



# CITTÀ DI JESOLO



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 2017/112 DEL 07/12/2017

ASSEGNATA AL SERVIZIO PIANIFICAZIONE

OGGETTO: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DEL PROGETTO NORMA 3 AMBITI 1-2-3-4 DENOMINATO "AREA FOCE SILE": CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI ED 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 del 04/08/1977 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, n. 1979 del 19/07/2002, n. 1145 del 18/04/2003 e n. 812 dell'08/04/2008, 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 07/11/2017 n. 371 è stato adottato il PUA in oggetto.

ATTESO che la ditta Jesolo Turismo srl ha presentato istanza in data 20/12/2013 prot. n. 81252 per l'approvazione del piano urbanistico attuativo di iniziativa privata denominato "area foce Sile", redatto in data 20/12/2013 dal progettista arch. Robert Bezdikian e costituita dai seguenti elaborati:

|         |   |                |
|---------|---|----------------|
| Tav. 01 | Inquadramento - estratto mappa, estratto P.R.G., PAI e individuazione vincoli, stralcio aerofotogrammetrico   | Prot. 73415/16 |
| Tav. 02 | Stato di fatto - rilievo viabilità verde e fabbricati esistenti   | Prot. 73415/16 |
| Tav. 03 | Stato di fatto – superfici permeabili ed impermeabili   | Prot. 73415/16 |
| Tav. 04 | Stato di fatto – schede fabbricati  | Prot. 73415/16 |
| Tav. 05 | Stato di fatto – rilievo reti tecnologiche esistenti  | Prot. 73415/16 |
| Tav. 06 | Stato approvato – individuazione ambiti su rilievo stato di fatto   | Prot. 73415/16 |
| Tav. 07 | Planimetria   | Prot. 73415/16 |
| Tav. 08 | Stato di fatto – documentazione fotografica   | Prot. 73415/16 |
| Tav. 09 | Progetto norma 3 in variante – nuova perimetrazione ambiti e area intervento p.u.a.   | Prot. 73415/16 |
| Tav. 10 | Progetto norma 3 in variante – ambiti e catasto   | Prot. 73415/16 |
| Tav. 11 | Comparativa – comparativa ambiti stato approvato e in variante  | Prot. 73415/16 |
| Tav. 12 | Progetto norma 3 in variante – nuovo perimetro campeggio, individuazione aree a verde pubblico e a parcheggio pubblico, sedime darsena in variante, sistemazione sovrappiomba fiume | Prot. 73415/16 |
| Tav. 13 | Ambito 1 e 4 in variante – aree in ampliamento, destinazioni funzionali, demolizioni e ricostruzioni  | Prot. 73415/16 |
| Tav. 14 | Ambito 1 e 4 in variante – individuazione delle aree da cedere e/o vincolare ad uso pubblico  | Prot. 73415/16 |
| Tav. 15 | Ambito 1 in variante – nuova viabilità e parcheggi pubblici   | Prot. 73415/16 |
| Tav. 16 | Ambito 1 in variante – planimetria segnaletica stradale orizzontale e verticale   | Prot. 73415/16 |
| Tav. 17 | Ambito 1 in variante – sezioni stradali tipo  | Prot. 73415/16 |

|         |  |  |                |
|---------|--|--|----------------|
| Tav. 18 | Ambito 1 in variante – verde pubblico                                | Prot. 73415/16   |                |
| Tav. 19 | Ambito 2 e 3 in variante sezioni tipo                                | Prot. 73415/16   |                |
| Tav. 20 | Progetto norma 3 in variante – planimetria reti tecnologiche         | Prot. 73415/16   |                |
| Tav. 21 | Progetto norma 3 in variante – superficie permeabili ed impermeabili | Prot. 73415/16   |                |
| Tav. 22 | Progetto norma 3 in variante – planimetria di massima – ambito 1, 4  | Prot. 73415/16   |                |
| Tav. 23 | Progetto norma 3 in variante – stralci di intervento – ambito 1, 4   | Prot. 73415/16   |                |
| All. 1  | Autocertificazione titolo disponibilità dell'area                    | Prot. 73415/16   |                |
| All. 2  | Piano particellare di esproprio                                      | Relazione tecnica  | Prot. 73415/16 |
|         |  | Tav. 19 - ctr  | Prot. 73415/16 |
|         |  | Tav. 20 - stato di fatto                                 | Prot. 73415/16 |
|         |  | Tav. 21 - estratto mappa                                 | Prot. 73415/16 |
| All. 3  | Bozza di convenzione   | Prot. 73415/16   |                |
| All. 4  | Relazione tecnica e norme di attuazione                              | Prot. 73415/16   |                |
| All. 5  | Relazione impatto acustico   | Prot. 73415/16   |                |
| All. 6  | Valutazione compatibilità idraulica                                  | Prot. 73415/16   |                |
| All. 7  | Relazione compatibilità geologica                                    | Prot. 73415/16   |                |
| All. 8  | VAS - Valutazione ambientale strategica                              | Prot. 73415/16   |                |
| All. 9  | VINCA  | Prot. 73415/16   |                |
| All. 10 | Piano di manutenzione opere in cessione                              | Prot. 73415/16   |                |
| All. 11 | Doc gestione sabbia  | Prot. 73415/16   |                |
| All. 12 | Computo metrico estimativo opere viabilità e parcheggi               | Prot. 73415/16   |                |
| All. 13 | Parere ASI rete idrica   | Prot. 73415/16   |                |
| All. 14 | Parere ENEL rete elettrica   | Prot. 73415/16   |                |
| All. 15 | Parere TELECOM   | Prot. 73415/16   |                |
| All. 16 | Parere ITALGAS   | Prot. 73415/16   |                |
| All. 17 | Parere ALISEA  | Prot. 73415/16   |                |
| All. 18 | Parere ASI opere fognarie e Consorzio di Bonifica                    | Tav.01 - Stato di fatto: planimetria di progetto         | Prot. 73415/16 |
|         |  | Tav.02 - Profilo fognatura bianca                        | Prot. 73415/16 |
|         |  | Tav.03 - Profilo fognatura nera                          | Prot. 73415/16 |
|         |  | Tav.04 - Particolari pozzetti acque bianche e acque nere | Prot. 73415/16 |
| All. 19 | Impianto illuminazione stradale                                      | Prot. 73415/16   |                |

CONSIDERATO che la proposta del piano urbanistico attuativo di iniziativa privata riguarda la riqualificazione urbanistica dell'intera area prospiciente la foce del Sile, in attuazione delle previsioni del progetto norma 3 del PRG vigente che comprende quattro ambiti:

- ambito 1: area del villaggio turistico per il quale si prevede la riorganizzazione interna, quali area dei servizi e ristorante, l'area delle unità abitative e dei posti equipaggio; rispetto alle previsioni dettate dal progetto norma l'ambito è stato ampliato:
  - ad est ricomprendendo l'area destinata a verde pubblico "F3.1" di via dei Navigatori, con la variazione del perimetro PUA nei limiti del 10% consentiti dal PRG e la trasposizione di tale zona all'interno del piano attuativo;
  - ad ovest in seguito allo spostamento del sedime stradale di via Alberto da Giussano al di fuori dell'ambito e all'accorpamento con l'ambito 4;
- ambito 2: area su cui sono previste strutture a servizio dell'attività ittica esistente. Tale ambito è stato leggermente traslato a nord, fronte la concessione dell'attività ittica, per consentire una riorganizzazione più funzionale dell'attività stessa;
- ambito 3: area di ricomposizione della darsena e delle strutture edilizie esistenti; vengono previste, inoltre, la creazione di un imbarcadero (con annessa biglietteria e uffici) e due aree verdi, una a nord dove si svilupperà un percorso ciclo-pedonale lungo l'argine del fiume Sile in direzione della foce e una a sud a compensazione della trasposizione dell'area verde dell'ambito 1;
- ambito 4: area dell'ex edificio ad uso commerciale denominato "Capitan Frank", ora demolito, che viene previsto in accorpamento all'ambito 1 con l'utilizzo del relativo volume per un possibile ampliamento del villaggio turistico.

VISTO:

- il parere favorevole della giunta comunale del 28/04/2014 al trasferimento della cubatura esistente dall'ambito 4 all'ambito 1 ad uso del camping International;
- l'accordo sostitutivo di provvedimento amministrativo del 23/05/2014 tra il comune di Jesolo e la ditta proponente, attraverso il quale viene mantenuto il diritto volumetrico dell'ex edificio ad uso commerciale denominato "Capitan Frank" in seguito alla preventiva demolizione per ragioni di estremo degrado del manufatto.

VISTO il parere favorevole con prescrizioni dell'unità organizzativa lavori pubblici del 06/11/2017 con prot. n. 74189.

RILEVATO:

- che la ditta proponente in data 14/11/2016 con prot. n. 73415, in data 30/10/2017 con prot. n. 72978, in data 06/11/2017 con prot. n. 74122, in data 06/11/2017 con prot. n. 74165 e in data 06/11/2017 con prot. n. 74214 ha integrato l'istanza e presentato nuovi elaborati sostitutivi;
- che sono state prodotte, a seguito delle prescrizioni di cui alla sopracitata delibera di adozione del piano, ulteriori elaborati in data 07/12/2017 con prot. n. 81835.

VERIFICATO che la strada esistente per il tratto di via Alberto da Giussano e Piazzetta Faro, all'interno dell'ambito di PUA come rappresentato nella Tav. 12, sarà oggetto di sdemanializzazione, finalizzata alla futura permuta tra la ditta attuatrice Jesolo Turismo e comune di Jesolo.

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 10/11/2017 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 è pervenuta la seguente osservazione:
  1. Jesolo Turismo in data 07/12/2017 prot. n. 81859;

RITENUTO di proporre alla stessa le seguenti controdeduzioni:

| Ditta          | Sintesi  | Proposta   |
|----------------|--|--|
| Jesolo Turismo | Si propone di modificare le tempistiche e l'ordine di esecuzione dei lavori all'interno del cronoprogramma degli interventi, previsto al 3° comma dell'art. 5 della bozza di convenzione, come di seguito riportato:<br><i>"01- Presentazione del progetto esecutivo: entro 6 mesi dalla sottoscrizione della convenzione;</i><br><i>02- Approvazione e rilascio PdC: salvo tempi di reperimento pareri enti competenti, 6 mesi dalla presentazione; nel caso di progettazione esecutiva delle opere per stralci sarà possibile prorogare i suddetti termini di altri 6 mesi;</i><br><i>03- Predisposizione gara pubblicazione e appalto lavori: 6 mesi per ogni rilascio dei P.d.C.</i><br><i>04- Inizio lavori: 1 mese dall'appalto del cantiere.</i><br><i>05- Tempi di esecuzione sponda e banchina foce Sile: 1 anno dall'inizio lavori.</i><br><i>06- Tempi di esecuzione viabilità pubblica parcheggi e verde stradale: 1 anno dall'inizio lavori."</i> | Accoglibile in quanto modifica necessaria derivante dall'esigenza di avere un cronoprogramma degli interventi previsti, considerata la consistenza e l'entità delle opere di urbanizzazione. |

VERIFICATA la compatibilità urbanistica e normativa del piano urbanistico attuativo denominato “foce Sile” rispetto alle previsioni del piano regolatore generale 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 presente proposta comporta riflessi indiretti sulla situazione economico-finanziaria dell’ente, per un ammontare quantificato nell’allegato piano di manutenzione delle aree da cedere al Comune.

PROPONE L’APPROVAZIONE DELLA SEGUENTE PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

- 1) la premessa è parte integrante e sostanziale della presente proposta di deliberazione;
- 2) di controdedurre alle osservazioni pervenute entro i termini indicati dall’ art. 20 della L.R. 23/04/2004, n. 11 e ss.mm. come di seguito riportato:

| Ditta          | Sintesi  | Controdeduzioni   |
|----------------|--|---|
| Jesolo Turismo | <p>Si propone di modificare le tempistiche e l’ordine di esecuzione dei lavori all’interno del cronoprogramma degli interventi, previsto al 3° comma dell’art. 5 della bozza di convenzione, come di seguito riportato:</p> <p><i>“01- Presentazione del progetto esecutivo: entro 6 mesi dalla sottoscrizione della convenzione;</i></p> <p><i>02- Approvazione e rilascio PdC: salvo tempi di reperimento pareri enti competenti, 6 mesi dalla presentazione; nel caso di progettazione esecutiva delle opere per stralci sarà possibile prorogare i suddetti termini di altri 6 mesi;</i></p> <p><i>03- Predisposizione gara pubblicazione e appalto lavori: 6 mesi per ogni rilascio dei P.d.C.</i></p> <p><i>04- Inizio lavori:1 mese dall’appalto del cantiere.</i></p> <p><i>05- Tempi di esecuzione sponda e banchina foce Sile: 1 anno dall’inizio lavori.</i></p> <p><i>06- Tempi di esecuzione viabilità pubblica parcheggi e verde stradale: 1 anno dall’inizio lavori.”</i></p> | <p>Accoglibile in quanto modifica necessaria derivante dall’esigenza di avere un cronoprogramma degli interventi previsti, considerata la consistenza e l’entità delle opere di urbanizzazione.</p> |

- 3) di approvare il piano urbanistico attuativo di iniziativa privata denominato “area foce Sile”, presentato ditta Jesolo Turismo srl in data 20/12/2013 prot. n. 8125, successivamente integrato, redatto in data 20/12/2013 dal progettista arch. Robert Bezdikian e costituito dai seguenti elaborati:

|         |   |                |
|---------|---|----------------|
| Tav. 01 | Inquadramento - estratto PRG, PAI SILE e individuazione vincoli – estratto mappa - stralcio aerofotogrammetrico | Prot. 73415/16 |
| Tav. 02 | Stato di fatto - rilievo viabilità, verde e fabbricati esistenti  | Prot. 73415/16 |
| Tav. 03 | Stato di fatto – superfici permeabili ed impermeabili   | Prot. 73415/16 |
| Tav. 04 | Stato di fatto – schede fabbricati  | Prot. 73415/16 |
| Tav. 05 | Stato di fatto – rilievo reti tecnologiche esistenti  | Prot. 73415/16 |
| Tav. 06 | Stato approvato – individuazione ambiti su rilievo stato di fatto   | Prot. 73415/16 |
| Tav. 07 | Progetto Norma 3 approvato - planimetria  | Prot. 73415/16 |
| Tav. 08 | Stato di fatto – documentazione fotografica   | Prot. 73415/16 |

|           |   |                |
|-----------|---|----------------|
| Tav. 09   | Nuova perimetrazione ambiti e area intervento PUA – comparazione ambiti stato approvato e in variante   | Prot. 72978/17 |
| Tav. 10   | Planimetria dello stato di proprietà  | Prot. 72978/17 |
| Tav. 11   | Ampliamento campeggio, aree a verde pubblico, demolizioni e ricostruzioni – individuazione delle aree da cedere e/o vincolare ad uso pubblico | Prot. 72978/17 |
| Tav. 12   | aree da cedere e/o vincolare ad uso pubblico sulla mappa catastale  | Prot. 81835/17 |
| Tav. 13   | Ambiti 1 e 3 in variante - planimetria segnaletica stradale orizzontale e verticale – aree standard per verde                                 | Prot. 72978/17 |
| Tav. 14   | Planimetria reti tecnologiche - sottoservizi  | Prot. 72978/17 |
| Tav. 15   | Ambiti 1 e 3 in variante – eliminazione delle barriere architettoniche ai sensi della legge 13/89   | Prot. 72978/17 |
| Tav. 16   | Planimetria isole ecologiche  | Prot. 72978/17 |
| Tav. 17   | Ambio 1 in variante – sezioni stradali tipo   | Prot. 72978/17 |
| Tav. 18   | Ambiti 2 e 3 in variante – planimetria generale in variante – sezioni tipo – particolare sistemazione sponda                                  | Prot. 72978/17 |
| Tav. 19   | Ambiti 1 e 4 in variante – planimetria di massima   | Prot. 72978/17 |
| Tav. 20   | Ambiti 1 e 4 in variante – stralci di intervento  | Prot. 72978/17 |
| Tav. 21   | Planivolumetria indicativa di progetto su rilievo stato di fatto  | Prot. 72978/17 |
| All. 3    | Bozza di convenzione  | Prot. 81835/17 |
| All. 4/1  | Relazione tecnica   | Prot. 72978/17 |
| All. 4/2  | Norme tecniche di attuazione  | Prot. 74214/17 |
| All. 5    | Relazione impatto acustico  | Prot. 73415/16 |
| All. 6    | Valutazione compatibilità idraulica   | Prot. 73415/16 |
| All. 7    | Relazione compatibilità geologica   | Prot. 73415/16 |
| All. 8    | VAS - Valutazione ambientale strategica   | Prot. 73415/16 |
| All. 9    | VINCA   | Prot. 73415/16 |
| All. 10   | Piano di manutenzione opere in cessione   | Prot. 73415/16 |
| All. 11   | Doc gestione sabbia   | Prot. 73415/16 |
| All. 12/1 | Computo metrico   | Prot. 72978/17 |
| All. 12/2 | Capitolato speciale d'appalto   | Prot. 72978/17 |
| All. 19   | Impianto illuminazione stradale   | Prot. 73415/16 |

4) di approvare con le seguenti prescrizioni:

- ufficio urbanistica:

- aggiungere il seguente articolo alla bozza di convenzione in fase di stipula: “*Art. 18 - CONVENZIONE TRA JESOLO TURISMO E IL FUTURO CONCESSIONARIO. La Ditta lottizzante si obbliga a sottoscrivere con il futuro concessionario dell’immobile denominato “Camping Jesolo International”, una convenzione che disciplini i rapporti civilistici tra Jesolo Turismo e il futuro concessionario, per l’utilizzo dei servizi presenti nel citato immobile e i relativi rimborsi spese.*

*Tale convenzione dovrà essere sottoscritta da Jesolo Turismo e dal futuro concessionario nel testo redatto dal Comune e allegato al bando di concessione dell’immobile “Camping Jesolo International”.*

*In caso di rifiuto a sottoscrivere la convenzione entro il termine fissato dal Comune, Jesolo Turismo non potrà utilizzare i servizi presenti nel “Camping Jesolo International”; in caso di analogo rifiuto da parte del futuro concessionario, lo stesso decadrà dall’aggiudicazione.”*

- acquisire il parere sulla viabilità del comando di polizia locale in sede di progetto esecutivo di opere di urbanizzazione;

- ufficio lavori pubblici, da ottemperare in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione:

- modifica della sezione stradale a parità della larghezza complessiva prevista da progetto;

- aggiornamento del Computo Metrico Estimativo in merito alle disposizioni rilasciate dagli Enti coinvolti nell’urbanizzazione (in particolare Consorzio di Bonifica, ASI idrico e Italgas);

- redazione del progetto di Illuminazione Pubblica in conformità alla Norma UNIEN 11248 del 2017 e UNIEN 13201 del 2016, timbrato e sottoscritto da un tecnico abilitato e che abbia i requisiti previsti dalla L.R. 17/09;

- 5) 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.;
- 6) di dichiarare la pubblica utilità, l'urgenza e l'indifferibilità delle opere previste nella presente variante al piano;
- 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 dalla ditta proponente, in attuazione di quanto previsto negli elaborati del presente PUA e secondo le prescrizioni soprariportate;
- 9) di dichiarare immediatamente eseguibile la delibera di approvazione della presente proposta di deliberazione, attesa la necessità di stipulare entro il 31/12/2017 l'atto pubblico di cui al punto 7).

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.