



CITTÀ DI JESOLO



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 2019/61 DEL 13/05/2019

ASSEGNATA AL SERVIZIO PIANIFICAZIONE E UFFICIO ESPROPRIAZIONI

OGGETTO: VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA IN ZONA B2.2 TURISTICA ESISTENTE DENOMINATO "PIAZZA NEMBER": APPROVAZIONE.

L'ASSESSORE

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;
- con delibera di consiglio comunale del 30/11/2016 n. 108 è stato adottato il piano di assetto del territorio (PAT), le cui norme di attuazione con le relative cartografie costituiscono misure di salvaguardia ai sensi dell'art. 29, l.r. 23/04/2004, n.11 e ss.mm. e dell'art. 12, commi 3 e 4, d.P.R. 06/06/2001 n. 380 e ss.mm.;
- con delibera di consiglio comunale n. 12 del 19/03/2012 è stato approvato con prescrizioni l'ambito da sottoporre a piano di recupero di iniziativa pubblica per un'area posta in zona turistica esistente "B2.2", in via Verdi, via Vespucci, via Padova, via Marco Polo, piazza Nember;
- con determinazione n. 541 del 20/04/2013 è stato preso atto del nuovo elaborato grafico adeguato alle prescrizioni di cui alla delibera di consiglio comunale n. 12 del 19/03/2012;
- con delibera di giunta comunale n.149 del 04/06/2015 è stato approvato il piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica denominato "Piazza Nember";
 - con delibera di giunta comunale n. 259 del 12/09/2017 è stata approvata la variante alla Convenzione delle UMI 1 e 2;
- in data 15/09/2017 è stata sottoscritta convenzione tra la ditta Immobiliare Anna Sas di Visentin Celio & C. ed il comune di Jesolo, rep. 107112 del notaio Massimo-Luigi Sandi di Jesolo;
- in data 26/03/2019 la presente variante è stata adottata con delibera di g.c. n. 92, al fine di apportare alcune modifiche alla convenzione delle UMI 1 e 2, contenente gli impegni per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'UMI 4 di competenza delle succitate UMI, relative alle condizioni di rilascio delle agibilità, ed al fine di aggiungere al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione delle nuove opere a compensazione delle suddette modifiche alla convenzione;
- in data 24/04/2019 è stato approvato il progetto della variante delle opere di urbanizzazione con delibera di g.c. n. 141 e rilasciato il relativo permesso di costruire n. T/2019/5855 in data 03/05/2019.

ATTESO che la ditta Immobiliare Anna Sas di Visentin Celio & C. ha presentato in data 04/03/2019, prot. n. 1403, istanza di variante al piano di recupero di iniziativa pubblica "Piazza Nember", il cui progetto è stato redatto dall'architetto Marco Bottosso, costituita dai seguenti elaborati:

Nuova Convenzione 2019	prot. 2019/19859
Convenzione 2019 comparativa	prot. 2019/19859
A_Relazione Tecnica_Integrazione	prot. 2019/12914
Tav_U-opere integrative	prot. 2019/11958
Tav_Planimetria U.M.I. 4_U-opere integrative- pavimentazione	prot. 2019/19638
Computo_opere integrative	prot. 2019/12914

CONSIDERATO che la modifica alla bozza di convenzione del piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica denominato "Piazza Nember" riguarda:

1. la correzione dell'errore materiale conseguente all'assenza nelle premesse della convenzione del mappale corrispondente all'UMI 2, poichè essendo già stata eseguita la demolizione del fabbricato preesistente, l'Hotel Garden, il relativo mappale è stata riclassificato come area urbana, assumendo una nuova numerazione;
2. lo svincolo del 50% delle agibilità delle unità residenziali situate nell'UMI 2 (ex Hotel Garden), in luogo del rilascio, previsto originariamente, della totalità delle agibilità delle unità commerciali e ricettive situate nell'UMI 1 (Hotel Nember), che non possono essere completate poichè è emerso in corso d'opera che le infrastrutture fognarie terminano nell'UMI 2, da cui la possibilità di ultimare prima le unità residenziali qui situate; peraltro il rilascio delle agibilità commerciali e ricettive e del rimanente 50% di quelle residenziali avverrà dopo il collaudo delle opere di urbanizzazione;
3. la realizzazione di alcune opere, a beneficio pubblico e quindi senza alcuno scomputo, da eseguire nell'area privata da vincolare ad uso pubblico dell'UMI 2 ed all'interno dell'UMI 4, di importo pari ad € 22.876,22, a fronte della suddetta modifica delle condizioni di rilascio delle agibilità, quali:
 - il rivestimento con piastre in gres di grandi dimensioni della panca nell'area di pubblico transito sul fronte di via Verdi, resa così più rifinita rispetto alla versione iniziale in calcestruzzo;
 - le griglie di areazione dell'autorimessa interrata incorporate nel profilo della panca monolitica al fine di mascherarle;
 - l'illuminazione del portico ad uso pubblico, situato a cerniera fra l'asse di percorrenza proveniente da Piazza Nember e lo spazio a verde pubblico posto a corredo dell'accesso al mare di via Marco Polo, nonchè degli spazi ad uso pubblico innanzi ad esso;
 - la modifica del materiale della pavimentazione dei marciapiedi della piazza in origine in masselli di calcestruzzo autobloccanti con altri di materiale più pregiato caratterizzati da uno strato superficiale di graniglia naturale di biancone ed ardesia, con due varianti di composizione, che potrà essere riprodotto con gli stessi dosaggi in caso di eventuali interventi di manutenzione.

DATO ATTO:

- che la procedura prevista dall'art. 20 della l.r. 23/04/2004, n.11 si è svolta regolarmente con il deposito della variante al piano presso la segreteria generale del comune dal 09/04/2019 per 10 giorni, dandone contestualmente notizia mediante avviso pubblicato all'albo pretorio e sul sito istituzionale del Comune;
- che nel periodo di deposito e nei 20 giorni successivi non sono pervenute osservazioni.

VISTA la dichiarazione del tecnico progettista Arch. Marco Bottosso, depositata in data 04/03/2019, prot. n. 14083, di non sussistenza di obbligo di nuovo screening di Vas, vista la tipologia della variante al Pua in oggetto.

VISTA l'istruttoria dell'U.O. Urbanistica e Cartografico del 07/03/2019, prot. n. 16272.

VISTO quanto comunicato dall'U.O. Lavori Pubblici con nota interna del 08/03/2019, prot. 15569.

DATO ATTO che è possibile rilasciare il 50% dei certificati di agibilità delle unità residenziali prima del collaudo delle opere di urbanizzazione previste dal PUA approvato, per il fatto che queste risultano già garantite da regolare polizza fidejussoria n. 1700296, in data 10/07/2017, emessa da Banca Popolare di Cividale Società Cooperativa per Azioni.

RITENUTO di poter procedere, alla luce delle motivazioni evidenziate dalla ditta e dell'impegno di realizzare alcune opere integrative a beneficio pubblico, alla modifica degli impegni convenzionali relativamente alla possibilità di richiedere il rilascio dei certificati di agibilità del 50% delle unità residenziali prima del collaudo, vincolando il rilascio del restante 50% e della totalità delle agibilità commerciali e ricettive al collaudo delle opere di urbanizzazione, garantite dalla polizza fidejussoria succitata.

VISTA la nota inviata dal progettista in data 10/05/2019, prot. 33670, in merito agli adattamenti di dettaglio del sedime delle aree private ad uso pubblico, ricomprese all'interno delle suddette UMI 1,2

e 4, conseguenti all'attuazione esecutiva dello sviluppo edilizio dell'UMI 2, senza diminuzione della superficie prevista dal progetto del PUA approvato.

ATTESA la compatibilità urbanistica e normativa della variante al piano di recupero di iniziativa pubblica "Piazza Nember" rispetto alle previsioni del PRG vigente ed al PAT adottato, le cui norme di attuazione con le relative cartografie costituiscono misure di salvaguardia.

DATO ATTO che la presente proposta di deliberazione non comporta modifiche rilevanti e sostanziali alle opere previste dalla convenzione già approvata con il piano urbanistico attuativo in oggetto, per cui non comporta ulteriori riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'ente e che pertanto non si acquisisce il parere di regolarità contabile.

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;
2. di approvare il progetto di variante al piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica denominato "Piazza Nember, redatto dal progettista arch. Marco Bottosso e costituito dai seguenti elaborati:

Nuova Convenzione 2019	prot. 2019/19859
Convenzione 2019 comparativa	prot. 2019/19859
A_Relazione Tecnica_Integrazione	prot. 2019/12914
Tav_U-opere integrative	prot. 2019/11958
Tav_Planimetria U.M.I. 4_U- opere integrative - pavimentazione	prot. 2019/19638
Computo_opere integrative	prot. 2019/12914

3. di prendere atto della variazione del sedime dell' area privata ad uso pubblico, ricompresa all'interno delle UMI 1,2 e 4, conseguente all'attuazione esecutiva dello sviluppo edilizio dell'UMI 2, quindi solo di dettaglio e non apportante variazione in diminuzione della superficie prevista dal progetto del PUA approvato;

4. di prescrivere che entro 90 giorni dall'approvazione della presente proposta di delibera dovrà essere sottoscritta la convenzione;

5. di dare mandato all'ufficio edilizia privata del rilascio del 50% dei certificati di agibilità delle unità residenziali anche prima del collaudo delle opere di urbanizzazione, a condizione che esistano i requisiti atti al corretto allaccio alle reti di sottoservizi, nonché il parere dell'ente competente al rilascio dell'autorizzazione allo scarico, oltre che al rilascio della restante quota, pari al rimanente 50%, delle unità residenziali ed al 100% di quelle commerciali e ricettive, dopo l'approvazione del collaudo stesso;

6. di autorizzare il dirigente dell'area lavori pubblici ed urbanistica ad intervenire nella sottoscrizione della sopraccitata variante alla convenzione e di porre in essere tutte le procedure necessarie per dare esecuzione alla presente proposta di deliberazione.

L'ASSESSORE
Otello Bergamo

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.