piano nei confronti degli interventi edificatori alla luce delle difficoltà economica manifestata dalla ditta proponente, nonché dell'effettiva applicazione della norma che obbligava i proprietari ad intervenire congiuntamente, seppur gli stessi avessero già manifestato di non essere d'accordo anche con le osservazioni presentate in sede di controdeduzioni alla variante di assestamento del P.R.G., approvate con delibera di consiglio comunale n. 33 del 10/03/2011.

CONSIDERATO, inoltre, che la modifica alla scheda del progetto norma n. 1, ambito n. 4, non penalizza le proprietà minoritarie ricadenti all'interno degli immobili compresi nell'ambito di variante, dato che la ditta proponente potrà presentare, solamente dopo l'approvazione di un piano urbanistico attuativo che prevede la riqualificazione della piazza della Repubblica, richiesta di permesso di costruire per l'edificazione del volume già previsto dalla stessa norma.

DATO ATTO che la proposta di variante, presentata dall'ing. Roberto Rossetto in data 10/09/2015 con prot. n. 55563, è composta dai seguenti elaborati:

All. 01	Ortofoto	Prot. 15/55563
All. 02	Estratto mappa	Prot. 15/55563
All. 03	Estratto P.R.G. vigente	Prot. 15/55563
All. 04	Norme di Attuazione e scheda PN 1 ambito 4	Prot. 15/55563
All. 05	Documentazione fotografica	Prot. 15/55563
All. 06	Particellare	Prot. 15/55563
All. 07	Relazione tecnica	Prot. 15/55563

ATTESO che, in data 29/12/2015 prot. n. 80295 è pervenuto il parere favorevole con prescrizioni del dipartimento difesa del suolo e delle foreste – sezione bacino idrografico litorale Veneto, richiesto in data 08/10/2015 con nota prot. n. 61522 e successiva integrazione del 29/10/2015 prot. n. 66929, ai sensi della legge n. 267 del 03/08/1998 e della d.g.r. n. 3637/2002 e ss.mm.

CONSIDERATO che, in data 17/11/2015 prot. n. 71492, la ditta Priviero, proprietaria degli immobili e delle aree ricadenti all'interno dell'U.M.I. n. 2, ha presentato una nota integrativa al fine di normare l'attuazione dell'U.M.I. n. 2, mentre con nota del 10/12/2015 prot. n. 76604 e con nota del 04/01/2016 prot. n. 151 le ditte Terreo e Pasqual, proprietarie di due distinte unità immobiliari, ricadenti entrambe nell'unico immobile nell'U.M.I. n. 3, hanno manifestato la loro parziale e totale contrarietà alla proposta di variante in oggetto, come di seguito riassunto:

- la ditta Priviero, norma dell'U.M.I. n. 2: propone l'inserimento della seguente norma specifica per l'attuazione della U.M.I: *“L’attuazione prevede la ristrutturazione o la demolizione e ricostruzione del fabbricato del cinema all’interno del sedime esistente, senza alcun obbligo di destinazione al piano terra. Nel caso in cui vengano realizzate una o più unità commerciali, le stesse non dovranno garantire gli standard edilizi previsti dalla L.122/89. E’ ammessa la monetizzazione degli standard urbanistici. L’attuazione potrà avvenire attraverso permesso di costruire. Sarà ammesso lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria a fronte della realizzazione di un’eventuale opera pubblica, nelle vicinanze dell’ambito di intervento.*

L’intervento nella U.M.I. n. 2 e la sua agibilità non è vincolato rispetto alle altre U.M.I.

Sull’intervento sarà possibile l’applicazione della L.R.32/2013.”;

- per l'U.M.I. n. 3:

- ditta Terreo prot. n. 71492 del 17/11/2015: intende aderire parzialmente alla proposta di variante ritenendo che l'U.M.I. n. 3, vista l'esigua cubatura, possa essere accorpata all'U.M.I. n. 1;

- ditta Pasqual prot. n. 151 del 04/01/2016: non intende aderire alla proposta di variante.

RILEVATO che a seguito di tali richieste l'amministrazione comunale ha valutato e ritenuto, come da esito delle informative di giunta comunale del 10/11/2015 e del 12/01/2016, di inserirle nel nuovo testo normativo allegato alla scheda del progetto norma in oggetto, come di seguito riportato:

“È prevista la demolizione del cinema e dei fabbricati indicati nella planimetria e la costruzione di edifici con cubatura massima di mc. 17.000.

Le destinazioni d'uso ammesse, oltre a quelle delle zone A, sono:

- commerciale (obbligatorio per il piano terra);

- direzionale;

- residenziale.

Modalità di intervento: obbligo di piano urbanistico attuativo.

L'intervento deve essere oggetto di un progetto unitario, anche attraverso stralci funzionali, definiti unità minime di intervento (U.M.I.), come individuato nella scheda.

La costruzione degli edifici, della piazza e delle eventuali opere pubbliche, sono subordinati alla stipula di una convenzione con il comune di Jesolo.

In fase attuativa dovrà essere posta particolare attenzione alla definizione delle soluzioni formali, tipologiche ed architettoniche, nonché dovrà essere posto particolare rilievo alla scelta dei materiali ed alle colorazioni al fine di favorire un corretto insediamento delle esistenti e delle nuove strutture nell'ambiente circostante e mitigarne, per quanto possibile, l'impatto visivo.

Sarà possibile l'applicazione della LR 32/2013 e ss.mm.

Modalità di intervento:

U.M.I. n. 1.

L'attuazione prevede la ristrutturazione o la demolizione, ricostruzione ed ampliamento dei fabbricati. E' posta a carico del soggetto attuatore la sistemazione/riqualificazione della piazza della Repubblica, secondo le modalità esecutive definite in sede attuativa.

U.M.I. n. 2 .

L'attuazione prevede la ristrutturazione o la demolizione e ricostruzione del fabbricato del cinema all'interno del sedime esistente, senza alcun obbligo di destinazione commerciale al piano terra. Nel caso in cui vengano realizzate una o più unità commerciali, le stesse non dovranno garantire gli standard edilizi previsti dalla L.122/89.

È ammessa la monetizzazione degli standard urbanistici.

L'attuazione potrà avvenire attraverso permesso di costruire. Sarà ammesso lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria a fronte della realizzazione di un'eventuale opera pubblica interna all'ambito del progetto norma, attraverso permesso di costruire convenzionato con il comune.

U.M.I. n. 3.

L'immobile denominato 4c, ora U.M.I. n. 3, viene inserito nell'ambito n. 4 del progetto norma n. 1, con la previsione di intervento di ristrutturazione edilizia e ampliamento sino al 20% del volume edilizio esistente."

RITENUTO che la modifica richiesta può essere attuata con la procedura prevista dall'art.48, comma 1, della l.r. n. 11 del 23/04/2004 e ss.mm., che richiama l'art. 50, comma 4, lett. b), della l.r. 61 del 27/06/1985.

DATO ATTO inoltre che il presente provvedimento è privo di riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente.

PROPONE L'ADOZIONE DELLA SEGUENTE PROPOSTA DI DELIBERA

1. di dichiarare che la premessa è parte integrante e sostanziale della presente proposta;
2. di adottare, ai sensi dell'art. 48, comma 1 della l.r. n. 11 del 23/04/2004 e ss.mm., la variante parziale al piano regolatore generale per la modifica alla scheda del progetto norma n. 1, ambito n. 4 di P.R.G., contenuta nella proposta redatta dall'ing. Roberto Rossetto in data 10/09/2015 e composta dai seguenti elaborati:

All. 01	Ortofoto	Prot. 15/55563
All. 02	Estratto mappa	Prot. 15/55563
All. 03	Estratto P.R.G. vigente	Prot. 15/55563
All. 04	Norme di Attuazione e scheda PN 1 ambito 4	Prot. 15/55563
All. 05	Documentazione fotografica	Prot. 15/55563
All. 06	Particellare	Prot. 15/55563
All. 07	Relazione tecnica	Prot. 15/55563

3. di dare atto che la modifica puntuale riguarda la suddivisione del progetto norma in tre distinte unità minime di intervento (U.M.I.) e non prevede né il cambio di destinazione d'uso né nuova edificazione;
4. di precisare che l'adozione della variante è comprensiva delle prescrizioni contenute nel parere del dipartimento difesa del suolo e delle foreste – sezione bacino idrografico litorale Veneto;
5. di disporre che, prima dell'approvazione della variante in oggetto, dovrà essere aggiornato il testo delle norme tecniche di attuazione allegate alla proposta con le prescrizioni contenute nel parere del dipartimento difesa del suolo e delle foreste – sezione bacino idrografico litorale Veneto acquisito e del nuovo testo normativo proposto dalla giunta comunale;
6. di indicare l'unità operativa urbanistica quale ufficio incaricato all'espletamento delle procedure connesse al deposito ed alla pubblicazione della presente variante, secondo le modalità previste dall'articolo 50, commi da 10 a 14, della l.r. n. 61 del 27/06/1985 e ss.mm..

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Otello Bergamo

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.