



CITTÀ DI JESOLO



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 2016/94 DEL 29/11/2016

ASSEGNATA AL SERVIZIO PIANIFICAZIONE

OGGETTO: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 08/07/2009, N. 14 E SS.MM. DENOMINATO "BISAZZA PERSICO". ADOZIONE.

IL DIRIGENTE DELL'AREA LAVORI PUBBLICI E URBANISTICA

PREMESSO che:

- il comune di Jesolo è dotato di piano regolatore generale, 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 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 consiglio comunale n. 117 del 28/11/2013 è stata approvata l'individuazione dell'ambito soggetto a piano urbanistico attuativo, ricadente nel vigente piano regolatore generale in zona di completamento "C1", a seguito della proposta presentata dalla ditta proprietaria in data 16/07/2013 al prot. n. 43738.

ATTESO che la ditta Bisazza Persico Giulia in data 29/11/2013 con prot. n. 76106, successivamente integrata in data 20/09/2016 con prot. n. 60100, in data 15/11/2016 con prot. n. 73753 ed in data 21/11/2016 con prot. n. 75094, ha presentato domanda per l'approvazione del piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica ai sensi della l.r. 08/07/2009, n.14 e ss.mm., denominato "Bisazza Persico" redatto dal progettista arch. Valentino Gerotto e costituito dai seguenti elaborati:

Tav. 01	Estratto del C.T.R., del P.R.G. vigente, di mappa, del P.A.I., del vincolo ambientale	Prot. 16/73753
Tav. 02	Rilievo plano-altimetrico (e rete dei sottoservizi esistenti)	Prot. 16/73753
Tav. 03	Rilievo plano-altimetrico – monografia dei punti	Prot. 13/76106
Tav. 04	Rilievo dendrologico - planimetria	Prot. 16/73753
Tav. 05	Planimetria e profili dello stato di fatto	Prot. 16/73753
Tav. 06	Piante, prospetti e sezioni dei fabbricati esistenti	Prot. 16/60100
Tav. 07	Documentazione fotografica	Prot. 13/76106
Tav. 08	Planimetria generale di progetto	Prot. 16/75094
Tav. 09	Planimetria e profili di progetto	Prot. 16/75094
Tav. 10	Sub ambito B: Planimetria, profili e sezioni	Prot. 16/73753
Tav. 11	Sub ambito B: Planimetria reti tecnologiche – segnaletica stradale e accessibilità disabili	Prot. 16/73753
Tav. 12	Piano di recupero: Planimetria aree da cedere al comune	Prot. 16/73753
Tav. 13	Sub ambito B: Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione	Prot. 16/73753
Tav. 14	Sub ambito B: Capitolato speciale d'appalto	Prot. 16/73753
Tav. 15	Piano di recupero: Piano di manutenzione delle opere	Prot. 16/60100
Tav. 16	Piano di recupero: NTA	Prot. 16/75094
Tav. 17	Piano di recupero: Piano particellare	Prot. 16/73753
Tav. 18	Relazione tecnica illustrativa	Prot. 16/75094
All.	Bozza di convenzione	Prot. 16/73753

All.	Dichiarazione della non necessità V.I.N.C.A.	Prot. 16/73753
All.	Dichiarazione della non necessità di valutazione di compatibilità idraulica	Prot. 16/73753

CONSIDERATO che la proposta di piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica, prevede:

- la ristrutturazione dei due edifici esistenti mediante demolizione, ricostruzione ed accorpamento delle volumetrie;
- realizzazione di un secondo edificio utilizzando gli incrementi volumetrici previsti dalla l.r. 08/07/2009, n.14 e ss.mm. e dall'art. 5 comma 4 delle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale vigente;
- realizzazione di un nuovo accesso al mare da cedere al comune.

PRESO ATTO che sono stati acquisiti:

- il parere favorevole con prescrizioni dell'unità organizzativa lavori pubblici del 06/10/2016 prot. n. 64050;
- il parere favorevole con prescrizioni dell'unità organizzativa Patrimonio del 17/10/2016 prot. 66075;
- il parere favorevole con prescrizioni dell'unità organizzativa urbanistica e cartografico del 23/11/2016;
- le valutazioni a carattere indicativo della segnaletica stradale in data 09/10/2016;
- il parere favorevole con prescrizioni dell'unità organizzativa edilizia privata del 28/11/2016 prot. n. 76737;

CONSIDERATO che:

- dovranno essere acquisiti i pareri degli enti gestori dei servizi e sottoservizi competenti in materia;
- a seguito dell'ultima documentazione integrativa presentata, dovrà essere riacquisito il parere dell'unità organizzativa lavori pubblici;
- in relazione all'interesse pubblico dell'intervento, l'aumento di volumetria del 15% previsto dall'art. 5 comma 4 delle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale vigente, sarà applicato sulla volumetria assentibile.

VERIFICATA la compatibilità urbanistica e normativa della variante in oggetto rispetto alle previsioni del P.R.G. 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.

VISTA la legge regionale 08/07/2009, n.14 e ss. mm.

DATO ATTO che la presente proposta comporta riflessi indiretti sulla situazione economico-finanziaria dell'ente, per un ammontare quantificato nel piano di manutenzione delle aree da cedere al Comune allegato alla documentazione presentata.

PROPONE L'APPROVAZIONE DELLA SEGUENTE PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

1. la premessa è parte integrante e sostanziale della presente proposta di deliberazione;
2. di adottare il piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica ai sensi della l.r. 08/07/2009, n.14 e ss.mm., denominato "Bisazza Persico" presentato dalla ditta Bisazza Persico Giulia in data 29/11/2013 con prot. n. 76106, successivamente integrata in data 20/09/2016 con prot. n. 60100, in data 15/11/2016 con prot. n. 73753 ed in data 21/11/2016 con prot. n. 75094, redatto dal progettista arch. Valentino Gerotto e costituito dai seguenti elaborati:

Tav. 01	Estratto del C.T.R., del P.R.G. vigente, di mappa, del P.A.I., del vincolo ambientale	Prot. 16/73753
Tav. 02	Rilievo plano-altimetrico (e rete dei sottoservizi esistenti)	Prot. 16/73753
Tav. 03	Rilievo plano-altimetrico – monografia dei punti	Prot. 13/76106
Tav. 04	Rilievo dendrologico - planimetria	Prot. 16/73753
Tav. 05	Planimetria e profili dello stato di fatto	Prot. 16/73753
Tav. 06	Piante, prospetti e sezioni dei fabbricati esistenti	Prot. 16/60100
Tav. 07	Documentazione fotografica	Prot. 13/76106
Tav. 08	Planimetria generale di progetto	Prot. 16/75094
Tav. 09	Planimetria e profili di progetto	Prot. 16/75094
Tav. 10	Sub ambito B: Planimetria, profili e sezioni	Prot. 16/73753
Tav. 11	Sub ambito B: Planimetria reti tecnologiche – segnaletica stradale e	Prot. 16/73753

	accessibilità disabili	
Tav. 12	Piano di recupero: Planimetria aree da cedere al comune	Prot. 16/73753
Tav. 13	Sub ambito B: Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione	Prot. 16/73753
Tav. 14	Sub ambito B: Capitolato speciale d'appalto	Prot. 16/73753
Tav. 15	Piano di recupero: Piano di manutenzione delle opere	Prot. 16/60100
Tav. 16	Piano di recupero: NTA	Prot. 16/75094
Tav. 17	Piano di recupero: Piano particellare	Prot. 16/73753
Tav. 18	Relazione tecnica illustrativa	Prot. 16/75094
All.	Bozza di convenzione	Prot. 16/73753
All.	Dichiarazione della non necessità V.I.N.C.A.	Prot. 16/73753
All.	Dichiarazione della non necessità di valutazione di compatibilità idraulica	Prot. 16/73753

- con le seguenti prescrizioni dell'unità organizzativa edilizia privata:

- in riferimento ai limiti di altezza proposti (in particolare nell'edificio B di ml. 18,10 – 6 piani fuori terra), l'applicazione della norma di zona relativa alla "C1" prevede un massimo di 3 piani fuori terra per gli edifici plurifamiliari, in tal caso per la volumetria esistente demolita e ricostruita, e quella in applicazione alle norme di zona, dovrà essere applicata obbligatoriamente con tali limiti di altezza; mentre la volumetria derivante dall'applicazione del piano casa può essere derogata ai limiti di altezza derivante dalla norma di zona (3piani fuori terra), e applicata ai sensi della legge 32/2013 (piano casa ter) art. 9 comma 8 bis, fermo restando poi il rispetto delle distanze e altezze previste dal DM. 1444/68, in sede di presentazione di permesso di costruire.

- si propongono le seguenti osservazioni, con particolare riferimento alle norme di attuazione del PUA:

- per quanto riguarda l'art. 3 si richiama quanto sopra detto in riferimento alle disposizioni planivolumetriche espresse nella tabella;
- in considerazione agli elementi architettonici elencati negli articoli dal n°3, agli articoli n° 11, della proposta progettuale, alcuni elementi risultano essere derogatori agli articoli del regolamento edilizio vigente, anche se gli stessi o simili sono stati utilizzati in altri piani urbanistici, come norme ed elementi particolari riferiti a progetti di particolare valenza architettonica, visto il contesto tutelato. Si ritiene opportuno che comunque tali norme siano applicate in conformità ai requisiti igienico sanitari di cui alla circolare 13/1997, come previsto dall'art. 26 del regolamento edilizio.

- con le seguenti prescrizioni dell'unità organizzativa urbanistica e cartografico:

- prima dell'approvazione del piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica dovrà essere riacquisito il parere dell'u.o. lavori pubblici per valutare le modifiche apportate a seguito delle prescrizioni;
- la bozza di convenzione e le norme tecniche di attuazione dovranno essere modificate come da prescrizioni degli uffici competenti; in particolare, nella convenzione va eliminato l'art. 15 "Norma particolare" e lo scomputo previsto all'art. 5 "Opere di urbanizzazione secondaria" e all'art. 6 "Monetizzazione aree";
- la recinzione sul lato ovest dell'accesso al mare deve essere realizzata all'esterno dell'area in cessione;
- presentare tavola con indicazione delle destinazioni d'uso degli edifici di progetto;
- dovranno essere acquisiti i pareri degli enti gestori dei servizi e sottoservizi (Telecom, Alisea, Asi acquedotto e fognatura, Italgas, Enel), Consorzio bonifica;
- dovrà essere acquisito il nulla osta ai sensi dell'art. 55 del Codice della navigazione;
- produrre verifica di compatibilità geologica, geomorfologica ed idrogeologica dell'intervento;
- presentare relazioni di compatibilità idraulica o asseverazione di non necessità, dichiarazione Vin.ca (su apposito allegato E alla Dgr. 2299/2014) e dichiarazione non necessità VAS, tutte redatte da tecnico abilitato;
- presentare relazione di impatto acustico, ai sensi dell'art. 7 del regolamento adottato dalla giunta comunale in data 30/06/2005 con deliberazione n. 250;
- se si intende procedere successivamente con DIA/SCIA, come esplicitato, la documentazione dovrà essere integrata.

- con le seguenti prescrizioni del corpo polizia locale in merito alla segnaletica stradale:
 - valutare di consentire solo percorso pedonale nel tratto di collegamento viale dei Pioppi e arenile, in quanto l'eventuale movimento di velocipedi creerebbe problemi di circolazione in materia di sosta, nell'area prospiciente la spiaggia – da collocare segnaletica verticale di cui alle figure II 88 e 89 dell'art. 122 D.P.R. 495/92;
 - segnaletica di “attraversamento pedonale” (fig. II303 art. 135 D.P.R. 495/92) va collocata, sempre bifacciale, su ambo i lati della carreggiata.

- con le seguenti prescrizioni dell'unità organizzativa patrimonio:
 - dovrà essere previsto un solo passo carraio, secondo quanto previsto all'art. 13 del regolamento edilizio;
 - si consiglia di installare una piazzola ecologica prospiciente via dei Pioppi, con lo scopo di facilitare la raccolta – comunque soggetta a parere di Alisea;
 - per l'accesso al mare si consiglia l'approntamento di un tratto di marciapiede lato nord del lotto, a ridosso di via dei Pioppi, attualmente sprovvista di marciapiede, da cedere al comune;
 - rivedere il dimensionamento dell'accesso al mare aumentandone la larghezza, per agevolare l'accesso di mezzi di sicurezza ed ai fini della sicurezza pedonale.

- 3. di dare atto che gli elaborati della presente variante sono coerenti con quanto previsto dall'art. 19 della l.r. 23/04/2004, n.11;

- 4. di stabilire che le sopracitate prescrizioni dovranno essere ottemperate prima dell'approvazione del piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica ai sensi della l.r. 08/07/2009, n.14 e ss.mm., denominato “Bisazza Persico” o, dove specificato, in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;

- 5. di dare atto che, in sede di approvazione, dovrà essere dichiarata la pubblica utilità, l'urgenza e l'indifferibilità delle opere previste nel presente piano attuativo;

- 6. di indicare l'unità organizzativa urbanistica e cartografico quale settore incaricato di espletare le procedure, connesse al deposito e alla pubblicazione della variante al piano attuativo, secondo le modalità previste dall'art. 20 della l.r. 23/04/2004, n. 11.

IL DIRIGENTE DELL'AREA LAVORI PUBBLICI E URBANISTICA

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.