



CITTÀ DI JESOLO



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 2018/94 DEL 17/12/2018

ASSEGNATA AL SERVIZIO PIANIFICAZIONE E UFFICIO ESPROPRIAZIONI

OGGETTO: TERZA VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA IN ZONA B3 DENOMINATO "STELLA DEL MAR": ADOZIONE.

IL DIRIGENTE SETTORE TECNICO

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 del 04/08/2000 n. 2652, del 19/07/2002 n. 1979, del 18/04/2003 n. 1145, dell'08/04/2008 n. 812 e con provvedimento di consiglio comunale del 10/04/2007 n. 56 e con gli ulteriori provvedimenti della giunta regionale del 03/11/2009 n. 3313 e dell'11/05/2010 n. 1334;
- 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 giunta comunale del 20/03/2012, n. 76 è stato approvato il piano urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa privata denominato "Stella del Mar";
- in data 07/03/2013, con atto rep. n. 92307 a rogito del notaio Carlo Bordieri di Jesolo, è stata sottoscritta la convenzione tra la ditta esecutrice ed il comune di Jesolo;
- con delibera di giunta comunale del 16/12/2013, n. 381 è stata approvata la variante alle norme tecniche di attuazione del PUA;
- con delibera di giunta comunale del 06/06/2017, n. 184 è stata approvata la seconda variante al PUA in oggetto e con determinazione del 24/06/2017, n. 847 è stato preso atto del nuovo elaborato delle norme tecniche di attuazione (NTA) in adeguamento alle controdeduzioni della delibera soprarichiamata;
- con nota in data 13/11/2017 al prot. n. 75956, la ditta attuatrice ha comunicato il cambio di intestazione dell'istanza da "Stella del Mar s.r.l." a "consorzio Piano Stella del Mar", costituito dalla stessa ditta attuatrice e dalla "Jesolo Lido Real Estate s.r.l." con atto del 16/10/2017 rep. n. 87062 del notaio Talice di Treviso;
- con delibera consiliare del 30/04/2018 n. 41 è stato individuato il nuovo ambito soggetto a piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica, comprendente la VI variante al PUA "ex colonie Monte Berico e Maria Assunta" e la II variante al PUA "Stella del Mar", attuato con la presente variante.

ATTESO che le ditte attuatrici Stella del Mar s.r.l., Jesolo Lido Real Estate s.r.l. e il consorzio Piano Stella del Mar hanno presentato in data 03/09/2018 con prot. 61582 l'istanza per l'approvazione della terza variante al piano urbanistico attuativo di iniziativa privata denominato "Stella del Mar", redatta dal progettista ing. Valter Antonello in data 30/08/2018 e costituita dai seguenti elaborati:

Tav. 01	Tav. 1 approvata con delibera GC n. 253 del 15/09/2015 (VI Variante)	Prot. 18/61582
Tav. 02	Progetto di variante: estratto PRG, estratto mappa, vincoli gravanti sull'area	Prot. 18/61582
Tav. 03	UMI 1-2: Planimetria generale - stato autorizzato	Prot. 18/61582
Tav. 04	UMI 1-2: Planimetria generale di progetto	Prot. 18/61582
Tav. 05	UMI 1-2: Zonizzazione e inviluppi - stato autorizzato	Prot. 18/61582
Tav. 06	UMI 1-2: Zonizzazione e inviluppi - planimetria di progetto	Prot. 18/61582
Tav. 07	UMI 1-2: Aree in cessione e in servitù	Prot. 18/61582
Tav. 08	UMI 1-2: Sovrapposizione su base catastale	Prot. 18/61582
Tav. 09	UMI 1-2: Schemi funzionali	Prot. 18/61582
Tav. 10	UMI 1-2: Profili	Prot. 18/61582

Tav. 11	UMI 1-2: Studio delle ombre – stato autorizzato	Prot. 18/61582
Tav. 12	UMI 1-2: Studio delle ombre – stato di progetto	Prot. 18/61582
Tav. 13	UMI 1-2: Planivolumetrico	Prot. 18/61582
Tav. 14	UMI 1-2: sezione stradale tipo A-A’ – B-B’ (stato autorizzato) - sezione stradale B-B’ (stato di progetto) – planimetria viabilità e segnaletica (stato autorizzato e di progetto) – planimetria accesso la mare (stato autorizzato e di progetto)	Prot. 18/61582
Tav. 15	UMI 1-2: Rete fognatura (stato autorizzato e di progetto)	Prot. 18/61582
Tav. 16	UMI 1-2: Rete distribuzione acquedotto (stato autorizzato e di progetto)	Prot. 18/61582
Tav. 17	UMI 1-2: Rete gas metano (stato autorizzato e di progetto)	Prot. 18/61582
Tav. 18	UMI 1-2: Rete distribuzione energia elettrica (stato autorizzato e di progetto)	Prot. 18/61582
Tav. 19	UMI 1-2: Rete telecom (stato autorizzato e di progetto)	Prot. 18/61582
Tav. 20	UMI 3-4: Sistemazioni esterne, rilievo altimetrico e delle alberature – stato di fatto autorizzato	Prot. 18/61582
Tav. 21	UMI 3-4: Sistemazioni esterne, rilievo altimetrico e delle alberature – stato di fatto attuale	Prot. 18/61582
Tav. 22	UMI 3-4: Sistemazioni esterne ed alberature (stato autorizzato - comparativa – stato di progetto)	Prot. 18/61582
Tav. 23	UMI 3-4: Viabilità, segnaletica stradale e toponomastica - stato di fatto autorizzato	Prot. 18/61582
Tav. 24	UMI 3-4: Viabilità, segnaletica stradale e toponomastica – stato di fatto	Prot. 18/61582
Tav. 25	UMI 3-4: Viabilità, segnaletica stradale e toponomastica (stato autorizzato – stato di progetto)	Prot. 18/61582
Tav. 26	UMI 3-4: Reti sottoservizi: fognatura, acquedotto, gas (stato autorizzato – stato di progetto)	Prot. 18/61582
Tav. 27	UMI 3-4: Reti sottoservizi: enel, telecom, illuminazione pubblica e fibre ottiche (stato autorizzato – stato di progetto)	Prot. 18/61582
Tav. 28	Sezioni tipo (stato autorizzato – stato di progetto)	Prot. 18/61582
Tav. 29	UMI 3: Rete fognaria e acquedotto (stato fatto – stato di progetto)	Prot. 18/61582
All. A	Documentazione fotografica	Prot. 18/61582
All. B	Piano particellare ed estratti di mappa	Prot. 18/61582
All. C	Relazione tecnica	Prot. 18/61582
All. D	Relazione legge 13/89 ssmm.	Prot. 18/61582
All. E	Norme tecniche di attuazione	Prot. 18/61582
All. E1	Norme tecniche di attuazione – testo comparativo	Prot. 18/61582
All. F1	Bozza di convenzione UMI 1-2	Prot. 18/61582
All. F1.1	Bozza di convenzione UMI 1-2 – testo comparativo	Prot. 18/61582
All. F2	Bozza di convenzione UMI 3	Prot. 18/61582
All. F3	Convenzione UMI 4 - invariata	Prot. 18/61582
All. G1	Computo metrico estimativo UMI 1-2 (approvato con p.d.c. 5643 del 12/04/18)	Prot. 18/61582
All. G2	Computo metrico estimativo UMI 3	Prot. 18/61582
All. G3	Computo metrico estimativo UMI 4 (approvato con delibera GC n. 253 del 15/09/2015)	Prot. 18/61582
All. H1	Elenco prezzi UMI 1-2 (approvato con p.d.c. 5643 del 12/04/18)	Prot. 18/61582
All. H2	Elenco prezzi UMI 3	Prot. 18/61582
All. H3	Elenco prezzi UMI 4 (approvato con delibera GC n. 253 del 15/09/2015)	Prot. 18/61582

CONSIDERATO che tale terza variante al PUA prevede:

- l'unione della II variante al PUA “Stella del Mar” e della VI variante al PUA “ex colonie Monte Berico e Maria Assunta” in un unico piano di iniziativa pubblica/privata, come previsto nell’individuazione d’ambito sopra richiamata;
- l’individuazione di quattro unità minime di intervento (UMI) così definite:
 - UMI 1 relativa al lotto residenziale, sulla quale è previsto l’incremento volumetrico del 15% derivante dal PRG vigente per l’iniziativa pubblica, con previsione di opere fuori ambito definite nella UMI 3;

- UMI 2 relativa al lotto turistico-ricettivo sul quale si applicherà la trasposizione della cubatura residenziale approvata con la VI variante al PUA “ex colonie Monte Berico e Maria Assunta”, dall’hotel Falkensteiner già realizzato nella porzione ovest al futuro ampliamento nella porzione est, a beneficio del quale sono previste le opere fuori ambito definite nella UMI 4;
- UMI 3 relativa alle opere fuori ambito comprendenti una rotatoria fronte ospedale su via Levantina e la sistemazione del tratto fognario di via Vittorio Veneto, con un importo complessivo pari a € 500.000,00 e oggetto di nuova convenzione;
 - UMI 4 relativa alla sistemazione di un tratto di via Levantina e dei parcheggi fronte ospedale, con un importo complessivo pari a € 1.000.062,00, come già definito nella convenzione sottoscritta con la VI variante al PUA “ex colonie Monte Berico e Maria Assunta”;
- una nuova convenzione per le UMI 1 e 2, che modifica e sostituisce la convenzione sottoscritta per la II variante al PUA “Stella del Mar” in data 05/12/2017, rep. n. 87287, notaio Talice.

VISTO:

- il parere favorevole con prescrizioni dell’unità organizzativa edilizia privata del 29/10/2018 con prot. n. 74691;
- il parere favorevole con prescrizioni dell’unità organizzativa lavori pubblici del 17/12/2018 con prot. n. 85727;
- le valutazioni del Comando di Polizia Locale del 28/09/2018;

VISTO la disponibilità dell’Azienda ULSS 4 in merito alla fattibilità della rotatoria o di altra soluzione viaria su via Levantina, posta fronte all’accesso dell’ospedale, come da nota 17/12/2018 con prot. n. 85810.

RILEVATO che la ditta lottizzante ha ottemperato alle prescrizioni degli uffici presentando nuovi elaborati in data 20/11/2018 con prot. n. 79733 e successivamente in data 26/11/2018 con prot. n. 80892.

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

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 opere di urbanizzazione ivi previste, 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 adottare la terza variante al piano attuativo di iniziativa privata denominato “Stella del Mar”, presentato dalle ditte attuatrici Stella del Mar s.r.l., Jesolo Lido Real Estate s.r.l. e il consorzio Piano Stella del Mar in data 03/09/2018 con prot. 61582, successivamente integrata, redatta dal progettista ing. Valter Antonello in data 30/08/2018 e costituita dai seguenti elaborati:

Tav. 01	Tav. 1 approvata con delibera GC n. 253 del 15/09/2015 (VI Variante)	Prot. 18/61582
Tav. 02	Progetto di variante: estratto PRG, estratto mappa, vincoli gravanti sull’area	Prot. 18/79733
Tav. 03	UMI 1-2: Planimetria generale - stato autorizzato	Prot. 18/61582
Tav. 04	UMI 1-2: Planimetria generale di progetto	Prot. 18/61582
Tav. 05	UMI 1-2: Zonizzazione e inviluppi - stato autorizzato	Prot. 18/61582
Tav. 06	UMI 1-2: Zonizzazione e inviluppi - planimetria di progetto	Prot. 18/79733
Tav. 07	UMI 1-2: Aree in cessione e in servitù	Prot. 18/61582
Tav. 08	UMI 1-2: Sovrapposizione su base catastale	Prot. 18/79733
Tav. 09	UMI 1-2: Schemi funzionali	Prot. 18/61582
Tav. 10	UMI 1-2: Profili	Prot. 18/61582

Tav. 11	UMI 1-2: Studio delle ombre – stato autorizzato	Prot. 18/61582
Tav. 12	UMI 1-2: Studio delle ombre – stato di progetto	Prot. 18/61582
Tav. 13	UMI 1-2: Planivolumetrico	Prot. 18/61582
Tav. 14	UMI 1-2: sezione stradale tipo A-A’ – B-B’ (stato autorizzato) - sezione stradale B-B’ (stato di progetto) – planimetria viabilità e segnaletica (stato autorizzato e di progetto) – planimetria accesso la mare (stato autorizzato e di progetto)	Prot. 18/61582
Tav. 15	UMI 1-2: Rete fognatura (stato autorizzato e di progetto)	Prot. 18/61582
Tav. 16	UMI 1-2: Rete distribuzione acquedotto (stato autorizzato e di progetto)	Prot. 18/61582
Tav. 17	UMI 1-2: Rete gas metano (stato autorizzato e di progetto)	Prot. 18/61582
Tav. 18	UMI 1-2: Rete distribuzione energia elettrica (stato autorizzato e di progetto)	Prot. 18/61582
Tav. 19	UMI 1-2: Rete telecom (stato autorizzato e di progetto)	Prot. 18/61582
Tav. 20	UMI 3-4: Sistemazioni esterne, rilievo altimetrico e delle alberature – stato di fatto autorizzato	Prot. 18/61582
Tav. 21	UMI 3-4: Sistemazioni esterne, rilievo altimetrico e delle alberature – stato di fatto attuale	Prot. 18/61582
Tav. 22	UMI 3-4: Sistemazioni esterne ed alberature (stato autorizzato - comparativa – stato di progetto)	Prot. 18/61582
Tav. 23	UMI 3-4: Viabilità, segnaletica stradale e toponomastica - stato di fatto autorizzato	Prot. 18/61582
Tav. 24	UMI 3-4: Viabilità, segnaletica stradale e toponomastica – stato di fatto	Prot. 18/61582
Tav. 25	UMI 3-4: Viabilità, segnaletica stradale e toponomastica (stato autorizzato – stato di progetto)	Prot. 18/61582
Tav. 26	UMI 3-4: Reti sottoservizi: fognatura, acquedotto, gas (stato autorizzato – stato di progetto)	Prot. 18/61582
Tav. 27	UMI 3-4: Reti sottoservizi: enel, telecom, illuminazione pubblica e fibre ottiche (stato autorizzato – stato di progetto)	Prot. 18/61582
Tav. 28	Sezioni tipo (stato autorizzato – stato di progetto)	Prot. 18/61582
Tav. 29	UMI 3: Rete fognaria e acquedotto (stato fatto – stato di progetto)	Prot. 18/61582
All. A	Documentazione fotografica	Prot. 18/61582
All. B	Piano particellare ed estratti di mappa	Prot. 18/61582
All. C	Relazione tecnica	Prot. 18/80892
All. D	Relazione legge 13/89 ssmm.	Prot. 18/61582
All. E	Norme tecniche di attuazione	Prot. 18/80892
All. E1	Norme tecniche di attuazione – testo comparativo	Prot. 18/80892
All. F1	Bozza di convenzione UMI 1-2	Prot. 18/79733
All. F1.1	Bozza di convenzione UMI 1-2 – testo comparativo	Prot. 18/79733
All. F2	Bozza di convenzione UMI 3	Prot. 18/61582
All. F3	Convenzione UMI 4 - invariata	Prot. 18/61582
All. G1	Computo metrico estimativo UMI 1-2 (approvato con p.d.c. 5643 del 12/04/18)	Prot. 18/61582
All. G2	Computo metrico estimativo UMI 3	Prot. 18/79733
All. G3	Computo metrico estimativo UMI 4 (approvato con delibera GC n. 253 del 15/09/2015)	Prot. 18/61582
All. H1	Elenco prezzi UMI 1-2 (approvato con p.d.c. 5643 del 12/04/18)	Prot. 18/61582
All. H2	Elenco prezzi UMI 3	Prot. 18/79733
All. H3	Elenco prezzi UMI 4 (approvato con delibera GC n. 253 del 15/09/2015)	Prot. 18/61582
All. I	Capitolato speciale d'appalto	Prot. 18/79733
All.	Valutazione previsionale di impatto acustico	Prot. 18/79733

3) di approvare le seguenti prescrizioni:

- dell'ufficio urbanistica da ottemperare prima dell'approvazione della presente variante:
- nella bozza di convenzione della UMI 3 dopo il comma 1 dell'art. 3 "Esecuzione delle opere di realizzazione della rotatoria fronte ospedale e di sistemazione di via Vittorio Veneto" aggiungere: *"Il progetto esecutivo della rotatoria o della soluzione viaria alternativa dovrà*

essere redatto in funzione delle future previsioni progettuali stabilite dall'azienda ULSS 4, inerenti l'accesso principale all'ospedale. ”;

- nella bozza di convenzione della UMI 1-2 dopo il comma 1 dell'art. 8 “Allacciamento ai pubblici servizi” aggiungere: “*Concordare con l'azienda che gestisce il servizio di raccolta dei rifiuti l'ubicazione delle piazzole ecologiche, prevedendo l'uso pubblico delle relative aree e garantendo tale servizio con polizza fidejussoria per un importo minimo di € 20.000,00. ”;*
 - le indicazioni del Comando di Polizia Locale possono essere ottemperate in sede di approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.
- dell'ufficio lavori pubblici da ottemperare in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione:
- in merito alla rotatoria:
 - allegare il progetto esecutivo dell'impianto I.P.;
 - allegare il parere degli Enti gestori dei sottoservizi coinvolti nell'intervento;
 - in merito a Via Vittorio Veneto:
 - prevedere la predisposizione di un cavidotto I.P. e di un cavidotto per la fibra ottica secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico;
 - allegare il parere degli Enti gestori dei sottoservizi coinvolti nell'intervento.
- 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 dare atto che, in sede di approvazione, dovrà essere dichiarata la pubblica utilità, l'urgenza e l'indifferibilità delle opere previste nel presente piano;
- 6) di indicare l'unità organizzativa urbanistica e cartografico quale ufficio incaricato di espletare le procedure connesse al deposito e alla pubblicazione del piano urbanistico attuativo secondo le modalità previste dall'art. 20 della l.r. 23/04/2004, n.11 e ss. mm.

IL DIRIGENTE SETTORE TECNICO
Arch. Ivo Rinaldi

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.