



CITTÀ DI JESOLO



PROPOSTA DI DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 2015/87 DEL 14/09/2015

ASSEGNATA AL SERVIZIO PIANIFICAZIONE

OGGETTO: VARIANTE DI INIZIATIVA PUBBLICA AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DENOMINATO "EX COLONIE MONTE BERICO E MARIA ASSUNTA": CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE.

IL DIRIGENTE DELL'AREA LAVORI PUBBLICI E URBANISTICA

PREMESSO che:

- il comune di Jesolo è dotato di piano regolatore generale (PRG), approvato dalla giunta regionale 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, 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.146 del 21/10/2004 è stato approvato il piano di recupero denominato "ex colonie Monte Berico e Maria Assunta";
- che con delibera di consiglio comunale n. 68 del 30/06/2008 è stata approvata la prima variante al piano di recupero "ex colonie Monte Berico e Maria Assunta";
- in data 19/09/2008 è stata sottoscritta la convenzione tra le ditte attuatrici ed il comune di Jesolo, rep. n. 86448 a rogito del notaio dr. Carlo Bordieri di Jesolo;
- con delibera di giunta comunale n. 62 del 06/03/2009 è stato approvato il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria del piano;
- in data 08/04/2009 è stato rilasciato il permesso di costruire per le opere di urbanizzazione n. T/09/3005 e successivamente, a seguito delle varianti alle opere stesse, sono stati rilasciati in data 21/02/2011 il permesso n. T/11/3682 e in data 18/01/2012 il permesso di costruire n. T/12/04009;
- con delibera di consiglio comunale n. 92 del 14/07/2011 è stata approvata la seconda variante al piano di recupero "ex colonie Monte Berico e Maria Assunta";
- in data 02/08/2011 è stata sottoscritta una nuova convenzione sostitutiva di quella approvata in precedenza tra le ditte attuatrici ed il comune di Jesolo, rep. n. 90468 a rogito del notaio dr. Carlo Bordieri di Jesolo;
- con delibera di giunta comunale n. 294 del 23/10/2012 è stata approvata la terza variante al piano di recupero sopraccitato;
- con delibera di giunta comunale n. 45 del 26/02/2013 è stata approvata la quarta variante al piano di recupero sopraccitato;
- in data 06/08/2013 è stata sottoscritta una nuova convenzione sostitutiva di quella approvata in precedenza tra le ditte attuatrici ed il comune di Jesolo, rep. n. 92753 a rogito del notaio dr. Carlo Bordieri di Jesolo;
- con delibera di giunta comunale n. 209 del 16/07/2013 è stata approvata la quinta variante al piano di recupero sopraccitato.

PREMESSO altresì che:

- la ditta attuatrice Jesolo Lido Real Estate s.r.l. in data 20/11/2013 al prot. n. 73581 ha presentato una proposta per il cambio di destinazione d'uso da turistico ricettivo a residenziale di una parte del fabbricato denominato hotel Building all'interno dell'UMI 2 del piano di recupero di iniziativa privata denominato "ex colonie Monte Berico e Maria Assunta", attraverso una variante al piano di iniziativa pubblica;
- che la ditta proponente Jesolo Lido Real Estate s.r.l., in data 03/06/2015 prot. n. 33173, ha presentato domanda per l'approvazione di una variante di iniziativa pubblica all'UMI 2 del piano di recupero denominato "ex colonie Monte Berico e Maria Assunta", di seguito definito PUA, redatta dall'ing. Valter Antonello in data

29/05/2015, successivamente integrata nelle date 05/06/2015 con prot. 34192, 23/07/2015 con prot. 45178 e 07/08/2015 con prot. 48785 e corredata dai seguenti elaborati:

Tav. 1	Estratto PRG, estratto di mappa, vincoli gravanti sull'area	Prot. 33173/15
Tav. 2	Planimetria generale: standard urbanistici e parametri dimensionali	Prot. 48785/15
Tav. 3	Sistemazioni esterne, rilievo altimetrico e delle alberature – stato di fatto	Prot. 45178/15
Tav. 4	Viabilità, segnaletica stradale e toponomastica – stato di fatto	Prot. 45178/15
Tav. 5	Reti sottoservizi esistenti: fognatura, acquedotto, gas	Prot. 45178/15
Tav. 6	Reti sottoservizi esistenti: Enel, Telecom, illuminazione pubblica	Prot. 45178/15
Tav. 7	Sezioni tipo – stato di fatto	Prot. 33173/15
Tav. 8	Sistemazioni esterne ed alberature – progetto	Prot. 45178/15
Tav. 9	Viabilità, segnaletica stradale e toponomastica – progetto	Prot. 45178/15
Tav. 10	Reti sottoservizi di progetto: fognatura, acquedotto, gas	Prot. 45178/15
Tav. 11	Reti sottoservizi di progetto: Enel, Telecom, illuminazione pubblica e fibre ottiche	Prot. 45178/15
Tav. 12	Sezioni tipo – progetto	Prot. 45178/15
All. A	Elenco catastale delle proprietà	Prot. 33173/15
All. B	Relazione tecnica	Prot. 33173/15
All. C	Computo metrico estimativo	Prot. 45178/15
All. D	Elenco prezzi	Prot. 45178/15
All. E	Capitolato speciale di appalto	Prot. 34192/15
All. F	Bozza di convenzione	Prot. 48785/15
All. G	Piano di manutenzione	Prot. 45178/15

CONSIDERATO che la presente proposta di variante prevede:

- un aumento della quota volumetrica residenziale approvata nel piano di recupero, attraverso il cambio di destinazione d'uso di una parte della cubatura alberghiera dell'unità minima di intervento (UMI) n. 2 in residenziale, nel limite del 15% della stessa e pari a mc. 4.689,34, come rappresentato nella tav. 2;
- che tale redistribuzione mantiene invariati il volume complessivo di mc. 62.524,56 nonché la sagoma dell'edificio realizzato.

DATO ATTO che:

- a fronte del cambio di destinazione d'uso oggetto della presente variante al PUA di iniziativa pubblica, la ditta proponente si impegna a realizzare opere pubbliche per l'importo di € 1.000.000,00;
- le opere pubbliche riguardano le sistemazioni dell'area a parcheggio fronte ospedale e del marciapiede lato mare di un tratto via Levantina, tra il lato est del piano di lottizzazione denominato "Monte Berico" e l'asse strada di via Dante Alighieri di fronte all'edificio denominato hotel Almar;
- le nuove previsioni progettuali dell'UMI 2 e di quelle opere fuori ambito comportano la definizione di una nuova convenzione, quale atto modificativo e integrativo rispetto alle pattuizioni contenute nella convenzione sottoscritta in data 06/08/2013 con rep. n. 92753 a rogito del notaio Bordieri di Jesolo.

ATTESO che con delibera di giunta comunale n. 229 del 11/08/2015 è stata adottata la variante di iniziativa pubblica al PUA denominato "ex colonie Monte Berico e Maria Assunta".

PRESO ATTO che sono stati acquisiti:

- il parere favorevole con prescrizioni dell'unità organizzativa lavori pubblici in data 05/08/2015 con prot. n. 48123;
- le valutazioni a carattere indicativo sulla segnaletica stradale in data 15/06/2015 prot. n. 35881.

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 14/08/2015 per 10 giorni, dandone contestualmente notizia mediante avviso pubblicato all'albo pretorio e sul sito istituzionale del Comune.

VERIFICATO che nel periodo di deposito presso gli uffici comunali e nei venti giorni successivi è pervenuta la seguente osservazione presentata dalla ditta attuatrice Jesolo Lido Real Estate in data 28/08/2015, prot. n. 52850:

Osservazione	sintesi osservazione	proposta di controdeduzione
1	<p>Si chiede:</p> <ul style="list-style-type: none"> - che al comma 1 dell'art. 12 "Cauzione" della bozza di convenzione, la frase: "(...) <i>dal computo metrico estimativo allegato al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione approvato dalla giunta comunale.</i>" sia sostituita come di seguito: "(...) <i>dal computo metrico approvato nella variante al PUA in oggetto</i>"; - l'eliminazione dell'ultimo comma dell'art. 12 "Cauzione" della bozza di convenzione: "<i>La Ditta Attuatrice si obbliga a stipulare una polizza assicurativa con un massimale di €.1.000.000,00 (unmilione virgola zero) da trasmettere al Comune entro 20 giorni dall'inizio dei lavori, che tenga indenne il Comune da tutti i danni subiti a causa di danneggiamenti o eventuali distruzioni totali o parziali e di opere anche preesistenti e da tutti i rischi di esecuzione da qualsiasi causa determinati. Tale polizza assicurativa dovrà essere comprensiva della garanzia di responsabilità civile per danni a terzi nell'esecuzione dei lavori sino alla data di emissione del certificato di collaudo</i>". 	<p>L'osservazione è accoglibile in quanto si eliminerebbero dei semplici errori materiali derivanti dal modello della bozza di convenzione.</p>

VERIFICATA la compatibilità urbanistica e normativa della variante in oggetto rispetto alle previsioni del PRG vigente, in particolare alle norme puntuali delle attività alberghiere.

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.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 comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'ente.

CONSIDERATO tuttavia che, essendo la presente variante di iniziativa pubblica, è stato allegato il piano di manutenzione delle opere pubbliche che verranno realizzate, prevedendo un importo annuo pari a € 4.000.

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 del presente dispositivo;
2. di controdedurre alla osservazione di seguito riportata:

Osservazione	sintesi osservazione	controdeduzione
1	<p>Si chiede:</p> <ul style="list-style-type: none"> - che al comma 1 dell'art. 12 "Cauzione" della bozza di convenzione, la frase: "(...) <i>dal computo metrico estimativo allegato al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione approvato dalla giunta comunale.</i>" sia sostituita come di seguito: "(...) <i>dal computo metrico approvato nella variante al PUA in oggetto</i>"; - l'eliminazione dell'ultimo comma dell'art. 12 "Cauzione" della bozza di convenzione: "<i>La Ditta Attuatrice si obbliga a stipulare una polizza assicurativa con un massimale di €.1.000.000,00 (unmilione virgola zero) da trasmettere al Comune entro 20 giorni dall'inizio dei lavori, che tenga indenne il Comune da tutti i danni subiti a causa di danneggiamenti o eventuali distruzioni totali o parziali e di opere anche preesistenti e da tutti i rischi di esecuzione da qualsiasi causa determinati. Tale polizza assicurativa dovrà essere comprensiva della garanzia di responsabilità civile per danni a terzi nell'esecuzione dei lavori sino alla data di emissione del certificato di collaudo</i>". 	<p>L'osservazione è accoglibile in quanto si eliminerebbero dei semplici errori materiali derivanti dal modello della bozza di convenzione.</p>

3. di approvare la variante di iniziativa pubblica al piano urbanistico attuativo denominato "ex colonie Monte Berico e Maria Assunta", presentata in data 03/06/2015 prot. n. 33173, dalla ditta Jesolo Lido Real Estate s.r.l., redatta dall'ing. Valter Antonello in data 29/05/2015, successivamente integrata e costituita dai seguenti elaborati:

Tav. 1	Estratto PRG, estratto di mappa, vincoli gravanti sull'area	Prot. 33173/15
Tav. 2	Planimetria generale: standard urbanistici e parametri dimensionali	Prot. 48785/15
Tav. 3	Sistemazioni esterne, rilievo altimetrico e delle alberature – stato di fatto	Prot. 45178/15
Tav. 4	Viabilità, segnaletica stradale e toponomastica – stato di fatto	Prot. 45178/15
Tav. 5	Reti sottoservizi esistenti: fognatura, acquedotto, gas	Prot. 45178/15
Tav. 6	Reti sottoservizi esistenti: Enel, Telecom, illuminazione pubblica	Prot. 45178/15
Tav. 7	Sezioni tipo – stato di fatto	Prot. 33173/15
Tav. 8	Sistemazioni esterne ed alberature – progetto	Prot. 45178/15
Tav. 9	Viabilità, segnaletica stradale e toponomastica – progetto	Prot. 45178/15
Tav. 10	Reti sottoservizi di progetto: fognatura, acquedotto, gas	Prot. 45178/15
Tav. 11	Reti sottoservizi di progetto: Enel, Telecom, illuminazione pubblica e fibre ottiche	Prot. 45178/15
Tav. 12	Sezioni tipo – progetto	Prot. 45178/15
All. A	Elenco catastale delle proprietà	Prot. 33173/15
All. B	Relazione tecnica	Prot. 33173/15
All. C	Computo metrico estimativo	Prot. 45178/15
All. D	Elenco prezzi	Prot. 45178/15
All. E	Capitolato speciale di appalto	Prot. 34192/15

All. F	Bozza di convenzione	Prot. 48785/15
All. G	Piano di manutenzione	Prot. 45178/15

con le seguenti prescrizioni contenute nei pareri degli uffici lavori pubblici, urbanistica e polizia locale:

- unità organizzativa lavori pubblici, da ottemperare in sede esecutiva delle opere:
 - acquisire il parere degli enti gestori dei sottoservizi coinvolti nell'intervento;
 - valutare di organizzare la viabilità del parcheggio a senso unico;
- unità organizzativa urbanistica e cartografico:
 - prevedere la sottoscrizione della convenzione entro 180 giorni dall'approvazione della presente variante al PUA;
- polizia locale, indicazioni in merito alla segnaletica stradale da ottemperare in sede esecutiva delle opere:
 - via Istituto Marino:
 - non si comprende la collocazione, all'intersezione con la via Levantina, di lampada semaforica e segnaletica verticale e orizzontale di STOP; si propone installazione di lanterne semaforiche gialle lampeggianti di cui all'art. 165, comma 1, lett. a) del d.P.R. 495/92;
 - su ambo i lati della via, si propone divieto di sosta dalle ore 00.00 alle ore 24.00 con rimozione;
 - la segnaletica di parcheggio da integrare con pannello indicante parcheggio per autovetture, ciclomotori e motoveicoli, mentre sul lato est limitatamente alle autovetture, su ambo i cartelli da integrare con segnale di "Strada senza uscita" di cui all'art. 135 d.P.R. 495/92;
 - area di parcheggio posta ad ovest della via Istituto Marino:
 - stalli di sosta longitudinali, si propone creare stalli per motoveicoli e ciclomotori
 - via Levantina - percorso pedonale e ciclabile:
 - poiché non vi è una pianificazione generale riguardo la realizzazione:
 - piste ciclabili in sede propria;
 - piste ciclabili su corsia riservata;
 - percorsi promiscui pedonali e ciclabili;
 - percorsi promiscui ciclabili e veicolari;
 - si è del parere di valutare tale realizzazione, successivamente ad una analisi collettiva per la progettazione degli itinerari ciclabili nell'ambito comunale;
 - l'eventuale realizzazione del manufatto dovrà tener conto di quanto disposto dal decreto ministeriale 30 novembre 1999, n. 557 - regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili e successive modifiche ed integrazioni, con particolare riguardo all'art. 4 del medesimo decreto;
 - la realizzazione del percorso pedonale e ciclabile, dovrà tener conto delle dimensioni dei velocipedi (a ruote simmetriche) di cui all'art. 50 comma 2 d.lgs. 285/92, in relazione agli artt. 68 e 182 del medesimo d.lgs. 285/92, in quanto con la realizzazione del percorso pedonale e ciclabile l'utente - conducente di velocipedi, ha l'obbligo e non la facoltà di transitare in detto percorso.

4. di dare atto che gli elaborati della presente variante al piano attuativo di cui all'oggetto sono quelli 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 attuativo;

6. di demandare all'unità organizzativa urbanistica una eventuale presa d'atto degli elaborati oggetto di modifica e/o integrazione a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni presentate;

7. di dare mandato al dirigente dell'area lavori pubblici e urbanistica 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 precisare che la giunta comunale provvederà ad approvare il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, che sarà prodotto dalle ditte proponenti, in attuazione di quanto previsto negli elaborati del presente piano e secondo le prescrizioni soprariportate.

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.