



CITTÀ DI JESOLO



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 2021/143 DEL 26/10/2021

ASSEGNATA AL SERVIZIO URBANISTICA E CARTOGRAFICO

OGGETTO: VARIANTE AL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA DENOMINATO "CASA PER FERIE": APPROVAZIONE.

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 04/08/2000, n. 1979 del 19/07/2002, n. 1145 del 18/04/2003 e n. 812 del 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;
- il piano di assetto del territorio (PAT) è stato approvato in conferenza dei servizi del 4 marzo 2020, ratificato con deliberazione della giunta regionale n. 368 del 24 marzo 2020 pubblicata sul B.U.R. n. 49 del 10 aprile 2020;
- il PRG, ai sensi dell'art. 48 comma 5 bis della L.R. 23.04.2004, n. 11, per le parti compatibili con il piano di assetto del territorio, è diventato piano degli interventi (PI);
- con delibera di giunta comunale n.156 del 17/05/2012 è stato approvato il piano particolareggiato denominato "ex casa per ferie";
- in data 13/11/2012, con rep. n. 91970, notaio Carlo Bordieri di Jesolo, è stata sottoscritta la convenzione tra la ditta attuatrice ed il comune di Jesolo;
- con delibera di giunta comunale del 28/10/2014, n. 302 sono state approvate le opere di urbanizzazione del PUA in oggetto e rilasciato il permesso di costruire T/2014/4845, rinnovato in data 19/11/2018 con permesso T/2018/5767.

RICHIAMATA la delibera di giunta comunale n. 19 del 02/02/2021 con la quale è stata adottata la variante al piano particolareggiato denominato "ex casa per ferie".

DATO ATTO che:

- la procedura prevista dall'articolo 20 della legge regionale n. 11 del 23/04/2004 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" si è svolta regolarmente con il deposito della variante anzidetta, in libera visione al pubblico, presso la segreteria generale della sede municipale del Comune dal 10/02/2021 per 10 giorni consecutivi;
- nel periodo di deposito presso gli uffici comunali e nei venti giorni successivi non sono pervenute opposizioni e/o osservazioni;
- in data 12/05/2021 con nota prot. n. GE/2021/34312 è stato richiesto il parere di competenza all'unità organizzativa Commissioni Vas Vinca della Regione Veneto.

VERIFICATO che, in data 21/10/2021 con prot. comunale n. 79454, è pervenuta una osservazione fuori termine.

RITENUTO di proporre alla stessa la seguente controdeduzione:

Ditta	Sintesi	Proposta
Società Stelladelmar Real Estate S.r.l. del 21/10/2021, prot. 79545	Si propone la proroga dei termini di validità del PUA in oggetto, in scadenza ad aprile del 2022.	Accoglibile, prorogando il termine di validità del PUA in oggetto per un periodo di cinque anni, ai sensi del comma 11, art. 20 della L.R. 11/2004 e ss.mm, ossia fino alla data 14/05/2027.

ATTESO che le ditte attuatrici Magazzini Zanchetta s.n.c. e Geturhotels s.r.l. hanno presentato in data 03/11/2020 con prot. 73308 l'istanza per l'approvazione della variante al piano particolareggiato di iniziativa pubblica denominato "Casa per Ferie", redatta dalla progettista ing. Giulia Antonello in data 26/10/2020 e costituita dai seguenti elaborati:

Tav. 1	Inquadramento territoriale: estratto di mappa ed estratto P.R.G. e vincoli gravanti sull'area	Prot. n. 73308/2020
Tav. 2	Trasposizione di zona	Prot. n. 73308/2020
Tav. 3	Individuazione ambiti di intervento – stato approvato	Prot. n. 73308/2020
Tav. 4	Individuazione ambiti di intervento – stato di progetto	Prot. n. 73308/2020
Tav. 5	Planivolumetrico	Prot. n. 73308/2020
All. A	Piano particellare	Prot. n. 73308/2020
All. B	Relazione tecnica	Prot. n. 73308/2020
All. C	Norme tecniche di attuazione	Prot. n. 73308/2020
All. C.1	Norme tecniche di attuazione - comparativa	Prot. n. 73308/2020

CONSIDERATO che tale variante al piano particolareggiato mantiene inalterate le originarie previsioni del piano approvato e apporta solo modifiche non sostanziali, dovute alle nuove esigenze progettuali dal solo punto di vista architettonico, al fine di porsi in continuità e coerenza con quanto realizzato nelle aree adiacenti, in particolare prevede:

- ai sensi dell'art. 5 del PRG vigente, la trasposizione di una modesta porzione di zona tra la B3 "Zona di riorganizzazione alberghiera" e la C2.1 "Zona per residenze turistiche" per circa mq. 980, mantenendo invariate le superfici e le previsioni urbanistiche, come specificato nella relativa Tav. 2 e nel planivolumetrico della Tav. 5, in quanto l'attuale linea di divisione, che curva diagonalmente tra le due zone, non consente una progettazione funzionale dell'area;
- la modifica dell'art. 2.4 delle NTA del piano urbanistico attuativo con l'aumento dell'altezza massima da 22 a 32 metri all'interno del lotto 2.2 fronte mare, ai sensi della norma di zona B3 del PI su cui ricade il lotto stesso, nel quale viene mantenuta la localizzazione del volume alberghiero esistente.

VISTO il parere favorevole dell'unità organizzativa edilizia privata del 14/01/2021 con prot. n. 2614.

VISTO il parere motivato n. 210 del 26/08/2021 dell'unità organizzativa Commissioni Vas Vinca della Regione Veneto, favorevole con prescrizioni;

VERIFICATA la compatibilità urbanistica e normativa del piano urbanistico attuativo in oggetto rispetto alle previsioni del PI vigente e del PAT.

VISTA la l. r. 27/06/1985, n.61 e ss. mm.

VISTA la l. r. 23/04/2004, n.11 e ss. mm.

DATO ATTO che la variante al piano urbanistico attuativo in oggetto, approvato in data antecedente all'entrata in vigore dell'art. 3, comma 1, lettera b), del d.l.gs. n. 174 del 10/10/2012, che ha sostituito l'art. 49 d.l.gs. n. 267 del 18/08/2000 e ss.mm., non modifica in modo sostanziale le previsioni urbanistiche, per cui non si acquisisce il parere di regolarità contabile.

PROPONE L'APPROVAZIONE DELLA PRESENTE PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

- 1) la premessa è parte integrante e sostanziale della presente proposta di deliberazione;
- 2) di controdedurre all'osservazione pervenuta fuori i termini indicati dall'art. 20 della L.R. 23/04/2004, n. 11 e ss.mm. come di seguito riportato:

Ditta	Sintesi	Proposta
Società Stelladelmar Real Estate S.r.l. del 21/10/2021, prot. 79545	Si propone la proroga dei termini di validità del PUA in oggetto, in scadenza ad aprile del 2022.	Accogliabile, prorogando il termine di validità del PUA in oggetto per un periodo di cinque anni, ai sensi del comma 11, art. 20 della L.R. 11/2004 e ss.mm, ossia fino alla data 14/05/2027.

- 3) di approvare la variante al piano particolareggiato di iniziativa pubblica denominato "Casa per Ferie", presentato dalle ditte attuatrici Magazzini Zanchetta s.n.c. e Geturhotels s.r.l. in data 03/11/2020 con prot. 73308, redatta dalla progettista ing. Giulia Antonello in data 26/10/2020 e costituita dai seguenti elaborati:

Tav. 1	Inquadramento territoriale: estratto di mappa ed estratto P.R.G. e vincoli gravanti sull'area	Prot. n. 73308/2020
Tav. 2	Trasposizione di zona	Prot. n. 73308/2020
Tav. 3	Individuazione ambiti di intervento – stato approvato	Prot. n. 73308/2020
Tav. 4	Individuazione ambiti di intervento – stato di progetto	Prot. n. 73308/2020
Tav. 5	Planivolumetrico	Prot. n. 73308/2020
All. A	Piano particellare	Prot. n. 73308/2020
All. B	Relazione tecnica	Prot. n. 73308/2020
All. C	Norme tecniche di attuazione	Prot. n. 73308/2020
All. C.1	Norme tecniche di attuazione - comparativa	Prot. n. 73308/2020

con le seguenti prescrizioni:

- parere motivato n. 210 del 26/08/2021, prot. n. 67168 del 08/09/2021 dell'unità organizzativa Commissioni Vas Vinca della Regione Veneto secondo cui è ammessa l'attuazione degli interventi della presente istanza qualora:

1. siano messe in atto le indicazioni e le misure di mitigazione e/o compensazione previste nel Rapporto ambientale preliminare;
2. siano rispettate, per quanto non contemplato nel presente parere, e indicazioni e/o prescrizioni previste nei pareri resi dalle Autorità ambientali consultate;
3. siano recepiti gli esiti della Valutazione di Incidenza Ambientale dando atto che non sono state riconosciute dall'autorità competente per la valutazione di incidenza le fattispecie di non necessità della valutazione di incidenza numero 1 e 10 del paragrafo 2.2 dell'allegato A alla D.G.R. 1400/2017 e che è ammessa l'attuazione degli interventi della presente qualora:
 - A. non sia in contrasto con i divieti e gli obblighi fissati dal D.M. del MATTM n. 184/2007 e ss.mm.ii., dalla L.R. n. 1/2007 (allegato E) e dalle DD.G.R. n. 786/2016, 1331/2017, 1709/2017;
 - B. ai sensi dell'art. 12, c.3 del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii. per gli impianti in natura delle specie arboree, arbustive ed erbacee siano impiegate esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale e non si utilizzino miscugli commerciali contenenti specie alloctone;
 - C. non sia in contrasto con il parere n. 133 del 04/10/2018 della Commissione Regionale VAS.

- 4) 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 e ss.mm.;

- 5) di dichiarare la pubblica utilità delle opere previste nel presente piano.

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Giovanni Battista Scaroni

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.