



# CITTÀ DI JESOLO



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 2018/49 DEL 02/07/2018

ASSEGNATA AL SERVIZIO PIANIFICAZIONE E UFFICIO ESPROPRIAZIONI

**OGGETTO:** OPERE DI COMPLETAMENTO DEL CENTRO CIVICO PREVISTO DAL PUA DENOMINATO "BORGO S. ANTONIO": APPROVAZIONE.

IL DIRIGENTE DEL 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 Consiglio Comunale n. 9 del 07/02/2008 è stato approvato il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblico/privata nell'area residenziale C2-2.37 in località Ca' Pirami, destinato parzialmente anche a zona F2-1 (interesse comune) e F4 (parcheggi);
- con delibera di Consiglio Comunale n. 94 del 27/09/2010 è stata approvata la 1<sup>a</sup> Variante al suddetto Piano Attuativo denominata "Variante al Piano Urbanistico Attuativo Ca' Pirami per un'area individuata dal P.R.G. come Z.T.O. C2.2/37, ora denominato Borgo Sant'Antonio";
- in data 18/12/2008 è stata sottoscritta convenzione tra la Ditta esecutrice ed il Comune di Jesolo, rep. 10140 Notaio Angelo Sergio Vianello, poi modificata, a seguito della citata variante al piano, con rep. 12552 del 16/10/2010 Notaio Vianello;
- che la convenzione prevede la realizzazione del centro civico, da realizzarsi a cura della Ditta lottizzante, a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria;
- che con delibera di Giunta Comunale n. 320 del 09/11/2010 è stato approvato il progetto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed in data 24/01/2011 è stato rilasciato alla ditta BETA Srl, attuatrice del piano, permesso di costruire T/11/3650, per un importo complessivo di € 1.008.878,55, decaduto prima dell'ultimazione delle opere a causa di difficoltà finanziarie attraversate dalla ditta attuatrice;
- che con delibera di Giunta Comunale n. 184 del 12/08/2011 è stato approvato il progetto per la realizzazione del centro civico ed in data 02/09/2011 è stato rilasciato alla ditta BETA Srl, attuatrice del piano, il permesso di costruire n. T/11/03897, ugualmente decaduto prima dell'ultimazione delle opere per le ragioni sopraesposte;
- che con delibera di Giunta Comunale n. 213 del 26/06/2018 è stato approvato il progetto esecutivo di completamento delle opere di urbanizzazione relative al PUA denominato "Borgo Sant'Antonio" ed è stato rilasciato alla ditta BETA Srl, attuatrice del piano, il permesso di costruire n. T/2018/5684 del 28/06/2018.

ATTESO che la ditta attuatrice BETA Srl in data 15/03/2018, prot. n. 18174, ha presentato istanza per l'approvazione del progetto esecutivo delle opere di completamento del centro civico, relative al PUA denominato "Borgo Sant'Antonio", successivamente integrata in data 14/06/2018 prot. n. 42612 ed in data 29/06/2018 prot. n. 46673, previsto come opera a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, a fronte dell'aumento del 15% della volumetria complessiva, redatto in data 09/03/2018 dal progettista arch. Alessandro Calderan e costituito dai seguenti elaborati:

|        |                                |                |
|--------|--------------------------------|----------------|
| Tav. 1 | Planimetrie ed estratti        | Prot. 18174/18 |
| Tav. 2 | Progetto approvato             | Prot. 18174/18 |
| Tav. 3 | Elaborato L. 13/89             | Prot. 18174/18 |
| Tav. 4 | Nuova soluzione e comparativa  | Prot. 18174/18 |
| All. A | Relazione tecnica illustrativa | Prot. 18174/18 |
| All. C | Computo metrico estimativo     | Prot. 18174/18 |
| All. E | Elenco prezzi                  | Prot. 18174/18 |

CONSIDERATO che:

- il nuovo intervento proposto prevede il completamento di alcune opere relative a tale fabbricato ad uso polifunzionale, di seguito elencate:
  - realizzazione dell'isolamento termico a cappotto;
  - installazione degli impianti termoidraulici;
  - installazione degli impianti elettrici;
  - installazione dell'impianto fotovoltaico;
  - realizzazione degli intonaci interni;
  - realizzazione del pacchetto di copertura e linea vita;
  - realizzazione delle opere di lattoneria;
  - realizzazione delle opere relative alla rete fognaria;
  - realizzazione delle finiture interne ed esterne, comprensive di percorsi carrabili e pedonali;
  - rimozione dei pannelli solari dalla copertura.
- Il tecnico progettista arch. Alessandro Calderan ha dichiarato in data 14/06/2018, prot. 42612, la conformità del progetto di completamento alla valutazione dei requisiti acustici passivi già agli atti del PdC T/11/03897 succitato, di non essere l'intervento assoggettato alla normativa antincendio; ha inoltre presentato le dichiarazioni ai sensi del D.M. 37/08, alla potenzialità della caldaia, al risparmio idrico e reimpiego delle acque meteoriche; ha inoltre asseverato la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti ed alla disciplina dell'attività edilizia, in particolare alle normative antisismiche, di sicurezza, igienico-sanitarie e di efficienza energetica.

CONSIDERATO che il progetto del completamento del centro civico previsto nel PUA "Borgo Sant'Antonio", contenuto nella domanda di permesso di costruire, risulta conforme al PUA approvato e non modifica il progetto di cui al PdC T/11/03897 succitato.

VISTA l'istruttoria dell'U.O. Urbanistica e Cartografico con cui è stato valutato il progetto del completamento delle opere di urbanizzazione, espressa in data 26/06/2018, prot. 45493.

CONSIDERATO che il computo metrico estimativo parziale, che riporta solo le voci e gli importi delle opere di completamento, i quali sono corrispondenti a quelli contenuti nel computo metrico estimativo del complesso delle opere di urbanizzazione agli atti del Comune, prevede un importo di € 90.874,12.

VISTA la polizza fidejussoria n. 2087/96/49602964 emessa in data 17/12/2008 dalla Unipol Assicurazioni a garanzia delle opere di urbanizzazione e della realizzazione del centro civico, già prestata in sede di sottoscrizione della convenzione, per la corretta esecuzione dei lavori, nonché l'integrazione alla stessa emessa in data 01/02/2011 dalla stessa Unipol.

CONSIDERATO che, essendo il progetto rimasto sostanzialmente invariato rispetto a quello autorizzato con PdC T/11/03897, sono fatti salvi i pareri espressi dagli uffici interni al Comune e dall'ASSL in riferimento allo stesso.

VISTI:

- le seguenti dichiarazioni del tecnico progettista arch. Alessandro Calderan presentate in data 14/06/2018, prot. 42612:
  - della conformità del progetto di completamento alla valutazione dei requisiti acustici passivi già agli atti del PdC T/11/03897 succitato;
  - della non assoggettabilità dell'intervento alla normativa antincendio;
  - ai sensi del D.M. 37/08;

- alla potenzialità della caldaia;
- al risparmio idrico e reimpiego delle acque meteoriche ai sensi dell'art. 13 del R.E.;
- l'asseverazione della conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti ed alla disciplina dell'attività edilizia, in particolare alle normative antisismiche, di sicurezza, igienico-sanitarie e di efficienza energetica;
- il parere favorevole con prescrizioni dell'unità organizzativa lavori pubblici espresso in data 25/06/2018 con prot. 45016.

VERIFICATA la compatibilità urbanistica e normativa della richiesta di permesso di costruire rispetto al PUA approvato ed alle previsioni del piano regolatore generale, all'interno delle misure di salvaguardia conseguenti all'adozione del piano di assetto del territorio, ai sensi dell'art. 29, l.r. 23/04/2004, n.11 e ss.mm.

VISTO il d.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e ss.mm.

VISTA la l.reg. n. 11 del 23/04/2004 e ss.mm.

DATO ATTO che le opere di urbanizzazione in oggetto sono relative ad un piano urbanistico attuativo approvato in data antecedente all'entrata in vigore dell'art. 3, comma 1, lettera b), del d.lgs. n. 174 del 10/10/2012, che ha modificato l'art.49 del d.lgs. n. 267 del 18/08/2000, che non modifica in modo sostanziale le opere di urbanizzazione ivi previste, per cui non si acquisisce il parere di regolarità contabile.

RITENUTO di dover procedere all'approvazione del progetto esecutivo delle opere di completamento del centro civico, previsto nel PUA "Borgo Sant'Antonio" in località Ca' Pirami, redatto dall'Arch. Alessandro Calderan in data 09/03/2018, presentato in data 15/03/2018 prot. n. 18174, integrato in data 14/06/2018 prot. n. 42612 ed in data 29/06/2018 prot. n. 46673;

DATO ATTO che la presente proposta comporta riflessi indiretti sulla situazione economico-finanziaria dell'ente in quanto a termini di convenzione è prevista la cessione del centro civico al patrimonio comunale, quale opera di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria, che dovrà avvenire, ai sensi del combinato disposto degli artt. 4,12 e 14 della convenzione stessa, successivamente al suo collaudo favorevole ed alla segnalazione certificata di agibilità.

#### 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 progetto esecutivo delle opere di completamento del centro civico, previsto nel PUA "Borgo Sant'Antonio" in località Ca' Pirami, presentato dall'Arch. Alessandro Calderan in data 15/03/2018, prot. n. 18174, successivamente integrato in data 14/06/2018 prot. n. 42612 ed in data 29/06/2018 prot. n. 46673, e costituito dai seguenti elaborati:

|        |                                |                |
|--------|--------------------------------|----------------|
| Tav. 1 | Planimetrie ed estratti        | Prot. 18174/18 |
| Tav. 2 | Progetto approvato             | Prot. 18174/18 |
| Tav. 3 | Elaborato L. 13/89             | Prot. 18174/18 |
| Tav. 4 | Nuova soluzione e comparativa  | Prot. 18174/18 |
| All. A | Relazione tecnica illustrativa | Prot. 18174/18 |
| All. C | Computo metrico estimativo     | Prot. 18174/18 |
| All. E | Elenco prezzi                  | Prot. 18174/18 |

con le seguenti prescrizioni:

— U.O. Lavori Pubblici:

1. prevedere, simmetricamente alla nicchia dell'impianto di riscaldamento, quella dell'impianto fotovoltaico (in armadio chiuso);
2. prevedere delle inferiate o delle serrande in acciaio per le finestre;
3. si suggerisce, al posto della finestra che si affaccia sul porticato principale, la realizzazione di un serramento vetrato apribile di ampie dimensioni (da proteggere con eventuale serranda in acciaio);

4. ripresentare la Legge 10/91 e ss.mm.ii.;
5. redigere il progetto esecutivo dell'impianto idrico-sanitario, di riscaldamento e di scarico e della linea gas;

#### IMPIANTO ELETTRICO:

1. spostare il quadro elettrico all'interno dell'ufficio;
  2. adeguare il progetto al regolamento UE 305/11, utilizzare cavi CPR con classe di reazione al fuoco adeguata a livello di rischio d'incendio attribuito all'edificio e alla classificazione dei luoghi CEI 64-8;
  3. utilizzare in tutti gli ambienti prese civili del tipo UNIVERSALI 2P+T 10/16A;
  4. prevedere nel bagno disabili una luce di emergenza e un sistema di allarme con pulsante a tirante, relè con auto ritenuta, pulsante di reset e una targa ottica acustica all'esterno del bagno;
  5. allegare il progetto dell'impianto di terra;
  6. allegare il progetto dell'impianto fotovoltaico;
  7. allegare il progetto della distribuzione (tubazioni) esterna e quella interna;
  8. allegare la relazione con l'analisi del rischio contro il fulmine CEI EN 62305 (dotare l'impianto di un sistema di protezione SPD);
  9. allegare la relazione elettrica aggiornata;
  10. individuare il punto di consegna della fornitura di energia elettrica;
  11. rivedere il sistema di sgancio generale dell'impianto elettrico (il quadro rimane alimentato a monte);
  12. ampliare il quadro aggiungendo i seguenti interruttori di protezione: condizionamento, illuminazione esterna (completo di orologio astronomico), irrigazione, fotovoltaico e n°2 scorte;
  13. prevedere la predisposizione di un impianto allarme antintrusione con sensori volumetrico e contatti su porte/finestre;
  14. adeguare l'edificio alle disposizioni del DL 133/14 e alle norme CEI 306-2, CEI 64-100 per l'accesso ad impianti di telecomunicazioni in fibra ottica;
  15. realizzare un apposito quadro/centralino da incasso per l'alloggio delle apparecchiature dell'antenna TV e del Satellite;  
— U.O. Urbanistica e Cartografico: ottemperare le prescrizioni espresse dall'U.O. Lavori Pubblici al fine del rilascio del Permesso di Costruire.
- 3) di incaricare l'unità organizzativa urbanistica della redazione del permesso di costruire, con le prescrizioni riportate nei pareri degli uffici comunali e degli enti gestori dei sottoservizi.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE TECNICO  
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.