



CITTÀ DI JESOLO



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 2021/155 DEL 22/11/2021

ASSEGNATA AL SERVIZIO URBANISTICA E CARTOGRAFICO

OGGETTO: PUA DI COMPLETAMENTO E QUARTA VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "COMPARTO 11 - ISOLA BLU". APPROVAZIONE.

L'ASSESSORE

PREMESSO che:

- il comune di Jesolo è dotato di piano regolatore generale, approvato dalla giunta regionale con delibera n. 3425 del 04/08/1977, mentre la strumentazione urbanistica 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 è stato approvato in conferenza dei servizi del 04/03/2020, ratificato con deliberazione della giunta regionale n. 368 del 24/03/2020 pubblicata sul B.U.R. n. 49 del 10/04/2020;
- il piano regolatore generale, ai sensi dell'art. 48, comma 5 bis della legge regionale n. 11 del 23/04/2004, per le parti compatibili con il piano di assetto del territorio, è diventato piano degli interventi;
- con delibera di consiglio comunale n. 82 del 21/05/2007 è stato approvato il piano urbanistico attuativo di iniziativa privata denominato "Comparto 11- Isola Blu";
- in data 19/07/2007, con rep. n. 84830, notaio Carlo Bordieri di Jesolo, è stata sottoscritta la convenzione tra la ditta esecutrice ed il comune di Jesolo;
- in data 03/12/2007, con rep. n. 85299, notaio Carlo Bordieri di Jesolo, è stata modificata ed integrata la convenzione predetta;
- con delibera di consiglio comunale n. 37 del 10/03/2011 è stata approvata la prima variante al piano urbanistico attuativo di iniziativa privata denominato "Comparto 11 - Isola Blu";
- in data 25/05/2011, con rep. n. 13064, notaio Angelo Sergio Vianello di San Donà di Piave, è stata sottoscritta la convenzione di variante alla convenzione stipulata in data 19/07/2007;
- con delibera di giunta comunale n. 253 del 03/09/2013 è stata approvata, con prescrizioni, la seconda variante al piano urbanistico attuativo di iniziativa privata denominato "Comparto 11- Isola Blu";
- con delibera di giunta comunale n. 273 del 27/09/2016 è stata approvata, con prescrizioni, la terza variante al piano urbanistico attuativo di iniziativa privata denominato "Comparto 11 - Isola Blu";
- in data 05/03/2018, con rep. n. 19175, notaio Angelo Sergio Vianello di San Donà di Piave, è stata sottoscritta la convenzione di variante, in seguito alla sottoscrizione dell'atto di acquisizione della canaletta demaniale da parte della ditta attuatrice;
- con delibera di giunta comunale n. 23 del 02/02/2021 è stato adottato, con prescrizioni, il completamento e la quarta variante al piano urbanistico attuativo di iniziativa privata denominato "Comparto 11 - Isola Blu".

ATTESO che la ditta Consorzio Urbanistico Comparto 11 in data 28/03/2019 con prot. n. GE/2019/21573, successivamente integrata in data 31/07/2019 prot. n. GE/2019/55992, in data 20/08/2019 prot. n. GE/2019/60502, in data 19/11/2019 prot. n. GE/2019/82409, in data 29/11/2019 prot. n. GE/2019/85141, in data 03/04/2020 prot. n. GE/2020/21482, in data 01/07/2020 prot. n. GE/2020/39887, in data 09/09/2020 prot. n. GE/2020/56258, in data 09/11/2020 prot. n. GE/2020/75312, in data 11/12/2020 prot. n. GE/2020/84161, in data 16/12/2020 prot. n. GE/2020/85251 ed in data 20/10/2021 prot. n. GE/2021/79308, ha presentato domanda per l'approvazione del completamento e della quarta variante al piano urbanistico

attuativo di iniziativa privata denominato “Comparto 11- Isola Blu”, redatta dai progettisti ing. Goffredo Spernanzoni e Arch. Ing. Alessandro Checchin e costituita dai seguenti elaborati:

| | | |
|-----------|---|----------------|
| Tav. 01A | Inquadramenti: estratto PI, estratto PAT carta dei vincoli e trasformabilità, ortofoto e estratto CTR | Prot. 39887/20 |
| Tav. 01B | Inquadramento: estratto di mappa e individuazione proprietà | Prot. 75312/20 |
| Tav. 01C | Inquadramenti: estratto di mappa, elaborato planimetrico ed elenco proprietà comparto 1 | Prot. 85251/20 |
| Tav. 01D | Inquadramenti: estratto di mappa, elaborato planimetrico ed elenco proprietà comparto 2 lotti 1a,1b | Prot. 75312/20 |
| Tav. 02A | Planivolumetrico PUA vigente – piano terra – livello +0.50m | Prot. 39887/20 |
| Tav. 02B | Planivolumetrico PUA vigente – piano primo | Prot. 39887/20 |
| Tav. 03A | Planimetria di progetto | Prot. 75312/20 |
| Tav. 03B | Planivolumetrico di progetto | Prot. 75312/20 |
| Tav. 04A | Comparativo | Prot. 39887/20 |
| Tav. 04B | Dettaglio raccordo tra parcheggio P8 esistente e parcheggi S1 ed S2 in progetto | Prot. 39887/20 |
| Tav. 05A | Parcheggi – piano terra e interrato comparto 1 | Prot. 75312/20 |
| Tav. 05B | Parcheggi – piano terra e interrato comparto 2 | Prot. 84161/20 |
| Tav. 06 | Aree verdi a standard | Prot. 84161/20 |
| Tav. 07 | Standard secondari | Prot. 39887/20 |
| Tav. 08 | Aree da cedere e vincolate all’uso pubblico | Prot. 84161/20 |
| Tav. 09.1 | Planimetria reti tecnologiche | Prot. 56258/20 |
| Tav. 09.2 | Planimetria reti tecnologiche | Prot. 56258/20 |
| Tav. 10 | Isole ecologiche | Prot. 84161/20 |
| Tav. 11A | Parcheggio P9, C1 e P10 Segnaletica | Prot. 75312/20 |
| Tav. 11B | Parcheggio P9, C1 e P10 Sottoservizi | Prot. 84161/20 |
| Tav. 12A | Alberature da rimuovere e ripiantumare comparto 2 | Prot. 39887/20 |
| Tav. 12B | Alberature da rimuovere e ripiantumare parcheggio S1 e S2 | Prot. 39887/20 |
| Tav. 13 | Parcheggi di urbanizzazione secondaria S1 e S2 - Stato di fatto – rilievo plano-altimetrico | Prot. 39887/20 |
| Tav. 14 | Parcheggi di urbanizzazione secondaria S1 e S2 - Stato di fatto – documentazione fotografica | Prot. 39887/20 |
| Tav. 15 | Parcheggi di urbanizzazione secondaria S1 e S2 - Stato di progetto – planimetria generale di progetto | Prot. 39887/20 |
| Tav. 16 | Parcheggi di urbanizzazione secondaria S1 e S2 - Stato di progetto – planimetria di dettaglio 01 | Prot. 39887/20 |
| Tav. 17 | Parcheggi di urbanizzazione secondaria S1 e S2 - Stato di progetto – planimetria di dettaglio 02 | Prot. 39887/20 |
| Tav. 18 | Parcheggi di urbanizzazione secondaria S1 e S2 - Stato di progetto – tavola della segnaletica | Prot. 39887/20 |
| Tav. 19 | Parcheggi di urbanizzazione secondaria S1 e S2 - Stato di progetto – planimetria comparativa | Prot. 39887/20 |
| Tav. 20 | Parcheggi di urbanizzazione secondaria S1 e S2 - Stato di progetto – sezioni tipologiche | Prot. 39887/20 |
| Tav. 21 | Parcheggi di urbanizzazione secondaria S1 e S2 - Stato di progetto – pacchetti delle pavimentazioni | Prot. 39887/20 |
| Tav. 22 | Parcheggi di urbanizzazione secondaria S1 e S2 - Stato di progetto – particolari costruttivi | Prot. 39887/20 |

| | | |
|---------|---|----------------|
| Tav. 23 | Parcheeggi di urbanizzazione secondaria S1 e S2 - Stato di progetto – percorsi L. 13/1989 | Prot. 39887/20 |
| Tav. 24 | Parcheeggi di urbanizzazione secondaria S1 e S2 - Stato di progetto – profili stradali | Prot. 39887/20 |
| Tav. 25 | Parcheeggi di urbanizzazione secondaria S1 e S2 - Stato di progetto – quaderno delle sezioni | Prot. 39887/20 |
| Tav. 26 | Parcheeggi di urbanizzazione secondaria S1 e S2 - Stato di progetto – planimetria rete acque meteoriche e irrigazione | Prot. 39887/20 |
| Tav. 27 | Parcheeggi di urbanizzazione secondaria S1 e S2 - Stato di progetto – profili rete acque meteoriche | Prot. 39887/20 |
| Tav. 28 | Parcheeggi di urbanizzazione secondaria S1 e S2 - Stato di progetto – particolari acque meteoriche | Prot. 39887/20 |
| Tav. 29 | Parcheeggi di urbanizzazione secondaria S1 e S2 - Stato di progetto – planimetria illuminazione e impianti | Prot. 39887/20 |
| Tav. 30 | Parcheeggi di urbanizzazione secondaria S1 e S2 - Stato di progetto – piano quotato di progetto | Prot. 39887/20 |
| Tav. 31 | Parcheeggi di urbanizzazione secondaria S1 e S2 - Stato di progetto – tavola delle alberature | Prot. 39887/20 |
| Tav. A | Piano particellare | Prot. 85251/20 |
| Tav. B | Bozza convenzione | Prot. 86956/21 |
| Tav. C | Documentazione fotografica | Prot. 39887/20 |
| Tav. D | Cronoprogramma interventi | Prot. 84161/20 |
| Tav. E | Capitolato speciale d'appalto | Prot. 39887/20 |
| Tav. F | Sintesi computi metrici | Prot. 75312/20 |
| Tav. G | Computo metrico estimativo – opere urbanizzazione secondaria | Prot. 39887/20 |
| Tav. H | Computo metrico estimativo – opere urbanizzazione primaria | Prot. 75312/20 |
| Tav. I | Relazione geologica, geotecnica, idrogeologica | Prot. 75312/20 |
| Tav. L | Valutazione compatibilità idraulica parcheggi S1 e S2 | Prot. 39887/20 |
| Tav. M | Valutazione compatibilità idraulica pua | Prot. 39887/20 |
| Tav. N | Valutazione previsionale clima acustico | Prot. 39887/20 |
| Tav. O | Tabella sintesi opere di urbanizzazione e stralci | Prot. 75312/20 |
| Tav. P | Piano di manutenzione aree in cessione | Prot. 39887/20 |
| Tav. Q | Relazione illustrativa | Prot. 85251/20 |
| Tav. R | Norme tecniche di attuazione (NTA) | Prot. 79308/21 |
| Tav. S | Comparativo Norme tecniche di attuazione (NTA) | Prot. 84161/20 |
| Tav. T | Dettaglio attraversamento pedonale | Prot. 39887/20 |
| Tav. U | Comparativo bozza di convenzione | Prot. 84161/20 |
| Tav. V | Comparativo norme tecniche di attuazione rispetto a quelle adottate, per recepimento prescrizioni Commissione VAS (parere motivato n. 209 del 26 agosto 2021) | Prot. 79308/21 |
| Tav. Z | Relazione di conformazione alle prescrizioni della Commissione VAS (parere motivato n. 209 del 26 agosto 2021) | Prot. 79308/21 |
| All. 0A | Parcheeggi di urbanizzazione secondaria S1 e S2 – Allegati - relazione illustrativa | Prot. 39887/20 |
| All. 0B | Parcheeggi di urbanizzazione secondaria S1 e S2 – Allegati - relazione di invarianza idraulica | Prot. 85141/19 |
| All. 0C | Parcheeggi di urbanizzazione secondaria S1 e S2 – Allegati - relazione geotecnica | Prot. 85141/19 |

| | | |
|---------|--|----------------|
| All. 0D | Parcheggi di urbanizzazione secondaria S1 e S2 – Allegati - relazione illuminotecnica | Prot. 85141/19 |
| All. 0E | Parcheggi di urbanizzazione secondaria S1 e S2 – Allegati - piano di manutenzione dell'opera | Prot. 85141/19 |
| All. 0F | Parcheggi di urbanizzazione secondaria S1 e S2 – Allegati - Quadro incidenza della manodopera | Prot. 85141/19 |
| All. 0G | Parcheggi di urbanizzazione secondaria S1 e S2 – Allegati - cronoprogramma dei lavori | Prot. 39887/20 |
| All. 0H | Parcheggi di urbanizzazione secondaria S1 e S2 – Allegati - elenco prezzi unitari | Prot. 85141/19 |
| All. 0I | Parcheggi di urbanizzazione secondaria S1 e S2 – Allegati - computo metrico estimativo | Prot. 85141/19 |
| All. 0L | Parcheggi di urbanizzazione secondaria S1 e S2 – Allegati - analisi prezzi unitari | Prot. 85141/19 |
| All. 0M | Parcheggi di urbanizzazione secondaria S1 e S2 – Allegati - capitolato speciale d'appalto | Prot. 85141/19 |
| All. 1 | Rapporto ambientale preliminare | Prot. 84161/20 |
| All. 2 | Dichiarazione di non necessità di valutazione di incidenza (1 copia cartacea) | Prot. 75312/20 |
| All. 3 | Dichiarazione gestione della sabbia (1 copia cartacea) | Prot. 55992/19 |
| All. 4 | Parere e-distribuzione (1 copia cartacea) | Prot. 55992/19 |
| All. 5 | Dichiarazione relativa ai nuovi allacci fognari (1 copia cartacea) | Prot. 39887/20 |
| All. 6 | Dichiarazione relativa ai nuovi allacci Telecom (1 copia cartacea) | Prot. 39887/20 |
| All. 7 | Dichiarazione relativa ai nuovi allacci idrici (1 copia cartacea) | Prot. 39887/20 |
| All. 8 | Parere Consorzio di Bonifica Veneto Orientale - Variante n. 4 al Piano di Lottizzazione Comparto 11 – Isola Blu in comune di Jesolo (1 copia cartacea) | Prot. 60502/19 |
| All. 9 | Parere Consorzio di Bonifica Veneto Orientale – Realizzazione di un parcheggio in via Nausicaa, all'interno del Comparto 11 in comune di Jesolo (1 copia cartacea) | Prot. 60502/19 |
| All. 10 | Dichiarazione sostitutiva del parere Veritas per le nuove isole ecologiche (1 copia cartacea) | Prot. 82409/19 |
| All. 11 | Dichiarazione relativa al rispetto del regolamento del verde del Comune di Jesolo (1 copia cartacea) | Prot. 39887/20 |
| All. 12 | Dichiarazione conformità della documentazione prodotta per la richiesta di pareri enti (1 copia cartacea) | Prot. 82409/19 |
| All. 13 | Parere Veritas s.p.a. opere idriche (1 copia cartacea) | Prot. 85141/19 |
| All. 14 | Dichiarazione relativa ai sottoservizi realizzati (1 copia cartacea) | Prot. 39887/20 |
| All. 15 | Aggiornamento Valutazione di compatibilità idraulica (1 copia cartacea) | Prot. 39887/20 |
| All. 16 | Dichiarazione di rispondenza alla VCI e al parere del Consorzio di Bonifica – parcheggi S1,S2 (1 copia cartacea) | Prot. 39887/20 |
| All.17 | Dichiarazione di rispondenza alla VCI e al parere del Consorzio di Bonifica – parcheggi – variante PUA (1 copia cartacea) | Prot. 39887/20 |
| All.18 | Dichiarazione relativa alla non necessità di acquisizione ulteriori pareri o di revisioni di quelli già agli atti (1 copia cartacea) | Prot. 84161/20 |
| All.19 | Dichiarazione relativa alle prescrizioni della Commissione Regionale V.A.S. (parere motivato n. 209 del 26 agosto 2021) | Prot. 79308/21 |

CONSIDERATO che la proposta sopraccitata, prevede:

- l'ampliamento della superficie del Comparto 2B2 con riduzione di quella del Comparto 2B1;
- nel Comparto 2B2 il lotto 1 viene ampliato inserendo la porzione di lotto 1C a destinazione residenziale e viene creato il lotto 3 sempre a destinazione residenziale; sul lotto 1C si prevede la realizzazione di due torri di altezza massima pari a m. 90,00 e sul lotto 3 una torre di altezza massima pari a m. 37,00;
- nel Comparto 2B1 è previsto il lotto 5 per la realizzazione della volumetria residua del P.U.A., in parte direzionale ed in parte residenziale con previsione di realizzare due torri di altezza massima rispettivamente pari a m. 70,00 e m. 100,00;
- la modifica dell'accesso al lotto 2; il lotto 3 avrà accesso da Via Modugno così come il lotto 1C;
- la realizzazione di area di sosta e manovra a nord della cabina elettrica esistente in Via Modugno;
- l'aggiornamento delle isole ecologiche in base al nuovo planivolumetrico e l'adeguamento del verde in uso pubblico lungo Via Modugno con rimozione e reimpianto di alberature;
- la realizzazione di n. 3 cabine Enel: 2 su Via Modugno a nord del lotto 1C e 1 in prossimità del lotto 5;
- la modifica del tracciato della strada di accesso al lotto 1 nel Comparto 2B3 e la creazione del lotto 4 per una volumetria commerciale pari a 500 mc ad uso bar e parcheggi pertinenziali privati; la strada sarà privata ad uso pubblico, mentre il verde ad uso pubblico precedentemente previsto sarà compensato in altre aree del P.U.A.;
- il trasferimento di una volumetria residenziale di mc. 1.350 dal Comparto 2 al Comparto 1;
- modifiche alla localizzazione degli standard conseguenti alla nuova ipotesi planivolumetrica;
- realizzazione di attraversamento ciclo-pedonale rialzato su viale Del Bersagliere con impianto semaforico ed opportuna segnaletica, portale luminoso e dossi rallentatori;
- la nuova sistemazione dei parcheggi su Via Nausicaa ed a nord della Scuola D'Annunzio (parcheggi S1 e S2) per complessivi 136 posti (122 posti auto di cui 7 per disabili e 14 posti autobus);
- l'inserimento della destinazione d'uso terziario di servizio per alcuni immobili commerciali all'interno del Comparto 1.

PRESO ATTO che sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- parere Veritas s.p.a. prot. n. 0052038/VF/gdb del 08/07/2019 sulle opere fognarie;
- parere e-distribuzione prot. n. E-DIS-22/07/2019-0461983, favorevole;
- parere del Consorzio di Bonifica Veneto Orientale prot. n. 9153/0.2.11 del 19/08/2019 per la realizzazione del parcheggio in Via Nausicaa, favorevole con condizioni che andranno ottemperate in sede di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione relative;
- parere del Consorzio di Bonifica Veneto Orientale prot. n. 9156/0.2.11 del 19/08/2019 sulla variante al P.U.A., favorevole;
- parere Veritas s.p.a. prot. n. 73929/VF/ba del 23/08/2019 sulle opere idriche;

ed i seguenti pareri degli uffici interni:

- del Comando Polizia Locale prot. n. GE/2021/227 del 04/01/2021, favorevole con rilievi/integrazioni/osservazioni;
- del parere dell'U.O. Edilizia Privata prot. n. GE/2021/3844 del 20/01/2021, favorevole;
- del parere dell'U.O. Commercio prot. n. GE/2021/5509 del 27/01/2021, favorevole;
- del parere dell'U.O. Lavori pubblici e servizi manutentivi prot. n. GE/2021/5827 del 28/01/2021, favorevole con prescrizioni.

VERIFICATA la compatibilità urbanistica e normativa del completamento e della quarta variante in oggetto rispetto alle previsioni del P.R.G. vigente, ora P.I..

ATTESO

- che la procedura prevista dall'art. 20 della legge regionale n. 11 del 23/04/2004 si è svolta regolarmente con il deposito del piano presso la segreteria generale del Comune, per 10 giorni, decorrenti dal 05/02/2021, dandone contestualmente notizia mediante avviso pubblicato all'albo pretorio e sul sito istituzionale del Comune;
- che nel periodo di deposito presso gli uffici comunali e nei venti giorni successivi non sono pervenute opposizioni e/o osservazioni.

VISTI:

- la richiesta di avvio della procedura di verifica di assoggettabilità relativa al completamento e quarta variante al piano urbanistico attuativo di iniziativa privata denominato "Comparto 11 - Isola Blu"

inoltrata all'Unità organizzativa Commissioni Vas Vinca della Regione Veneto con nota prot. n. GE/2021/13665 del 25/02/2021 e sospeso dall'ente competente in data 04/03/2021 con prot. n. 103061 (ns. prot. n. GE/2021/15913 del 04/03/2021) in data 25/03/2021 con prot. n. 136968 (ns. prot. n. GE/2021/21925 del 25/03/2021) ed in data 30/03/2021 con prot. n. 144357 (ns. prot.n. GE/2021/23056 del 30/03/2021);

- il parere formulato dall'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali con nota prot. n. 4459/2021 del 19/07/2021 assunto al ns. prot. n. GE/2021/54130 del 20/07/2021, contenente le seguenti prescrizioni:
 - in coerenza con il Piano di Tutela delle Acque ed in particolare con quanto disposto dall'art. 39, comma 14 delle Norme di attuazione, vada considerata la possibilità di realizzare vasche di raccolta e recupero delle acque meteoriche, finalizzandole, previa sedimentazione ed eventuale trattamento, agli usi non prioritari (innaffiamento giardini e aree verdi, antincendio ecc.);
 - in fase progettuale dell'intervento venga redatto uno studio idraulico che verifichi la compatibilità dell'intervento con le condizioni di criticità riscontrate e il non peggioramento della pericolosità nelle aree limitrofe;
- il parere motivato n. 209 del 26/08/2021 rilasciato dalla Commissione Regionale VAS, comunicato con nota prot. n. 395012 del 08/09/2021 assunta al ns. prot. n. GE/2021/67151 del 08/09/2021, condizionato all'ottemperamento delle seguenti condizioni:
 1. in fase di attuazione, devono essere messe in atto tutte le misure di mitigazione e/o compensazione previste dal RAP;
 2. devono essere ottemperate le indicazioni / prescrizioni contenute nei pareri degli enti / autorità ambientali;
 3. al fine di mitigare il potenziale effetto del Piano sulla viabilità locale è necessario che, almeno per il comparto direzionale del PUA, vengano valutate ipotesi volte a disincentivare l'utilizzo del mezzo proprio, a ottimizzare i costi e gli impatti della mobilità sul territorio con aspetti di efficienza e attenzione ambientale, anche attraverso la razionalizzazione degli spostamenti delle persone (casa/lavoro). Tali azioni compensative dovranno essere volte all'efficientamento della mobilità aziendale attraverso politiche orientate a favorire il car pooling, l'implementazione di un servizio collettivo aziendale, l'incentivazione del trasporto pubblico locale, nonché la mobilità dolce favorendo l'attuazione di percorsi dedicati a tale modalità;
 4. Allo scopo di ridurre al minimo l'impermeabilizzazione del suolo devono essere ricercate, in sede di definizione progettuale, soluzioni che prevedono l'utilizzo di pavimentazione delle aree parzialmente coprente e l'aumento delle aree verdi, nonché, più in generale, accorgimenti tecnici atti a mitigare gli effetti sulla matrice;
 5. devono essere 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 istanza 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.

ATTESO che con integrazione documentale del 20/10/2021 prot. GE/2021/79308 la ditta Consorzio Urbanistico Comparto 11 ha dimostrato ed attestato l'adeguamento dello strumento attuativo alle prescrizioni contenute nel parere dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali prot. n. 4459/2021 del 19/07/2021 e nel parere motivato n. 209 del 26/08/2021 rilasciato dalla Commissione Regionale VAS.

VERIFICATO altresì che con richiesta di accesso agli atti amministrativi prot. n. GE/2021/62967 del 24/08/2021 da parte del tecnico nominato quale esperto per la valutazione di stima dei beni, si veniva a conoscenza dell'avvio della procedura esecutiva n. 129/2021 pendente avanti il Tribunale Ordinario di

Venezia in conseguenza dell'avvio del procedimento di pignoramento di alcune aree oggetto di piano urbanistico attuativo ed in proprietà alla ditta consorziata EDIL S.G. s.r.l..

ACCERTATO che il Consorzio Urbanistico Comparto 11 a fronte di quanto sopra ha prodotto documentazione integrativa in merito al punto di cui sopra con prot. n. GE/2021/84404 del 10/11/2021, prot. n. GE/2021/85532 del 15/11/2021, prot. n. GE/2021/86956 del 18/11/2021 e prot. n. GE/2021/87101 del 18/11/2021, tra cui nuova bozza di convenzione sottoscritta dalle ditte lottizzanti e dalla ditta creditrice esecutante Eagle SPV s.r.l., oltre all'assenso formale allo strumento urbanistico attuativo con nota del 16/09/2021 sempre a firma della ditta Eagle SPV s.r.l.

RICHIAMATI i pareri formulati dal legale dell'amministrazione comunale, avv. Michele Pedoja, in data 21/09/2021 ed in data 17/11/2021 (ns. prot. n. GE/2021/86997 del 18/11/2021), ancorchè riferiti alla proposta di accordo pubblico-privato ex art. 6 della l.r. n. 11/2004 in corso di definizione e riguardante le medesime aree soggette alla procedura di pignoramento ricadenti all'interno dello strumento attuativo in oggetto.

VALUTATO che i pareri di cui sopra possono essere estesi per contenuti al presente strumento urbanistico attuativo e che pertanto si rende possibile procedere con l'approvazione dello stesso ancorchè interessante immobili soggetti alla procedura di pignoramento.

DATO ATTO che il completamento e la quarta variante al piano urbanistico attuativo, approvato in data antecedente all'entrata in vigore dell'art. 3, comma 1, lettera b), del d.l.vo n. 174 del 10/10/2012, che ha modificato l'art. 49 del d.l.vo n. 267 del 18/08/2000, non comportano riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'ente, fermo restando che in sede di attuazione della convenzione urbanistica con successivo provvedimento si provvederà alla quantificazione delle spese di gestione delle opere di urbanizzazione che saranno trasferite al patrimonio comunale.

RITENUTO di poter procedere all'approvazione del completamento e della quarta variante al piano urbanistico attuativo di iniziativa privata denominato "Comparto 11- Isola Blu", presentati in data 28/03/2019 con prot. n. GE/2019/21573, successivamente integrata in data 31/07/2019 prot. n. GE/2019/55992, in data 20/08/2019 prot. n. GE/2019/60502, in data 19/11/2019 prot. n. GE/2019/82409, in data 29/11/2019 prot. n. GE/2019/85141, in data 03/04/2020 prot. n. GE/2020/21482, in data 01/07/2020 prot. n. GE/2020/39887, in data 09/09/2020 prot. n. GE/2020/56258, in data 09/11/2020 prot. n. GE/2020/75312, in data 11/12/2020 prot. n. GE/2020/84161, in data 16/12/2020 prot. n. GE/2020/85251 ed in data 20/10/2021 prot. n. GE/2021/79308, redatti dai progettisti ing. Goffredo Speranzoni e Arch. Ing. Alessandro Checchin, in considerazione della necessità di dover completare tutte le opere interne all'ambito di intervento.

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

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

DATO ATTO che:

- sono state acquisite le dichiarazioni riguardanti la non ricorrenza di incompatibilità da parte del Sindaco e dei componenti della giunta comunale in merito all'oggetto della presente deliberazione, a norma dell'art.78, comma 2, D.Lgs n. 267 del 18/08/2000;
- ai fini dell'efficacia dell'atto, la presente deliberazione unitamente ai suoi allegati viene pubblicata nel sito "Amministrazione trasparente" – apposita Sezione ai sensi dell'art. 39, commi 1, lett. a) e 3 del D.lgs. n. 33 del 14/03/2013 come modificato dal D.Lgs. n. 97 del 25/05/2016;

PROPONE L'APPROVAZIONE DELLA SEGUENTE PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

1. la premessa è parte integrante e sostanziale della presente proposta di deliberazione;
2. di approvare il completamento e la quarta variante al piano urbanistico attuativo di iniziativa privata denominato "Comparto 11- Isola Blu", presentati dalla ditta Consorzio Urbanistico Comparto 11, in data 28/03/2019 con prot. n. GE/2019/21573, successivamente integrati in data 31/07/2019 prot. n. GE/2019/55992, in data 20/08/2019 prot. n. GE/2019/60502, in data 19/11/2019 prot. n. GE/2019/82409,

in data 29/11/2019 prot. n. GE/2019/85141, in data 03/04/2020 prot. n. GE/2020/21482, in data 01/07/2020 prot. n. GE/2020/39887, in data 09/09/2020 prot. n. GE/2020/56258, in data 09/11/2020 prot. n. GE/2020/75312, in data 11/12/2020 prot. n. GE/2020/84161, in data 16/12/2020 prot. n. GE/2020/85251 ed in data 20/10/2021 prot. n. GE/2021/79308, redatti dai progettisti ing. Goffredo Speranzoni e Arch. Ing. Alessandro Checchin e costituiti dai seguenti elaborati:

| | | |
|-----------|---|----------------|
| Tav. 01A | Inquadramenti: estratto PI, estratto PAT carta dei vincoli e trasformabilità, ortofoto e estratto CTR | Prot. 39887/20 |
| Tav. 01B | Inquadramento: estratto di mappa e individuazione proprietà | Prot. 75312/20 |
| Tav. 01C | Inquadramenti: estratto di mappa, elaborato planimetrico ed elenco proprietà comparto 1 | Prot. 85251/20 |
| Tav. 01D | Inquadramenti: estratto di mappa, elaborato planimetrico ed elenco proprietà comparto 2 lotti 1a,1b | Prot. 75312/20 |
| Tav. 02A | Planivolumetrico PUA vigente – piano terra – livello +0.50m | Prot. 39887/20 |
| Tav. 02B | Planivolumetrico PUA vigente – piano primo | Prot. 39887/20 |
| Tav. 03A | Planimetria di progetto | Prot. 75312/20 |
| Tav. 03B | Planivolumetrico di progetto | Prot. 75312/20 |
| Tav. 04A | Comparativo | Prot. 39887/20 |
| Tav. 04B | Dettaglio raccordo tra parcheggio P8 esistente e parcheggi S1 ed S2 in progetto | Prot. 39887/20 |
| Tav. 05A | Parcheggi – piano terra e interrato comparto 1 | Prot. 75312/20 |
| Tav. 05B | Parcheggi – piano terra e interrato comparto 2 | Prot. 84161/20 |
| Tav. 06 | Aree verdi a standard | Prot. 84161/20 |
| Tav. 07 | Standard secondari | Prot. 39887/20 |
| Tav. 08 | Aree da cedere e vincolate all'uso pubblico | Prot. 84161/20 |
| Tav. 09.1 | Planimetria reti tecnologiche | Prot. 56258/20 |
| Tav. 09.2 | Planimetria reti tecnologiche | Prot. 56258/20 |
| Tav. 10 | Isole ecologiche | Prot. 84161/20 |
| Tav. 11A | Parcheggio P9, C1 e P10 Segnaletica | Prot. 75312/20 |
| Tav. 11B | Parcheggio P9, C1 e P10 Sottoservizi | Prot. 84161/20 |
| Tav. 12A | Alberature da rimuovere e ripiantumare comparto 2 | Prot. 39887/20 |
| Tav. 12B | Alberature da rimuovere e ripiantumare parcheggio S1 e S2 | Prot. 39887/20 |
| Tav. 13 | Parcheggi di urbanizzazione secondaria S1 e S2 - Stato di fatto – rilievo plano-altimetrico | Prot. 39887/20 |
| Tav. 14 | Parcheggi di urbanizzazione secondaria S1 e S2 - Stato di fatto – documentazione fotografica | Prot. 39887/20 |
| Tav. 15 | Parcheggi di urbanizzazione secondaria S1 e S2 - Stato di progetto – planimetria generale di progetto | Prot. 39887/20 |
| Tav. 16 | Parcheggi di urbanizzazione secondaria S1 e S2 - Stato di progetto – planimetria di dettaglio 01 | Prot. 39887/20 |
| Tav. 17 | Parcheggi di urbanizzazione secondaria S1 e S2 - Stato di progetto – planimetria di dettaglio 02 | Prot. 39887/20 |
| Tav. 18 | Parcheggi di urbanizzazione secondaria S1 e S2 - Stato di progetto – tavola della segnaletica | Prot. 39887/20 |
| Tav. 19 | Parcheggi di urbanizzazione secondaria S1 e S2 - Stato di progetto – planimetria comparativa | Prot. 39887/20 |
| Tav. 20 | Parcheggi di urbanizzazione secondaria S1 e S2 - Stato di progetto – sezioni tipologiche | Prot. 39887/20 |
| Tav. 21 | Parcheggi di urbanizzazione secondaria S1 e S2 - Stato di progetto – | Prot. 39887/20 |

| | | |
|---------|---|----------------|
| | pacchetti delle pavimentazioni | |
| Tav. 22 | Parcheeggi di urbanizzazione secondaria S1 e S2 - Stato di progetto – particolari costruttivi | Prot. 39887/20 |
| Tav. 23 | Parcheeggi di urbanizzazione secondaria S1 e S2 - Stato di progetto – percorsi L. 13/1989 | Prot. 39887/20 |
| Tav. 24 | Parcheeggi di urbanizzazione secondaria S1 e S2 - Stato di progetto – profili stradali | Prot. 39887/20 |
| Tav. 25 | Parcheeggi di urbanizzazione secondaria S1 e S2 - Stato di progetto – quaderno delle sezioni | Prot. 39887/20 |
| Tav. 26 | Parcheeggi di urbanizzazione secondaria S1 e S2 - Stato di progetto – planimetria rete acque meteoriche e irrigazione | Prot. 39887/20 |
| Tav. 27 | Parcheeggi di urbanizzazione secondaria S1 e S2 - Stato di progetto – profili rete acque meteoriche | Prot. 39887/20 |
| Tav. 28 | Parcheeggi di urbanizzazione secondaria S1 e S2 - Stato di progetto – particolari acque meteoriche | Prot. 39887/20 |
| Tav. 29 | Parcheeggi di urbanizzazione secondaria S1 e S2 - Stato di progetto – planimetria illuminazione e impianti | Prot. 39887/20 |
| Tav. 30 | Parcheeggi di urbanizzazione secondaria S1 e S2 - Stato di progetto – piano quotato di progetto | Prot. 39887/20 |
| Tav. 31 | Parcheeggi di urbanizzazione secondaria S1 e S2 - Stato di progetto – tavola delle alberature | Prot. 39887/20 |
| Tav. A | Piano particellare | Prot. 85251/20 |
| Tav. B | Bozza convenzione | Prot. 86956/21 |
| Tav. C | Documentazione fotografica | Prot. 39887/20 |
| Tav. D | Cronoprogramma interventi | Prot. 84161/20 |
| Tav. E | Capitolato speciale d'appalto | Prot. 39887/20 |
| Tav. F | Sintesi computi metrici | Prot. 75312/20 |
| Tav. G | Computo metrico estimativo – opere urbanizzazione secondaria | Prot. 39887/20 |
| Tav. H | Computo metrico estimativo – opere urbanizzazione primaria | Prot. 75312/20 |
| Tav. I | Relazione geologica, geotecnica, idrogeologica | Prot. 75312/20 |
| Tav. L | Valutazione compatibilità idraulica parcheggi S1 e S2 | Prot. 39887/20 |
| Tav. M | Valutazione compatibilità idraulica pua | Prot. 39887/20 |
| Tav. N | Valutazione previsionale clima acustico | Prot. 39887/20 |
| Tav. O | Tabella sintesi opere di urbanizzazione e stralci | Prot. 75312/20 |
| Tav. P | Piano di manutenzione aree in cessione | Prot. 39887/20 |
| Tav. Q | Relazione illustrativa | Prot. 85251/20 |
| Tav. R | Norme tecniche di attuazione (NTA) | Prot. 79308/21 |
| Tav. S | Comparativo Norme tecniche di attuazione (NTA) | Prot. 84161/20 |
| Tav. T | Dettaglio attraversamento pedonale | Prot. 39887/20 |
| Tav. U | Comparativo bozza di convenzione | Prot. 84161/20 |
| Tav. V | Comparativo norme tecniche di attuazione rispetto a quelle adottate, per recepimento prescrizioni Commissione VAS (parere motivato n. 209 del 26 agosto 2021) | Prot. 79308/21 |
| Tav. Z | Relazione di conformazione alle prescrizioni della Commissione VAS (parere motivato n. 209 del 26 agosto 2021) | Prot. 79308/21 |
| All. 0A | Parcheeggi di urbanizzazione secondaria S1 e S2 – Allegati - relazione illustrativa | Prot. 39887/20 |
| All. 0B | Parcheeggi di urbanizzazione secondaria S1 e S2 – Allegati - relazione di | Prot. 85141/19 |

| | | |
|---------|---|----------------|
| | invarianza idraulica | |
| All. 0C | Parcheggi di urbanizzazione secondaria S1 e S2 – Allegati - relazione geotecnica | Prot. 85141/19 |
| All. 0D | Parcheggi di urbanizzazione secondaria S1 e S2 – Allegati - relazione illuminotecnica | Prot. 85141/19 |
| All. 0E | Parcheggi di urbanizzazione secondaria S1 e S2 – Allegati - piano di manutenzione dell'opera | Prot. 85141/19 |
| All. 0F | Parcheggi di urbanizzazione secondaria S1 e S2 – Allegati - Quadro incidenza della manodopera | Prot. 85141/19 |
| All. 0G | Parcheggi di urbanizzazione secondaria S1 e S2 – Allegati - cronoprogramma dei lavori | Prot. 39887/20 |
| All. 0H | Parcheggi di urbanizzazione secondaria S1 e S2 – Allegati - elenco prezzi unitari | Prot. 85141/19 |
| All. 0I | Parcheggi di urbanizzazione secondaria S1 e S2 – Allegati - computo metrico estimativo | Prot. 85141/19 |
| All. 0L | Parcheggi di urbanizzazione secondaria S1 e S2 – Allegati - analisi prezzi unitari | Prot. 85141/19 |
| All. 0M | Parcheggi di urbanizzazione secondaria S1 e S2 – Allegati - capitolato speciale d'appalto | Prot. 85141/19 |
| All. 1 | Rapporto ambientale preliminare | Prot. 84161/20 |
| All.19 | Dichiarazione relativa alle prescrizioni della Commissione Regionale V.A.S. (parere motivato n. 209 del 26 agosto 2021) | Prot. 79308/21 |

- con le condizioni, indicazioni e prescrizioni contenute:

- nel parere Veritas s.p.a. prot. n. 0052038/VF/gdb del 08/07/2019, prot. n. GE/2020/39887 del 01/07/2020;
- nel parere e-distribuzione prot. n. E-DIS-22/07/2019-0461983, prot. n. GE/2019/55992 del 31/07/2019;
- nel parere del Consorzio di Bonifica Veneto Orientale prot. n. 9153/0.2.11 del 19/08/2019, prot. n. GE/2019/60502 del 20/08/2019;
- nel parere del Consorzio di Bonifica Veneto Orientale prot. n. 9156/0.2.11 del 19/08/2019, prot. n. GE/2019/60502 del 20/08/2019;
- nel parere Veritas s.p.a. prot. n. 73929/VF/ba del 23/08/2019, prot. n. GE/2029/85141 del 29/11/2019;

- con le seguenti prescrizioni dell'unità organizzativa urbanistica e cartografico, da adempiere con il permesso di costruire delle opere di urbanizzazione:

- per la realizzazione dei parcheggi S1 e S2 (opere di urbanizzazione secondaria) dovrà essere acquisito, in sede di richiesta del relativo permesso di costruire, nuovo parere del Consorzio di Bonifica Veneto Orientale sulla soluzione progettuale finale degli stessi in adeguamento ed in conformità al parere del Consorzio di Bonifica Veneto Orientale prot. n. 9153/0.2.11 del 19/08/2019 e alla Valutazione di Compatibilità idraulica e alla dichiarazione denominata "Aggiornamento Valutazione di compatibilità idraulica" a firma dell'ing. Pasian già agli atti;

- con i rilievi/integrazioni/osservazioni contenute nel parere del Comando Polizia Locale prot. n. GE/2021/227 del 04/01/2021, da adempiere con il permesso di costruire delle opere di urbanizzazione:

a) Tavola 11A

- La segnaletica orizzontale proposta all'ingresso dell'area di parcheggio in progetto dovrà essere conforme alla Figura II 432/b Art. 144 del Reg. Es. del C.d.S. STRISCIA TRASVERSALE DI ARRESTO.

- Il segnale verticale di indicazione Figura II 76 Art. 120 PARCHEGGIO dovrà essere ripetuto anche all'interno dell'area di sosta in quantità congrua agli stalli previsti.

- Sulla carreggiata di accesso all'area di parcheggio, dovrà essere installato il segnale di indicazione Figura II 77 Art. 120 PREAVVISO DI PARCHEGGIO da entrambi i sensi di marcia, con il pannello integrativo Modello II 1 Art. 83 DISTANZA, riportante l'opportuna misurazione metrica.

b) Tavola 18

- In corrispondenza degli attraversamenti pedonali in corrispondenza degli accessi all'area di parcheggio dalla via Nausicaa, il segnale di indicazione Figura II 303 Art. 135 del Reg. Es. del C.d.S. ATTRAVERSAMENTO PEDONALE, dovrà essere del tipo bifacciale.
 - L'area di sosta raffigurata come destinata agli autobus, qualora si considerasse a destinazione esclusiva per la categoria di veicoli M2 e/o M3, ex art. 47, c. 2 lett. b del Codice della Strada, dovrà essere identificata dal segnale di indicazione Figura II 76 Art 120 PARCHEGGIO, incrementato dal pittogramma Figura II 142 Art. 125 del Reg. Es. del C.d.S. AUTOBUS EXTRAURBANO.
 - La carreggiata che collega gli Ambiti P8, S2 e S1 dovrà essere segnalata al suo inizio con il segnale Figura II 349 Art. 135 SENSO UNICO FRONTALE ed alle intersezioni dal segnale Figura II 348 Art. 135 SENSO UNICO PARALLELO, opportunamente orientato.
 - All'uscita su via Nausicaa dell'area di sosta per i veicoli M1, dovrà essere installato il segnale di prescrizione di divieto Figura II 47 Art. 116 SENSO VIETATO, opportunamente orientato. Lo stesso segnale di prescrizione, dovrà essere installato anche sulle carreggiate a senso unico di circolazione interne all'area di parcheggio e sulla carreggiata a senso unico che collega l'Ambito S1 all'ambito S2.
- con le prescrizioni contenute nel parere dell'U.O. Lavori pubblici e servizi manutentivi prot. n. GE/2021/5827 del 28/01/2021, da adempiere con il permesso di costruire delle opere di urbanizzazione:
1. per tutte le aree indicate sulla TAV. 03A come aree "Verde pubblico o ad uso pubblico", la manutenzione ordinaria e straordinaria dovrà essere a carico del privato;
 2. per gli importi riportati sui CME, fare riferimento all'aggiornamento Prezzario Lavori Pubblici - BUR 117 del 31/07/2020;
 3. completare l'allegato Nuovi Prezzi con tutte le voci riportate sui CME;
 4. aggiornare le imprecisioni riportate a pag. 11 e a pag. 12 della Relazione Illustrativa dell'area a parcheggio;
 5. prevedere l'allargamento del percorso pedonale previsto lungo Via Nausicaa, garantendo le dimensioni di un percorso ciclopedonale (o ciclabile in sede propria), valutandone l'eventuale spostamento all'interno della fascia verde di proprietà per separare in maniera ottimale il traffico pedonale da quello veicolare e conseguente ridefinizione delle aree perviste asfaltate prospicienti gli ingressi ai parcheggi;
 6. verificare i raccordi delle quote altimetriche dei marciapiedi nel rispetto della normativa per il superamento delle barriere architettoniche (si fa presente che il Comune di Jesolo ha adottato, con delibera di GC n. 260 del 27/10/2020, il piano per l'abbattimento/eliminazione delle barriere architettoniche), garantendo nel contempo raccordi diretti tra gli stalli e i marciapiedi;
 7. prevedere l'asfaltatura dei parcheggi per disabili;
 8. per i marciapiedi in quota, prevedere un'altezza massima pari a 12 cm per garantire ai mezzi della JP una facile manutenzione dell'area;
 9. in base all'allegata relazione geotecnica, attestare i pacchetti previsti per le varie pavimentazioni;
 10. acquisire il parere Veritas per la collocazione di eventuali cestini porta rifiuti nell'area a parcheggio;
 11. il progetto IP dovrà rispondere ai requisiti della normativa in vigore (L.R. n. 17 del 07/08/2009);
3. di dare atto che gli elaborati del completamento e della quarta variante al piano urbanistico attuativo sono coerenti con quanto previsto dall'art. 19 della legge regionale n.11 del 23/04/2004 e ss.mm..
 4. di stabilire che le sopraccitate prescrizioni dovranno essere ottemperate in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione che sarà approvato dalla giunta comunale in attuazione di quanto previsto negli elaborati del presente piano urbanistico attuativo.
 5. di dare conto alla Commissione Regionale VAS sull'ottemperanza delle prescrizioni contenute nel parere motivato n. 209 del 26/08/2021 tramite inoltro del presente provvedimento e della documentazione integrativa prot. n. GE/2021/79308 del 20/10/2021.
 6. di dichiarare la pubblica utilità, l'urgenza e l'indifferibilità delle opere previste col completamento e con la quarta variante al piano urbanistico attuativo.

7. di dare mandato al dirigente del settore sicurezza e gestione del territorio 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.
8. di indicare l'unità organizzativa urbanistica e cartografico quale ufficio incaricato ad espletare le procedure necessarie a dare attuazione al presente provvedimento.

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.