



CITTÀ DI JESOLO



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 2020/11 DEL 04/02/2020

ASSEGNATA AL SERVIZIO PIANIFICAZIONE E UFFICIO ESPROPRIAZIONI

OGGETTO: PRIMA VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICO/PRIVATA IN ZONA B2.1. DENOMINATO "EX SCUOLA CARDUCCI". ADOZIONE.

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 n. 108 del 30/11/2016, 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 n. 53 del 08/03/2011 è stato approvato lo studio di fattibilità relativo alla realizzazione del nuovo museo civico al lido di Jesolo;
- con delibera di consiglio comunale n. 91 del 14/07/2011 è stato individuato l'ambito da sottoporre a piano di recupero di iniziativa pubblica in zona di ricomposizione spaziale a prevalenza residenziale B2.1, ricadente in proprietà comunale;
- con delibera di consiglio comunale n. 154 del 22/12/2011 è stata approvata la realizzazione del nuovo museo civico attraverso la procedura di permuta dell'area dove insiste l'attuale museo con un immobile di nuova costruzione da destinare a museo civico in area idonea, mediante procedura di evidenza pubblica per valutare le offerte economicamente più vantaggiose;
- con delibera di giunta comunale n. 90 del 08/04/2014 è stato approvato il piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica in zona B2.1 denominato "Ex scuola Carducci";
- con determina del dirigente dell'area lavori pubblici e urbanistica n. 993 del 04/07/2014 si sono approvati i nuovi elaborati adeguati alle controdeduzioni di cui alla deliberazione di giunta comunale n. 90 del 08/04/2014;
- con delibera di giunta comunale n. 349 del 02/12/2014 sono stati approvati i documenti tecnici identificanti i termini e le caratteristiche della permuta e sono stati incaricati il dirigente del settore edilizia ed appalti di provvedere all'approvazione e pubblicazione del bando pubblico di permuta ed il dirigente dell'area lavori pubblici e urbanistica di provvedere agli atti successivi alla pubblicazione del Bando;
- con determinazione del dirigente del settore edilizia ed appalti n. 1946 del 17/12/2014 è stata indetta asta pubblica per la permuta dell'immobile ex Scuola Carducci con altro immobile da adibire a museo, sono stati approvati gli atti di gara ed è stata disposta la pubblicazione del relativo bando all'Albo pretorio on line e per estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto, nonché sul sito internet del Comune;
- in data 10/06/2015, con rep. 94260, presso il notaio Carlo Bordieri di Jesolo, è stato stipulato preliminare di permuta con il comune di Jesolo in forza del quale la ditta attuatrice si obbligava, a fronte della cessione in proprio favore da parte del comune di Jesolo del complesso denominato ex Scuola Carducci, a realizzare e cedere in piena proprietà al medesimo comune di Jesolo un nuovo immobile da adibire a museo di storia naturale;
- con nota prot.n. GE/2015/40263 del 02/07/2015 la società "Numeria S.G.R. S.p.a. - Società di Gestione del Risparmio" ha trasmesso al comune di Jesolo la copia dell'atto in data 25/06/2015 rep. 11065, notaio Giuseppe Sicari di Castelfranco Veneto, trascritto a Venezia in data 01/07/2015 ai nn. 18312/12846 e nn.

- 18313/12847, con il quale veniva conferita al fondo "Equilium", sempre gestito da "Numeria S.G.R. S.p.a. - Societa' di Gestione del Risparmio", la proprietà dell'immobile da cedere in permuta al comune di Jesolo, sul quale realizzare la nuova sede del museo di storia naturale;
- con determinazione del dirigente dell'area tecnica n. 832 del 17/07/2015, il comune di Jesolo ha preso atto di detto conferimento al fondo "Equilium";
 - in data 25/07/2017, con rep. n. 6206, notaio Benedetta Bordieri di Jesolo, è stata sottoscritta la convenzione tra la ditta attuatrice Numeria S.G.R. S.p.a. – Fondo Equilium ed il comune di Jesolo in attuazione alla delibera di giunta comunale n. 90 del 08/04/2014;
 - in data 07/11/2017 è stato rilasciato alla ditta succitata, attuatrice del piano, permesso di costruire T/2017/5545 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative al piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica denominato "Ex scuola Carducci", approvate con delibera di giunta comunale n. 181 del 06/06/2017;
 - con delibera di giunta comunale n. 84 del 26/03/2019, immediatamente eseguibile, è stata approvata la prima proposta di transazione al prot. n. GE/2019/20395 del 26/03/2019, successivamente stipulata in data 12/04/2019 e registrata all'ufficio territoriale di San Donà di Piave dell'Agenzia delle Entrate al n. 792 del 23/04/2019, finalizzata alla definizione del contenzioso in essere tra il comune di Jesolo e la ditta succitata relativo al rispetto delle obbligazioni derivanti dal succitato atto rep. n. 94260;
 - con delibera di giunta comunale n. 245 del 30/07/2019, ad oggetto: "Transazione per edificio museo di storia naturale: approvazione modifica e integrazione", è stata approvata la proposta, al prot. n. GE/2019/55287 del 29/07/2019, di modifica ed integrazione della transazione succitata, successivamente stipulata in data 18/10/2019 e registrata all'ufficio territoriale di San Donà di Piave dell'Agenzia delle Entrate al n. 1986 del 31/10/2019, finalizzata alla presa d'atto delle intervenute condizioni di forza maggiore e delle motivazioni di tipo tecnico-costruttivo, compensate in ogni caso da ulteriori miglioramenti delle caratteristiche dell'edificio;
 - con delibera di giunta comunale n. 418 del 10/12/2019 è stato approvato il collaudo delle opere strutturali dell'immobile da adibire a museo di storia naturale e preso atto del verificarsi delle condizioni per la permuta, a cui è seguita in data 11/12/2019, con rep. n. 90008, notaio Paolo Talice di Treviso, la sottoscrizione dell'atto di permuta definitivo tra la ditta attuatrice ed il comune di Jesolo che consegue al preliminare di permuta succitato; pertanto la ditta succitata è divenuta proprietaria dell'immobile denominato "ex scuola Carducci".

ATTESO che la ditta attuatrice Numeria S.G.R. S.p.A. – Fondo Equilium ha presentato istanza di prima variante al piano urbanistico attuativo denominato "Ex scuola Carducci", in data 16/09/2019, prot. n. GE/2019/65915, successivamente integrata in data 11/11/2019, prot. n. GE/2019/80013, in data 09/12/2019, prot. n. GE/2019/87286, in data 10/01/2020, prot. n. GE/2020/1694, in data 27/01/2020, prot. n. GE/2020/5754 ed in data 28/01/2020 prot. n. GE/2020/6038 e n. GE/2020/6125, il cui progetto è redatto dal progettista arch. Marco Bottosso e costituito dai seguenti elaborati:

| | | |
|---------|--|----------------|
| All. 01 | Relazione tecnica | Prot. 20/6038 |
| All. 02 | Norme tecniche di attuazione comparative | Prot. 20/1694 |
| All. 03 | Bozza di convenzione comparativa | Prot. 20/6038 |
| All. 04 | Computo metrico estimativo comparativo | Prot. 20/6038 |
| All. 05 | Elenco prezzi di variante | Prot. 20/6038 |
| All. 06 | Norme tecniche di attuazione di variante | Prot. 20/1694 |
| All. 07 | Bozza di convenzione di variante | Prot. 20/6038 |
| All. 08 | Computo metrico estimativo di variante | Prot. 20/6038 |
| Tav. 01 | Inquadramento | Prot. 19/87286 |
| Tav. 02 | Quadro degli interventi | Prot. 20/6038 |
| Tav. 03 | Planimetria di progetto opere pubbliche | Prot. 20/6038 |
| Tav. 04 | Planimetria Comparativa | Prot. 20/6038 |
| Tav. 05 | Aree in cessione e da vincolare | Prot. 19/87286 |

CONSIDERATO che la succitata proposta di prima variante al piano urbanistico attuativo denominato "Ex scuola Carducci", prevede la modifica:

- della convenzione urbanistica già sottoscritta agli artt. 3,4,7,11,12,13 e 18 consistenti in:
 - possibilità di certificare le agibilità delle unità commerciali e direzionali al piano terra prima

- dell'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione primaria;
- previsione di realizzazione di opere integrative quali la sostituzione nel parcheggio all'angolo tra via Aquileia e via Nautili di ulteriore porzione di pavimentazione drenante ovvero degli stalli a nord, manutenzione straordinaria del verde arboreo ed arbustivo centrale del parcheggio e sostituzione di due panchine, nonché la modifica della pavimentazione di progetto del marciapiedi in lastre di quarzite posati su massetto in cls armato, riqualificazione delle aiuole alla base dei parcheggi e sostituzione cordonate del tratto di marciapiedi in via Aquileia con aumento, a compensazione delle modifiche richieste, dell'importo delle opere da € 104.118,19 a € 119.698,19;
 - esclusione del comune di Jesolo dalla partecipazione alle spese condominiali e ai costi di manutenzione delle aree ad uso pubblico;
 - eliminazione della previsione del collaudo delle opere di allacciamento ai pubblici servizi non essendo previste modifiche ai sottoservizi;
- dell'art. 6 delle N.T.A. di P.U.A. con la previsione che la profondità delle terrazze dai previsti m. 2,50 sia adeguato a m. 3,00, in base a quanto previsto al vigente Regolamento Edilizio.

VISTA la richiesta presentata via pec in data 23/01/2020, prot. n. GE/2020/4908 volta ad ottenere la possibilità di conseguire l'agibilità esclusivamente dei vani costituenti la cabina di trasformazione Enel collocata al piano terra nell'angolo sud-est del fabbricato in corso di costruzione, anche in pendenza dell'approvazione della presente prima variante in oggetto, a condizione che esistano i requisiti di conformità edilizia (solo collaudo delle strutture, essendo gli impianti di competenza esclusiva di e-distribuzione).

VALUTATO d'ufficio che non risulta necessaria la verifica di assoggettabilità alla V.A.S., grazie al parere favorevole n. 61 in data 27/03/2014 espresso dalla Commissione V.A.S. sul piano urbanistico attuativo in oggetto che lo ha dichiarato non assoggettabile a valutazione ambientale strategica, in considerazione dell'entità delle modifiche e delle opere proposte con la variante.

PRESO ATTO che sono stati acquisiti:

- il parere favorevole con prescrizioni Veritas S.p.a. Fascicolo n. 95396/19 del dicembre 2019 prodotto in data 28/01/2020 prot. n. GE/2020/6125;
- il parere favorevole con prescrizioni dell'unità organizzativa patrimonio del 03/02/2020 prot. n. 7472;
- il parere favorevole con prescrizioni dell'unità organizzativa lavori pubblici del 04/02/2020 prot. n. 8209;
- il parere favorevole con prescrizioni dell'unità organizzativa urbanistica e cartografico del 04/02/2020.

CONSIDERATO che a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste con lo strumento urbanistico attuativo la ditta lottizzante ha già presentato polizza fidejussoria n. D2/M12024931, emessa in data 29/08/2017 dalla Itas Mutua per l'importo di € 104.118,19, che al momento della sottoscrizione della convenzione urbanistica di variante dovrà essere adeguata all'importo del nuovo computo metrico estimativo pari ad € 119.698,19.

VERIFICATA la compatibilità urbanistica e normativa della richiesta di prima variante al piano urbanistico attuativo denominato "Ex scuola Carducci" alle previsioni del piano regolatore generale, all'interno delle misure di salvaguardia conseguenti all'adozione del piano di assetto del territorio (PAT), ai sensi dell'art. 29, l.r. 23/04/2004, n.11 e ss.mm.

DATO ATTO che la variante in oggetto, che non modifica in modo sostanziale le opere di urbanizzazione ivi previste, non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'ente, in quanto la cessione al comune dell'immobile al piano terra destinato a ufficio promozionale del museo non comporterà alcuna spesa, né condominiale né di altra natura, per l'ente.

VISTA la l.r. 27/06/1985, n.61 e ss. mm.

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

VISTA la l.r. 23/04/2004, n.11 e ss.mm

RITENUTO di poter procedere all'adozione della prima variante al piano urbanistico attuativo denominato "Ex scuola Carducci", presentato in data 16/09/2019, prot. n. GE/2019/65915, successivamente integrato in data 11/11/2019, prot. n. GE/2019/80013, in data 09/12/2019, prot. n. GE/2019/87286, in data 10/01/2020, prot. n. GE/2020/1694, in data 27/01/2020, prot. n. GE/2020/5754 ed in data 28/01/2020 prot. n. GE/2020/6038 e n. GE/2020/6125, redatto dal progettista arch. Marco Bottosso e di accogliere la richiesta formulata via pec in data 23/01/2020, prot. n. GE/2020/4908 volta ad ottenere la possibilità di conseguire l'agibilità esclusivamente dei vani costituenti la cabina di trasformazione Enel collocata al piano terra nell'angolo sud-est del fabbricato in corso di costruzione anche in pendenza dell'approvazione della prima variante in oggetto, a condizione che esistano i requisiti di conformità edilizia, in considerazione della necessità di dover dotare dei sottoservizi elettrici necessari l'area di intervento.

PROPONE L'APPROVAZIONE DELLA SEGUENTE PROPOSTA DI DELIBERAZIONE:

- 1) la premessa è parte integrante e sostanziale della presente proposta di deliberazione.
- 2) di adottare l'istanza di prima variante al piano urbanistico attuativo denominato "Ex scuola Carducci", presentata in data 16/09/2019, prot. n. GE/2019/65915, successivamente integrata in data 11/11/2019, prot. n. GE/2019/80013, in data 09/12/2019, prot. n. GE/2019/87286, in data 10/01/2020, prot. n. GE/2020/1694, in data 27/01/2020, prot. n. GE/2020/5754 ed in data 28/01/2020 prot. n. GE/2020/6038 e n. GE/2020/6125, redatta dal progettista arch. Marco Bottosso e costituita dai seguenti elaborati:

| | | |
|---------|--|----------------|
| All. 01 | Relazione tecnica | Prot. 20/6038 |
| All. 02 | Norme tecniche di attuazione comparative | Prot. 20/1694 |
| All. 03 | Bozza di convenzione comparativa | Prot. 20/6038 |
| All. 04 | Computo metrico estimativo comparativo | Prot. 20/6038 |
| All. 05 | Elenco prezzi di variante | Prot. 20/6038 |
| All. 06 | Norme tecniche di attuazione di variante | Prot. 20/1694 |
| All. 07 | Bozza di convenzione di variante | Prot. 20/6038 |
| All. 08 | Computo metrico estimativo di variante | Prot. 20/6038 |
| Tav. 01 | Inquadramento | Prot. 19/87286 |
| Tav. 02 | Quadro degli interventi | Prot. 20/6038 |
| Tav. 03 | Planimetria di progetto opere pubbliche | Prot. 20/6038 |
| Tav. 04 | Planimetria Comparativa | Prot. 20/6038 |
| Tav. 05 | Aree in cessione e da vincolare | Prot. 19/87286 |

con le seguenti prescrizioni dell'unità organizzativa lavori pubblici, da adempiere in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione:

- allegare dichiarazione relativa al superamento e all'eliminazione di barriere architettoniche per gli spazi e percorsi pedonali;

ILLUMINAZIONE PUBBLICA

- in Via Aquileia, installare gli apparecchi a testa palo (5,30 mt) senza l'utilizzo di prolunghe;
- in piazzetta Carducci, al posto dei prodotti della Martini non più reperibili in commercio, utilizzare gli apparecchi Q_Drome a testa palo, con palo cilindrico similare a quelli esistenti, e nell'aiola centrale gli apparecchi SIDE ROD; proteggere inoltre il palo situato a nord-est con dissuasori in acciaio.
- aggiornare il progetto illuminotecnico con i nuovi prodotti.

con le seguenti prescrizioni dell'unità organizzativa patrimonio, da adempiere prima dell'approvazione della variante urbanistica:

- si fa presente che la proprietà dell'immobile è variata; in data 11.12.2019 presso il notaio Talice di Treviso giusto atto rep. 90008 il comune di Jesolo ha ceduto in piena proprietà il mappale 283 foglio 69 (ex scuola Carducci) alla società Numeria sgr Fondo Equilibrium, nonché il diritto di superficie nel sottosuolo del mappale 818 alla stessa società.
- Per quanto relativo alla convenzione si fa presente la nuova situazione proprietaria, quindi da aggiornare il testo;

- Per quanto riguarda l'ufficio da cedere al comune si richiede il collaudo e l'agibilità dell'unità immobiliare e che la cessione avvenga con la sottoscrizione dell'atto in cui siano previste le costituzioni delle servitù pubbliche che permettono altresì l'accesso all'ufficio.
- 3) di accogliere la richiesta formulata via pec in data 23/01/2020, prot. n. GE/2020/4908 volta ad ottenere la possibilità di conseguire l'agibilità esclusivamente dei vani costituenti la cabina di trasformazione Enel collocata al piano terra nell'angolo sud-est del fabbricato in corso di costruzione anche in pendenza dell'approvazione della prima variante in oggetto, a condizione che esistano i requisiti di conformità edilizia, in considerazione della necessità di poter dotare dei sottoservizi elettrici necessari l'area di intervento.
- 4) di dare atto che gli elaborati della presente variante al piano urbanistico attuativo sono coerenti con quanto previsto dall'art. 19 della l.r. 23/04/2004, n.11 e ss.mm..
- 5) di stabilire che le sopraccitate prescrizioni dovranno essere ottemperate prima dell'approvazione della prima variante al piano urbanistico attuativo denominato "Ex scuola Carducci" o, dove specificato, in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.
- 6) di stabilire che prima dell'approvazione della variante al piano urbanistico venga acquisito il parere dell'unità organizzativa edilizia privata ed ottemperate le eventuali prescrizioni in esso contenute.
- 7) di dare atto che, in sede di approvazione, dovrà essere dichiarata la pubblica utilità, l'urgenza e l'indifferibilità delle opere previste nella presente variante al piano urbanistico attuativo.
- 8) di indicare l'unità organizzativa urbanistica e cartografica quale ufficio incaricato di espletare le procedure connesse al deposito e alla pubblicazione della variante al piano urbanistico attuativo secondo le modalità previste dall'art. 20 della l.r. 23/04/2004, n.11 e ss. mm.

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.