



CITTA' DI ERACLEA

Città metropolitana di Venezia

Verbale di deliberazione della Giunta Comunale

DELIBERAZIONE N. 13 DEL 15/02/2018

OGGETTO: VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "VALLE OSSI" IN ERACLEA MARE - ADOZIONE

L'anno **duemiladiciotto**, il giorno **quindici** del mese di **febbraio** alle ore **17:40**, nella residenza comunale, convocata nei modi di legge, si è legalmente riunita la Giunta Comunale.

Alla trattazione della presente deliberazione, risultano presenti:

cognome e nome	carica	presente
MESTRE MIRCO	Sindaco	SI
TESO GRAZIANO	Vicesindaco	SI
DORETTO VALENTINA	Assessore	SI
CATTELAN ANGELO	Assessore	SI
FURLAN PATRIZIA	Assessore	SI
VETTORE MICHELA	Assessore	SI

Totale Presenti 6

Totale Assenti 0

Presiede la seduta **Il Sindaco Mirco Mestre**.

Partecipa alla seduta **Il Segretario Generale Dr.ssa Ilaria Piattelli**.

Il Presidente, essendo legale il numero degli intervenuti, dichiara valida l'adunanza per la trattazione dell'oggetto sopraindicato.

OGGETTO: VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "VALLE OSSI" IN ERACLEA MARE - ADOZIONE

LA GIUNTA COMUNALE

RILEVATO che:

- il Comune di Eraclea è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT) approvato con Conferenza dei Servizi decisoria in data 17/01/2014, la cui delibera di presa d'atto e ratifica da parte della Giunta Provinciale n. 10 del 24/01/2014 è stata pubblicata sul BUR n. 21 del 21/02/2014;
- per effetto dell'approvazione del Piano di Assetto del Territorio, il Piano Regolatore Generale (approvato dalla Giunta Regionale del Veneto in data 08/02/1993 con decreto n. 441, e successive varianti) per le parti compatibili con il PAT, "è diventato Piano degli Interventi (PI)", ai sensi dell'art. 48 comma 5bis della L.R. 11/2004;
- successivamente all'approvazione del PAT il Comune ha predisposto nr. 10 (dieci) Varianti parziali al Piano degli Interventi (PI) – di cui nr. 2 (due) annullate in autotutela e nr. 2 (due) ad oggi solo adottate – non operando un adeguamento complessivo del Piano degli Interventi al Piano di Assetto del Territorio, che sta determinando una situazione di crescente incertezza circa la coerenza tra il Piano Strutturale (PAT) e il Piano Operativo (PI);
- in data 03 marzo 2017 il Sindaco ha illustrato al Consiglio Comunale il "Documento preliminare per il primo Piano degli Interventi" (o documento del Sindaco), dando avvio alla redazione di una Variante Generale al Piano degli Interventi in funzione del recepimento dei nuovi contenuti ai sensi della L.R. 11/2004 e in adeguamento alle previsioni di PAT, ad oggi in corso;

PREMESSO che:

- con deliberazione n. 01 del 10 gennaio 2011 della Giunta Comunale di Eraclea è stato adottato il Piano Urbanistico Attuativo "Valle Ossi" di iniziativa privata in Eraclea Mare, promosso da "Numeria SGR spa – Fondo Copernico";
- con deliberazione n. 05 del 24 febbraio 2011 del Consiglio Comunale di Eraclea il medesimo P.U.A. è stato approvato;
- con atto di data 21 agosto 2012 n. 28844 di repertorio Notaio Michielan registrato a Portogruaro il 22 agosto 2012 al n. 1710, successivamente integrato con atto del medesimo Notaio di data 22 agosto 2012 n. 28849 di repertorio e registrato al n. 1712, "Numeria SGR – Fondo Coepnrico" ha sottoscritto un atto unilaterale d'obbligo con il quale la stessa si impegnava ad apportare alcune modifiche al PUA approvato;
- in data 14 settembre 2012 è stata sottoscritta la convenzione urbanistica generale di PUA giusto atto Notaio Pasqualis di Portogruaro, rep. 24532, racc. 9834, registrato a Portogruaro il 19 settembre 2012 al nr. 1821 e trascritto a Venezia il 20 settembre 2012 ai n.ri 26353 RG e 18803 RP;
- in data 14 settembre 2012 è stata altresì sottoscritta convenzione urbanistica generale di PUA con valenza ricognitiva ed interpretativa, giusto atto Notaio Pasqualis di Portogruaro, rep. 24533, racc. 9835, registrato a Portogruaro il 19 settembre 2012 al nr. 1822 e trascritto a Venezia il 20 settembre 2012 ai n.ri 26354 RG e 18804 RP;
- il progetto denominato poi "Laguna del Doge", nell'ambito della procedura regionale integrata di V.I.A., ha ottenuto giudizio non favorevole di compatibilità ambientale con decreto del Direttore di Direzione Commissioni e Valutazioni – Regione Veneto nr. 33 del 21/12/2016, motivato dal parere negativo della Direzione Regione per i Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto;

- la Proponente “Numeria SGR spa – Fondo Copernico” in attuazione delle convenzioni predette (art. 7) e della successiva D.G.C. nr. 41 del 05 aprile 2017 ha dato avvio alla realizzazione di alcuni interventi esterni all’ambito di PUA su Viale dei Fiori e via Pioppi, quantificabili in base alla documentazione agli atti in € 129.401,51 (centoventinovemilaquattrocentouno/51) - importo già decurtato dei costi da rimborsare al Comune per le opere di sistemazione eseguite sulla via Pioppi - consistenti nella realizzazione di un tratto del percorso ciclo-pedonale su Viale dei Fiori con predisposizione dei punti luce per illuminazione stradale, pavimentazione di un tratto di via Olivi, adeguamento di Viale dei Fiori per la realizzazione di una rotatoria tra il predetto viale e la via Olivi, oltre in interventi con carattere di urgenza sulla via Pioppi per la sicurezza stradale;

ATTESO che:

- al fine di superare le criticità emerse dal punto di vista autorizzativo ed in considerazione delle mutate condizioni di mercato del settore residenziale turistico e del settore della nautica, oltre a sopravvenute nuove esigenze di interesse pubblico per il Comune, “Numeria SGR spa – Fondo Copernico”, ha attivato una variante al PUA denominato “Valle Ossi” proponendo una diversa forma dell’occupazione insediativa volta a conservare ampi spazi agricoli della bonifica e allo sviluppo di servizi turistici all’aria aperta anche con funzioni relative alla nautica;
- per avviare la proposta di Variante, la Proponente “Numeria SGR spa – Fondo Copernico” ha individuato un operatore diretto e specializzato nell’erogazione dei servizi turistici all’aria aperta ed ha sottoscritto un accordo con Elite Vacanze Gestioni srl in qualità di promissario superficario;
- “Numeria SGR spa – Fondo Copernico” è proprietaria della quota del 99% circa dell’area interessata dall’ambito della Variante al PUA, censita catastalmente al C.T. di cui al fg. 59 mappali 35-37-45-46-47-50-55-56-57-59-63-64-66-130-132-134-135-154-155-156-175-176-177-179-180-181-305-306-410-411-412-415-416-427-428-429-443-446-447-448-460-461-462-463-464-465-466-478-479-480-481-482-483-484-485-486-487-488-489-490-491-492-493-494 per una superficie di 247.58.30 ha e al C.F. di cui al fg. 59 mapp. 297-298-299-300-301-302-303-304 per una superficie di 4.58.30 ha; il rimanente 1% circa dell’ambito oggetto del PUA è di proprietà del Demanio Pubblico dello Stato (fg. 59 mapp. 496-495-266-267-60-119 per una superficie di 4.07.55 ha), al quale si aggiungono le aree di proprietà Comunale di cui al fg. 59 mapp. 207 (parte) ed ai mappali interessati dalle infrastrutture esterne all’ambito di PUA, meglio individuati nell’elab. E.14.1;
- il perimetro del P.U.A. approvato era stato rideterminato ed adeguato ai limiti fisici e che tali modifiche, confermate dal progetto di variante, risultano contenute nel limite del 10% previsto per norma;

VISTA la Variante al P.U.A. denominato “Valle Ossi”, depositata in data 11/05/2017 prot. 10890/2017 e ss.mm.ii., da “Numeria SGR spa – Fondo Copernico” e composta dalla seguente documentazione (*depositata agli atti dell’ufficio urbanistica*):

- *E01 – Relazione illustrativa (prot. 4147 del 15/02/2018);*
- *E01A – Parere degli enti competenti riferiti al PUA vigente (prot. 3223 del 06/02/2018);*
- *E01B – Rilievo manufatti principali e edifici esistenti (prot. 3223 del 06/02/2018);*
- *E02 – Norme Tecniche di Attuazione (prot. 4027 del 14/02/2018);*
- *E03 – Convenzione urbanistica (prot. 4193 del 15/02/2018);*
- *Allegato A alla Convenzione (prot. 3223 del 06/02/2018);*
- *E04A – Estratto di Piano di Assetto del Territorio (prot. 3223 del 06/02/2018);*
- *E04B – Estratto di Piano degli Interventi e del Piano Urbanistico Attuativo vigente (prot. 3223 del 06/02/2018);*

- E05 – Cartografia dello stato di fatto e perimetro di piano (prot. 3223 del 06/02/2018);
- E06 – Planimetria delle infrastrutture a reti esistenti (prot. 3223 del 06/02/2018);
- E07 – Vincoli gravanti sull'area (prot. 3223 del 06/02/2018);
- E07.1 – Manufatti esistenti (prot. 3223 del 06/02/2018);
- E08 – Estratto catastale ed elenco delle proprietà (prot. 3223 del 06/02/2018);
- E09 – Zonizzazione e individuazione delle Unità Minime di Intervento (prot. 3980 del 14/02/2018);
- E10 – Ricomposizione e trasposizioni di zona (prot. 4133 del 15/02/2018);
- E11 – Progetto planivolumetrico (prot. 4134 del 15/02/2018);
- E11.1 – Planivolumetrico – Individuazione delle funzioni e dei sistemi (prot. 3980 del 14/02/2018);
- E12 – Dotazioni territoriali standard, aree da cedere e convenzionare (prot. 3980 del 14/02/2018);
- E13 – Schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete (prot. 3223 del 06/02/2018);
- E13.1 – Schema viabilità e parcheggi – particolari e sezioni, opere di urbanizzazione primaria e secondaria (prot. 3223 del 06/02/2018);
- E13.2 – Schema delle infrastrutture a rete (prot. 3223 del 06/02/2018);
- E14 – Piano Particellare (prot. 3980 del 14/02/2018);
- E14.1 – Piano particellare opere extra ambito P.U.A. (prot. 3980 del 14/02/2018);
- E15 – Capitolato e Preventivo Sommario di Spesa (prot. 3223 del 06/02/2018);
- E16 – Prontuario per la mitigazione ambientale (prot. 4135 del 15/02/2018);
- E17 – Verifica di compatibilità geologica, geomorfologica ed idrogeologica (prot. 3980 del 14/02/2018);
- E18 – Relazione di compatibilità idraulica ai sensi della DGRV 2948/2009 (prot. 4151 del 15/02/2018);
- E19 – VAS, Rapporto Ambientale (prot. 4150 del 15/02/2018);
- E20 - VAS, Sintesi non tecnica Rapporto Ambientale (prot. 4148 del 15/02/2018);
- E21 – Studio per la Valutazione di Incidenza (prot. 4149 del 15/02/2018);
- Studio per la Valutazione di Incidenza – Modulistica di cui alla DGR 1400 del 29/08/17 (prot. 3980 del 14/02/2018);

DATO ATTO che:

- gli elaborati del presente progetto di Variante al Piano Urbanistico Attuativo di cui all'oggetto sono quelli coerenti con quanto previsto dall'art. 19 della L.R. 11/2004;

ATTESO che la Variante in questione:

- prevede una complessiva rimodulazione dei comparti (ora denominati UMI) in cui viene suddiviso l'ambito di intervento del PUA, la revisione dei contenuti delle opere di urbanizzazione e del beneficio pubblico, oltre ad interventi migliorativi della viabilità territoriale extra ambito utili all'ottimale attuazione urbanistica dell'ambito;
- consente lo sviluppo di una capacità edificatoria potenziale pari a mq 100.000 (centomila) di s.n.p. e mc 350.000 (trecentocinquantamila) comprensivi dell'esistente; tali capacità edificatorie risultano inferiori rispetto alle previsioni del PUA approvato;
- mantiene i livelli di beneficio pubblico già convenzionati, pur se articolati in maniera differente, così come meglio precisato negli elaborati sopracitati ed in particolare nell'elaborato E03 consistenti in: € 4 (quattro) milioni a titolo di beneficio pubblico quale valore in opere/contributi monetari, € 900.686,67 (novecentomilaseicentottantasei/67) per l'esecuzione di opere extra ambito (importo comprensivo delle opere/lavorazioni già

eseguite), cessione a favore del Comune di un'area avente una estensione di mq 80.000 (ottantamila) destinata a "Parco Turistico Rurale";

- prevede la cessione a favore del Comune di un'area di mq 6.055 con destinazione "FD95 – parcheggio" e di un'area di mq 3.708 con destinazione "FB", oltre alle aree a standard ed alle aree riferite alla viabilità, assoggettate a cessione e/o vincolo di destinazione ad uso pubblico come disciplinato nella documentazione di Variante;

RICHIAMATI e ritenuto di far proprio i seguenti pareri/nullaosta (*allegati alla presente per farne parte integrante e sostanziale*):

- parere del Responsabile dell'Area Ambiente e LL.PP. (prot. 27620 del 05/12/2017);
- parere tecnico del Consorzio di Bonifica Veneto Orientale prot. 9224/02 del 09/10/2017 (ns. prot. 22334 del 10/10/2017);
- parere ASI prot. 7091 del 26/04/2017 (ns. prot. 24623 del 02/11/2017);
- Nulla osta della Regione Veneto – U.O. Genio Civile Litorale Veneto prot. 531100 del 19/12/2017 (ns. prot. 28990 del 20/12/2017);

RISCONTRATO inoltre il parere dello Studio Legale Pavan & Giroto in merito al testo della convenzione urbanistica di cui all'elaborato E03 soprarichiamato, di cui al prot. 4191 del 15/02/2018 (*depositato agli atti dell'ufficio urbanistica*);

PRESO ATTO che la Variante al P.U.A. non contiene precise disposizioni di dettaglio planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive ai fini delle applicazioni delle disposizioni di cui all'art. 22 comma 3 lettera b) del DPR 380/2001;

RILEVATO che ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/04 e dell'art. 5 comma 13 lett. b) della Legge 106/2011, è di competenza della Giunta Comunale l'adozione e la successiva approvazione della presente Variante al P.U.A.;

DATTO ATTO che l'adozione della presente Variante comporta rilevanti risvolti dal punto di vista patrimoniale ed economico per il Comune, come meglio riportati nell'elaborato E03 sopracitato;

ACQUISITI i pareri favorevoli di regolarità tecnica e contabile ai sensi dell'art. 49 e art 147-bis del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267, come da allegati fogli che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;

Visto l'art. 48 del D. Lgs. n. 267/2000;

Ad unanimità di voti favorevoli espressi nelle forme di legge,

DELIBERA

per quanto espresso nelle Premesse,

1. DI ADOTTARE ai sensi dell'art. 20 L.R. 11/2004 la Variante al P.U.A. di iniziativa privata, denominato "Valle Ossi", presentata da Numeria SGR spa – Fondo Copernico, composta dalla seguente documentazione (*depositata agli atti dell'Ufficio Urbanistica*):

- E01 – Relazione illustrativa (prot. 4147 del 15/02/2018);
- E01A – Parere degli enti competenti riferiti al PUA vigente (prot. 3223 del 06/02/2018);
- E01B – Rilievo manufatti principali e edifici esistenti (prot. 3223 del 06/02/2018);

- *E02 – Norme Tecniche di Attuazione (prot. 4027 del 14/02/2018);*
- *E03 – Convenzione urbanistica (prot. 4193 del 15/02/2018);*
- *Allegato A alla Convenzione (prot. 3223 del 06/02/2018);*
- *E04A – Estratto di Piano di Assetto del Territorio (prot. 3223 del 06/02/2018);*
- *E04B – Estratto di Piano degli Interventi e del Piano Urbanistico Attuativo vigente (prot. 3223 del 06/02/2018);*
- *E05 – Cartografia dello stato di fatto e perimetro di piano (prot. 3223 del 06/02/2018);*
- *E06 – Planimetria delle infrastrutture a reti esistenti (prot. 3223 del 06/02/2018);*
- *E07 – Vincoli gravanti sull'area (prot. 3223 del 06/02/2018);*
- *E07.1 – Manufatti esistenti (prot. 3223 del 06/02/2018);*
- *E08 – Estratto catastale ed elenco delle proprietà (prot. 3223 del 06/02/2018);*
- *E09 – Zonizzazione e individuazione delle Unità Minime di Intervento (prot. 3980 del 14/02/2018);*
- *E10 – Ricomposizione e trasposizioni di zona (prot. 4133 del 15/02/2018);*
- *E11 – Progetto planivolumetrico (prot. 4134 del 15/02/2018);*
- *E11.1 – Planivolumetrico – Individuazione delle funzioni e dei sistemi (prot. 3980 del 14/02/2018);*
- *E12 – Dotazioni territoriali standard, aree da cedere e convenzionare (prot. 3980 del 14/02/2018);*
- *E13 – Schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete (prot. 3223 del 06/02/2018);*
- *E13.1 – Schema viabilità e parcheggi – particolari e sezioni, opere di urbanizzazione primaria e secondaria (prot. 3223 del 06/02/2018);*
- *E13.2 – Schema delle infrastrutture a rete (prot. 3223 del 06/02/2018);*
- *E14 – Piano Particellare (prot. 3980 del 14/02/2018);*
- *E14.1 – Piano particellare opere extra ambito P.U.A. (prot. 3980 del 14/02/2018);*
- *E15 – Capitolato e Preventivo Sommario di Spesa (prot. 3223 del 06/02/2018);*
- *E16 – Prontuario per la mitigazione ambientale (prot. 4135 del 15/02/2018);*
- *E17 – Verifica di compatibilità geologica, geomorfologica ed idrogeologica (prot. 3980 del 14/02/2018);*
- *E18 – Relazione di compatibilità idraulica ai sensi della DGRV 2948/2009 (prot. 4151 del 15/02/2018);*
- *E19 – VAS, Rapporto Ambientale (prot. 4150 del 15/02/2018);*
- *E20 - VAS, Sintesi non tecnica Rapporto Ambientale (prot. 4148 del 15/02/2018);*
- *E21 – Studio per la Valutazione di Incidenza (prot. 4149 del 15/02/2018);*
- *Studio per la Valutazione di Incidenza – Modulistica di cui alla DGR 1400 del 29/08/17 (prot. 3980 del 14/02/2018);*

2. DI DARE ATTO che in sede di “Progetto di UMI” dovranno essere recepite tutte le prescrizioni di cui ai pareri/nulla osta espressi nel procedimento di Variante ed acquisti tutti i pareri degli Enti/Soggetti competenti;
3. DI DARE MANDATO al Responsabile dell’Area delle Politiche del Territorio, affinché provveda ad ogni adempimento conseguente per pervenire all’approvazione della Variante al PUA “Valle Ossi”.

Inoltre, la Giunta Comunale, valutata l'urgenza imposta dalla necessità di avviare gli iter conseguenti anche complessi, per pervenire all'approvazione della Variante al PUA "Valle Ossi", con successiva e separata votazione, ad unanimità di voti,

DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 – comma 4 – del D. Lgs.vo n° 267 del 18.08.2000.

Allegati:

- *parere del Responsabile dell'Area Ambiente e LL.PP. (prot. 27620 del 05/12/2017);*
- *parere tecnico del Consorzio di Bonifica Veneto Orientale prot. 9224/02 del 09/10/2017 (ns. prot. nr. 22334 del 10/10/2017);*
- *parere ASI prot. 7091 del 26/04/2017 (ns. prot. 24623 del 02/11/2017);*
- *Nulla osta della Regione Veneto – U.O. Genio Civile Litorale Veneto prot. 531100 del 19/12/2017 (ns. prot. 28990 del 20/12/2017);*
- *parere di regolarità tecnica e di regolarità contabile.*

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Sindaco
Mirco Mestre

Il Segretario Generale
Dr.ssa Ilaria Piattelli

Le firme in formato digitale sono state apposte sull'originale del presente documenti ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. 07/03/2005 n. 82 e s.m.i. (CAD). Il presente atto è conservato in originale negli archivi informatici del Comune di Eraclea ai sensi dell'art 22 del D.Lgs 82/2005.