



# COMUNE DI JESOLO

Provincia di Venezia

PROPOSTA DI DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 2014/20 DEL 24/02/2014

ASSEGNATA AL SERVIZIO PIANIFICAZIONE

**OGGETTO:** SECONDA VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "EX CATTEL - CAPANNINE". APPROVAZIONE.

IL DIRIGENTE DELL'AREA LAVORI PUBBLICI E URBANISTICA

PREMESSO che:

- il comune di Jesolo è dotato di piano regolatore generale, approvato dalla giunta regionale Veneto con delibera n. 3425 del 04/08/1977, 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. 8 del 07/02/2008 è stato approvato il piano di recupero di iniziativa privata "ex Cattel – Capannine";
- in data 27/07/2009 con atto n. 87658 di rep. a rogito del notaio dr. Carlo Bordieri di Jesolo, è stata sottoscritta la convenzione tra le ditte attuatrici del piano ed il comune di Jesolo;
- con delibera di consiglio comunale n. 16 del 07/02/2011 è stata approvata la prima variante al piano di recupero di iniziativa privata denominato "ex Cattel – Capannine";
- con delibera di consiglio comunale n. 157 del 22/12/2011 è stata approvata la variante al piano regolatore generale per l'individuazione di un ambito da sottoporre a piano di recupero denominato ex Cattel-Capannine e per la modifica dell'art.18 bis delle norme tecniche di attuazione (N.T.A.), ai sensi del comma 1 dell'art. 48 della l.r. 23/04/2004 n.11 e ss.mm.;
- con delibera di giunta comunale n.339 del 26/11/2013 è stata adottata la seconda variante al suddetto piano attuativo.

ATTESO che le ditte attuatrici del piano di recupero di iniziativa privata denominato "ex Cattel – Capannine" hanno presentato istanza, in data 30/01/2012 al prot. n. 63529, successivamente integrata in data 29/11/2012 al prot. n.70053, in data 24/12/2012 al prot. n. 75660, in data 18/01/2013 al prot. n. 3873, in data 19/07/2013 al prot. n.45025, in data 02/09/2013 al prot. n. 54302, in data 14/10/2013 al prot. n.64020, in data 13/11/2013 al prot. n. 71951 e in data 14/02/2014 al prot. n. 9503, per l'approvazione della seconda variante del piano di recupero di iniziativa privata denominato "ex Cattel -Capannine", redatta dal progettista arch. Valter Granzotto in data 4 maggio 2012, luglio 2012, settembre 2012, novembre 2012, dicembre 2012, gennaio 2013, agosto 2013, settembre 2013, novembre 2013 e corredata dai seguenti elaborati:

|          |   |                |
|----------|---|----------------|
| Tav. 1   | Individuazione ambito di intervento su CTR e ortofotopiano                        | Prot. 12/63529 |
| Tav. 2   | Individuazione ambito di intervento su base catastale                             | Prot. 13/71951 |
| Tav. 3   | Rilievo topografico e documentazione fotografica                                  | Prot. 12/63529 |
| Tav. 3.1 | Verifica variazione perimetro di intervento ai sensi art. 11 L.R. 61/85           | Prot. 12/75660 |
| Tav. 3.2 | Vincoli gravanti sull'area  | Prot. 12/75660 |
| Tav. 4   | Tracciati reti tecnologiche esistenti   | Prot. 12/63529 |
| Tav. 5   | Estratti variante PDR e variante al PRG nuovo ambito d'intervento                 | Prot. 12/63529 |
| Tav. 6   | Zonizzazione  | Prot. 12/63529 |
| Tav. 7   | Individuazione aree da asservire e vincolare                                      | Prot. 13/64020 |
| Tav. 8   | Verifica superfici  | Prot. 12/63529 |
| Tav. 9   | Verifica standards legge n.15/04  | Prot. 12/63529 |
| Tav. 9.1 | Verifica standards ai sensi art. 25 L.R. 61/85 e raffronto legge n.15/04 progetto | Prot. 13/64020 |

|         |   |                |
|---------|---|----------------|
|         | approvato e variante                                      |                |
| Tav. 10 | Planimetria generale intervento                           | Prot. 12/63529 |
| Tav. 11 | Planimetria generale ambito 1                             | Prot. 12/63529 |
| Tav. 12 | Schemi reti tecnologiche: enel ed illuminazione pubblica  | Prot. 12/63529 |
| Tav. 13 | Schemi reti tecnologiche: gas e telefonica                | Prot. 12/63529 |
| Tav. 14 | Schemi reti tecnologiche: tracciato acquedotto            | Prot. 12/63529 |
| Tav. 15 | Schemi reti tecnologiche: rete idrica e impianto fognario | Prot. 12/63529 |
| Tav. 16 | Planimetria viabilità ed accessi/egressi carrai           | Prot. 12/63529 |
| Tav. 17 | Sezioni stradali tipo A-A B-B C-C e pacchetti stradali    | Prot. 13/03873 |
| Tav. 18 | Planimetria opera a verde                                 | Prot. 12/63529 |
| Tav. 19 | Planivolumetrico  | Prot. 12/63529 |
| All. 1  | Relazione generale  | Prot. 13/64020 |
| All. 2  | Norme tecniche di attuazione                              | Prot. 14/09503 |
| All. 3  | Documentazione attestante la disponibilità delle aree     | Prot. 12/63529 |
| All. 4  | Fascicolo parere enti                                     | Prot. 12/70053 |
| All. 5  | Relazione idraulica ed idrologica                         | Prot. 12/63529 |
| All. 6  | Preventivo sommario delle OO.UU.                          | Prot. 13/03873 |
| All. 7  | Indagine geologica e geotecnica                           | Prot. 12/75660 |
| All. 8  | Relazione impatto acustico                                | Prot. 13/03873 |
| All. 9  | Schema convenzione urbanistica – Ambito 1 Cattel          | Prot. 13/64020 |
| All. 10 | Schema convenzione urbanistica – Ambito 2 Capannine       | Prot. 13/54302 |
| All. 11 | Rapporto ambientale preliminare                           | Prot 13/54302  |

CONSIDERATO che l'istanza presentata consiste principalmente nella modifica e rilocalizzazione delle aree a *standard* urbanistico, nella nuova individuazione delle aree da cedere e vincolare e nella variazione di alcuni articoli delle N.T.A. per conseguire una disciplina più puntuale degli interventi edificatori.

ATTESO inoltre che le ditte hanno richiesto, in data 13/11/2013 al prot. 71951, l'applicazione della normativa prevista dall'art. 20 della l.r. 23/04/2004 n.11, dimostrando che rispettano il 51% del valore degli immobili ricompresi nell'ambito, in base al relativo imponibile catastale e il 75% delle aree inserite nell'ambito medesimo, in quanto nell'ambito oggetto della variante ricade una proprietà di altra ditta benché in corso di acquisizione da parte della ditta richiedente il piano urbanistico attuativo.

VISTE le valutazioni a carattere indicativo del comando di polizia locale relativamente alla segnaletica stradale, rilasciate in data 14/11/2012.

VISTO il parere favorevole con prescrizioni dell'unità organizzativa lavori pubblici in data 03/10/2013 al prot. 61171.

VISTO il parere favorevole con prescrizioni dell'unità organizzativa edilizia privata in data 22/08/2013 al prot. 51582, alle quali è già stato ottemperato con le integrazioni presentate in data 13/11/2013 al prot. n. 71951 e verificate con il successivo parere favorevole della stessa unità organizzativa in data 20/11/2013 al prot. 73426.

VISTI:

- il parere favorevole con prescrizioni di Terna - Rete Italia in data 05/02/2013 al prot. 7168;
- i pareri degli enti gestori dei sottoservizi, quali Enel, ASI, Eni, e del servizio asporto rifiuti Alisea s.p.a., acquisiti in data 30/10/2012 al prot. 63529;
- il parere favorevole con prescrizioni del Consorzio di bonifica Veneto orientale in data 30/10/2012 al prot. 63529;
- il parere favorevole con prescrizioni di Veneto strade s.p.a. in data 30/10/2012 al prot. 63529;
- il parere favorevole con prescrizioni della provincia di Venezia – commissione valutazione impatto ambientale, pervenuto in data 30/10/2013 al prot. 63529.

VISTO la nota della regione Veneto pervenuta in data 31/01/2014 al prot. 6107, relativa alla procedura di parere valutazione ambientale strategica, sulla base della quale si ritiene di escludere la presente variante al piano attuativo dalla verifica di assoggettabilità.

**ATTESO:**

- 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 06/12/2013 per 10 giorni, dandone contestualmente notizia mediante avviso pubblicato all'albo pretorio e sul sito istituzionale del Comune;
- che nel succitato periodo di deposito presso gli uffici comunali e nei venti giorni successivi non sono pervenute opposizioni e/o osservazioni.

VERIFICATA la compatibilità urbanistica e normativa della domanda di variante al piano rispetto alle previsioni del piano regolatore generale.

DATO ATTO che la presente variante al piano urbanistico attuativo approvato in data antecedente all'entrata in vigore dell'art. 3, comma 1, lettera b), del d.lgs. n. 174 del 10.10.2012, che ha modificato l'art.49 d.lgs. n. 267 del 18.08.2000, non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'ente, in quanto non modifica in modo sostanziale le opere di urbanizzazione ivi previste.

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 della presente proposta di deliberazione;
2. di approvare la seconda variante al piano urbanistico attuativo di iniziativa privata denominato "ex Cattel - Capannine", presentata in data 30/01/2012 al prot. n. 63529 e successivamente integrata, redatta dal progettista arch. Valter Granzotto in data 4 maggio 2012, luglio 2012, settembre 2012, novembre 2012, dicembre 2012, gennaio 2013, agosto 2013, settembre 2013, novembre 2013, febbraio 2014 e corredata dai seguenti elaborati:

|          |  |                |
|----------|--|----------------|
| Tav. 1   | Individuazione ambito di intervento su CTR e ortofotopiano   | Prot. 12/63529 |
| Tav. 2   | Individuazione ambito di intervento su base catastale  | Prot. 13/71951 |
| Tav. 3   | Rilievo topografico e documentazione fotografica   | Prot. 12/63529 |
| Tav. 3.1 | Verifica variazione perimetro di intervento ai sensi art. 11 L.R. 61/85                                | Prot. 12/75660 |
| Tav. 3.2 | Vincoli gravanti sull'area   | Prot. 12/75660 |
| Tav. 4   | Tracciati reti tecnologiche esistenti  | Prot. 12/63529 |
| Tav. 5   | Estratti variante PDR e variante al PRG nuovo ambito d'intervento                                      | Prot. 12/63529 |
| Tav. 6   | Zonizzazione   | Prot. 12/63529 |
| Tav. 7   | Individuazione aree da asservire e vincolare   | Prot. 13/64020 |
| Tav. 8   | Verifica superfici   | Prot. 12/63529 |
| Tav. 9   | Verifica standards legge n.15/04   | Prot. 12/63529 |
| Tav. 9.1 | Verifica standards ai sensi art. 25 L.R. 61/85 e raffronto legge n.15/04 progetto approvato e variante | Prot. 13/64020 |
| Tav. 10  | Planimetria generale intervento  | Prot. 12/63529 |
| Tav. 11  | Planimetria generale ambito 1  | Prot. 12/63529 |
| Tav. 12  | Schemi reti tecnologiche: enel ed illuminazione pubblica   | Prot. 12/63529 |
| Tav. 13  | Schemi reti tecnologiche: gas e telefonica   | Prot. 12/63529 |
| Tav. 14  | Schemi reti tecnologiche: tracciato acquedotto   | Prot. 12/63529 |
| Tav. 15  | Schemi reti tecnologiche: rete idrica e impianto fognario  | Prot. 12/63529 |
| Tav. 16  | Planimetria viabilità ed accessi/egressi carrai  | Prot. 12/63529 |
| Tav. 17  | Sezioni stradali tipo A-A B-B C-C e pacchetti stradali   | Prot. 13/03873 |
| Tav. 18  | Planimetria opera a verde  | Prot. 12/63529 |
| Tav. 19  | Planivolumetrico   | Prot. 12/63529 |
| All. 1   | Relazione generale   | Prot. 13/64020 |
| All. 2   | Norme tecniche di attuazione   | Prot. 14/09503 |

|         |   |                |
|---------|---|----------------|
| All. 4  | Fascicolo parere enti                               | Prot. 12/70053 |
| All. 5  | Relazione idraulica ed idrologica                   | Prot. 12/63529 |
| All. 6  | Preventivo sommario delle OO.UU.                    | Prot. 13/03873 |
| All. 7  | Indagine geologica e geotecnica                     | Prot. 12/75660 |
| All. 8  | Relazione impatto acustico                          | Prot. 13/03873 |
| All. 9  | Schema convenzione urbanistica – Ambito 1 Cattel    | Prot. 13/64020 |
| All. 10 | Schema convenzione urbanistica – Ambito 2 Capannine | Prot. 13/54302 |
| All. 11 | Rapporto ambientale preliminare                     | Prot 13/54302  |

con le indicazioni del comando di polizia locale, alle quali ottemperare in sede di progetto esecutivo, e con le seguenti prescrizioni degli uffici comunali:

Unità organizzativa urbanistica e cartografico:

- in merito alla prescrizione dell'unità organizzativa lavori pubblici di prevedere la realizzazione di una pista ciclabile con le stesse caratteristiche di quella esistente, si demanda alla fase di presentazione del progetto esecutivo di tale opera pubblica in variante con relativi costi di progettazione, esproprio e realizzazione a carico della ditta proponente. Pertanto tale prescrizione sarà inserita nella convenzione, la cui bozza è allegata alla presente delibera, nel momento della sottoscrizione della stessa.

Unità organizzativa lavori pubblici, da ottemperare in sede di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione:

- attenersi al parere degli Enti, in particolare a quanto espresso dal Consorzio di bonifica Veneto orientale in materia di sicurezza idraulica e della vasca di prima pioggia;
- illuminazione pubblica: il progetto deve essere conforme alla l.r. 07/08/2009 n. 17 e alla norma UNI 11248 e UNI 13201, fatta salva la necessità, per quanto riguarda l'illuminazione in corrispondenza degli innesti sulla S.R.43 e sulla S.P. 42, dell'ottenimento dell'eventuale parere degli Enti proprietari delle strade;
- adempiere alle prescrizioni di cui alla determinazione n. 204/2012 della provincia di Venezia settore ambiente, non ancora ottemperate nella presente variante.

4. di dare atto che gli elaborati della variante al piano urbanistico attuativo in parola sono coerenti con quanto previsto dall'art. 19 della l.r. 23/04/2004 n. 11;

5. di dichiarare la pubblica utilità, l'urgenza e l'indifferibilità delle opere previste nel presente piano;

6. di dare mandato al dirigente dell'area tecnica ad intervenire nella stipula in atto pubblico della convenzione ed autorizzare lo stesso ufficiale rogante ed il dirigente firmatario ad apportare eventuali modifiche non sostanziali ritenute necessarie e/o opportune nella specifica funzione, in adeguamento alle norme di legge, nonché modifiche di carattere tecnico e formale al pari giudicate opportune e comunque dirette ad una migliore redazione dell'atto.

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.