



**CITTÀ DI JESOLO**



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 2021/142 DEL 26/10/2021

ASSEGNATA AL SERVIZIO URBANISTICA E CARTOGRAFICO

**OGGETTO: OPERE DI URBANIZZAZIONE RELATIVE ALL'UMI 3 DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA DELL'AREA DI RIORGANIZZAZIONE ALBERGHIERA DI VIA DALMAZIA: APPROVAZIONE**

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

PREMESSO che:

- il Comune di Jesolo è dotato di Piano Regolatore Generale (PRG), approvato dalla giunta regionale in data 4/08/1977 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;
- il piano di assetto del territorio (PAT) è stato approvato in conferenza dei servizi del 4 marzo 2020, ratificato con deliberazione della giunta regionale n. 368 del 24 marzo 2020 pubblicata sul B.U.R. n. 49 del 10 aprile 2020;
- il PRG, ai sensi dell'art. 48 comma 5 bis della L.R. 23.04.2004, n. 11, per le parti compatibili con il piano di assetto del territorio, è diventato piano degli interventi (PI);
- con delibere di consiglio comunale n. 55 del 10/04/2007 e successiva n. 134 del 27/09/2007 è stato approvato il piano particolareggiato di iniziativa pubblica di un'area di riorganizzazione alberghiera in via Dalmazia, il cui ambito è stato individuato con variante puntuale al PRG approvata con deliberazione consiliare n. 52 del 29 aprile 2005, da attuare mediante tre unità minime di intervento (UMI);
- con delibera di consiglio comunale n. 35 del 10/03/2011 è stata approvata la variante al piano particolareggiato di via Dalmazia;
- in data 19/12/2012 sono state sottoscritte le convenzioni di ogni singola UMI, in particolare quella relativa all'UMI 3 rep. n. 71683 a rogito del notaio Baravelli di Treviso;
- con delibera di consiglio comunale n. 182 del 06/06/2017 è stata approvata la seconda variante al pua di iniziativa pubblica denominato "via Dalmazia" – UMI 1;
- con determina di presa d'atto n. 1097 del 16/08/2017 sono stati approvati i nuovi elaborati grafici in adeguamento alle controdeduzioni di cui alla deliberazione di giunta comunale n. 182 del 06/06/2017;
- in data 28/11/2017 è stata sottoscritta la convenzione urbanistica per l'attuazione del piano particolareggiato di via Dalmazia, in particolare quella relativa all'UMI 1 rep. n. 77693 a rogito del notaio Baravelli di Treviso;
- con determina dirigenziale n. 1243 del 29/08/2019, rettificata dalla determina n. 1256 del 30/08/2019 per errore materiale sulla citazione dell'atto di stipula, è stato disposto di integrare e sostituire il quarto comma dell'art. 4 della convenzione stipulata in data 28/11/2017, con rep. n. 77693 e racc. 38397, del Notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso;
- in data 02/09/2019 è stata sottoscritta la convenzione urbanistica integrativa per l'attuazione del piano particolareggiato di via Dalmazia, relativa all'UMI 1, rep. n. 79609 e racc. 40032 a rogito del notaio Baravelli di Treviso;
- in data 24/09/2019 è stato rilasciato il permesso di costruire n. T/2019/5940 relativo alle opere in oggetto, ma che attualmente è decaduto per mancato ritiro;
- che la ditta Jesolo Blu srl, titolare del permesso di costruire n. T/2019/5940 rilasciato in data 24/09/2019, ha ceduto l'area distinta al catasto terreni Foglio: 67 Mappale 110-164-501-649-109-219-221-222-781 relativa all'UMI 1 alla ditta Larimar srl;

- che la ditta Bicos srl in liquidazione, ha ceduto l'area distinta al catasto terreni Foglio: 67 Mappale 29-163-227(porzione)-228-229-270-272-360-650-651-792-809-817(porzione) relativa all'UMI 2, alla ditta Egeo Real Estate srl.
- che le nuove ditte pertanto hanno dovuto ripresentare il medesimo progetto oggetto di succitato permesso di costruire n. T/2019/5940 del 24/09/2019 facendo salvi i pareri già acquisiti dagli enti in quanto ancora in corso di validità.

ATTESO che le ditte attuatrici del piano particolareggiato di iniziativa pubblica dell'area di riorganizzazione alberghiera di via Dalmazia, Larimar srl ed Egeo Real Estate s.r.l. hanno presentato istanza per l'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione relative all'UMI 3 in data 08/02/2021 con prot. 8745,8746,8747,8748,8749, integrato in data 22/06/2021 con prot. n. 45653, in data 30/09/2021 con prot. 73395 ed in data 25/10/2021 con prot. 80563,80564,80565, redatto dall'arch. Giuseppe Zorzenoni, dall'arch. Marco Bottosso, dall'ing. Andrea Zorzenoni e dall'ing. Giampietro Bognolo e corredato dai seguenti elaborati:

Tav. 01	Inquadramento territoriale: estratto PTCP-estratto IGM-estratto di mappa-estratto di PRG-ortofoto-estratto PRG e vincoli gravanti sull'area-planimetria con individuazione aree oggetto d'intervento: UMI 3 ed UMI 3 opere accessorie-stato di fatto	Prot. 2021/ 80563
Tav. 02	Documentazione fotografica UMI 3 – stato di fatto	Prot. 2021/ 80563
Tav. 03	Documentazione fotografica UMI 3 – opere accessorie – stato di fatto	Prot. 2021/ 80563
Tav. 04	Sistemazioni esterne, alberature, demolizioni e costruzioni – stato di fatto e comparativo	Prot. 2021/73395
Tav. 05	Sezioni tipo – stato di fatto	Prot. 2021/73395
Tav. 06	Fognature e caditoie stradali – stato di progetto	Prot. 2021/73395
Tav. 07	Sezioni tipo – stato di progetto	Prot. 2021/73395
Tav. 08	Sistemazioni esterne ed alberature	Prot. 2021/73395
Tav. 09	Viabilità e segnaletica stradale – stato di progetto	Prot. 2021/73395
Tav. 10	Percorsi pedonali ai sensi legge 13/1989 – stato di progetto	Prot. 2021/73395
Tav. 11	Posizionamento isole ecologiche e cestini – stato di progetto	Prot. 2021/73395
Tav. E01	Progetto illuminotecnico – planimetria generale porzione est	Prot. 2021/ 80563
Tav. E02	Progetto illuminotecnico – planimetria generale porzione ovest	Prot. 2021/ 80563
Tav. E03	Particolari impianto elettrico	Prot. 2021/ 80563
All. A	Relazione tecnica – opere da realizzare e aree oggetto di servitù	Prot. 2021/73395
All. B	Relazione legge 13/1989	Prot. 2021/80565
All. C.1	Computo metrico estimativo – UMI 3	Prot. 2021/73395
All. C.2	Computo metrico estimativo – UMI 3 opere accessorie	Prot. 2021/73395
All. D	Elenco prezzi	Prot. 2021/73395
All. E	Capitolato speciale d'appalto	Prot. 2021/73395
All. F	Piano della sicurezza	Prot. 2021/80565
All.	Indagine geognostica e relazione geologico geotecnica ed ambientale	Prot. 2021/80565
All. R01	Relazione tecnica con allegati	Prot. 2021/80564
All. R02	Piano di manutenzione	Prot. 2021/80565
All. R03	Certificazione di rispondenza ai requisiti della L.R. 17/09	Prot. 2021/80565

CONSIDERATO che il progetto delle opere di urbanizzazione relative all' U.M.I. 3 del piano particolareggiato denominato "Via Dalmazia" prevede la riqualificazione urbanistica di via Dalmazia e di via Nelson come di seguito indicato:

- scarifica delle sedi stradali di via Dalmazia e via O. Nelson e riasfaltatura delle stesse con mantenimento delle dimensioni attuali;
- sostituzione delle betonelle sui marciapiedi di via Dalmazia e ampliamento del solo tratto di marciapiedi fronte stante l'area di proprietà dell'U.M.I.1;
- modifica della segnaletica verticale e di quella orizzontale in funzione all'istituzione del senso unico di marcia in alternativa al doppio senso di via Dalmazia e via Nelson, condivisa in sede di informativa di giunta del 13/08/2019;

- modifica della fatiscente rete dell'illuminazione pubblica e dei relativi punti luce, con nuova disposizione degli stessi solo su un lato della strada, anziché su ambo i lati;
- sostituzione della rete acquedotto per un tratto di circa 100 ml, oltre ad un breve tratto previsto nel progetto delle opere di urbanizzazione dell'U.M.I. 1 ma ricadente nell'U.M.I. 3;
- sostituzione dei pozzetti di raccolta acque meteoriche e relative caditoie della rete fognaria;
- installazione di rete fibre ottiche.

CONSIDERATO inoltre che il computo metrico estimativo allegato al progetto di opere di urbanizzazione primarie prevede un importo complessivo di € 599.000,00 relativo all'U.M.I. 3 e U.M.I. 3 opere accessorie, per il quale le ditte lottizzanti dovranno presentare polizza fidejussoria di pari importo a garanzia della corretta esecuzione dei lavori.

VISTO il parere favorevole con prescrizioni dell'unità organizzativa urbanistica e cartografico rilasciato in data 07/10/2021.

VISTI :

- il parere favorevole con prescrizioni dell'unità organizzativa lavori pubblici in data 08/08/2019 con prot. 58350;
- le valutazioni a carattere indicativo del comando di polizia locale relativamente alla segnaletica stradale, rilasciate in data 03/09/2019, fatte proprie dall'unità organizzativa urbanistica, già ottemperate negli elaborati di progetto;
- il parere favorevole dell'U.L.S.S. 10 sulla conformità igienico sanitaria rilasciato in data 30/08/2019 prot. n. 50508 e pervenuto in data 09/09/2019 con prot. n. 64541, successivamente integrato in data 18/09/2019 prot. n. 67097;
- l'autorizzazione paesaggistica n. G/2019/3717 del 18/09/2019, resa ai sensi dell'art. 146 del d.lgs. 22/01/2004, n. 42 - Codice dei beni culturali e del paesaggio;
- il parere favorevole con prescrizioni di Veritas spa del 13/09/2021 prot. 80907 pervenuto il 13/09/2021 prot. n. 68375.

ATTESO che in data 30/09/2021 con prot. n.-73395 sono stati presentati gli stessi elaborati di progetto solo in parte adeguati alle prescrizioni contenute nel nuovo parere espresso da Veritas spa.

VERIFICATA la compatibilità urbanistica e normativa della richiesta della variante urbanistica rispetto al P.U.A. approvato ed alle previsioni del PRG vigente, 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.

RITENUTO di dover precisare che l'art. 11 della convenzione sottoscritta ed in particolare: *“il Comune rilascerà i singoli permessi di costruire e renderà efficaci le Denunce di Inizio Attività, nel rispetto della vigente normativa urbanistica e di quanto previsto dal Piano Urbanistico Attuativo, dopo il rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione”* si riferisce alle opere relative alla UMI 3 in quanto l'art. 2, della convenzione relativa all'UMI 3, prevede che *“Le opere dovranno essere realizzate contemporaneamente ai lavori di costruzione delle UMI 1 e 2 e, più precisamente, dovranno avere inizio successivamente all'inizio dei lavori del primo intervento edilizio in ordine temporale”*.

CONSIDERATO che ai sensi dell'art. 4 della succitata convenzione *“nel caso in cui l'U.M.I. 1 fosse il primo intervento in ordine temporale ad essere eseguito e l'U.M.I. 2 non intervenisse nei tempi utili alla ultimazione dei lavori delle opere di urbanizzazione, che vincolano il rilascio delle agibilità della stessa U.M.I. 1, l'U.M.I. 1 può procedere alla realizzazione di tutte le opere”*.

RITENUTO di dover procedere all'approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione relative all'UMI 3 del piano particolareggiato di iniziativa pubblica dell'area di riorganizzazione alberghiera di via Dalmazia presentato in data 08/02/2021 con prot. 8745,8746,8747,8748,8749, integrato in data 22/06/2021 con prot. n. 45653 ed in data 30/09/2021 con prot. 73395 arch. Giuseppe Zorzenoni e dall'arch. Marco Bottosso.

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.

VISTA il d.lgs. n. 42 del 22/01/2004 e ss.mm.

DATO ATTO che le opere sono relative al pua 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 d.lgs. n. 267 del 18.08.2000, non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'ente, in quanto non modifica in modo sostanziale le previsioni progettuali ivi previste rispetto a quanto previsto nel progetto di variante al pua approvato.

#### PROPONE L'APPROVAZIONE DELLA SEGUENTE PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

- 1) la premessa è parte integrante della presente proposta di deliberazione;
- 2) di approvare il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione relative all'UMI 3 del piano particolareggiato di iniziativa pubblica dell'area di riorganizzazione alberghiera di via Dalmazia, presentato in data 08/02/2021 con prot. 8745,8746,8747,8748,8749, integrato in data 22/06/2021 con prot. n. 45653, in data 30/09/2021 con prot. 73395 ed in data 25/10/2021 con prot. 80563,80564,80565, redatto dall'arch. Giuseppe Zorzenoni e dall'arch. Marco Bottosso, dall'ing. Andrea Zorzenoni e dall'ing. Giampietro Bognolo e corredato dai seguenti elaborati:

Tav. 01	Inquadramento territoriale: estratto PTCP-estratto IGM-estratto di mappa-estratto di PRG-ortofoto-estratto PRG e vincoli gravanti sull'area-planimetria con individuazione aree oggetto d'intervento: UMI 3 ed UMI 3 opere accessorie-stato di fatto	Prot. 2021/ 80563
Tav. 02	Documentazione fotografica UMI 3 – stato di fatto	Prot. 2021/ 80563
Tav. 03	Documentazione fotografica UMI 3 – opere accessorie – stato di fatto	Prot. 2021/ 80563
Tav. 04	Sistemazioni esterne, alberature, demolizioni e costruzioni – stato di fatto e comparativo	Prot. 2021/73395
Tav. 05	Sezioni tipo – stato di fatto	Prot. 2021/73395
Tav. 06	Fognature e caditoie stradali – stato di progetto	Prot. 2021/73395
Tav. 07	Sezioni tipo – stato di progetto	Prot. 2021/73395
Tav. 08	Sistemazioni esterne ed alberature	Prot. 2021/73395
Tav. 09	Viabilità e segnaletica stradale – stato di progetto	Prot. 2021/73395
Tav. 10	Percorsi pedonali ai sensi legge 13/1989 – stato di progetto	Prot. 2021/73395
Tav. 11	Posizionamento isole ecologiche e cestini – stato di progetto	Prot. 2021/73395
Tav. E01	Progetto illuminotecnico – planimetria generale porzione est	Prot. 2021/ 80563
Tav. E02	Progetto illuminotecnico – planimetria generale porzione ovest	Prot. 2021/ 80563
Tav. E03	Particolari impianto elettrico	Prot. 2021/ 80563
All. A	Relazione tecnica – opere da realizzare e aree oggetto di servitù	Prot. 2021/73395
All. B	Relazione legge 13/1989	Prot. 2021/80565
All. C.1	Computo metrico estimativo – UMI 3	Prot. 2021/73395
All. C.2	Computo metrico estimativo – UMI 3 opere accessorie	Prot. 2021/73395
All. D	Elenco prezzi	Prot. 2021/73395
All. E	Capitolato speciale d'appalto	Prot. 2021/73395
All. F	Piano della sicurezza	Prot. 2021/80565
All.	Indagine geognostica e relazione geologico geotecnica ed ambientale	Prot. 2021/80565
All. R01	Relazione tecnica con allegati	Prot. 2021/80564
All. R02	Piano di manutenzione	Prot. 2021/80565
All. R03	Certificazione di rispondenza ai requisiti della L.R. 17/09	Prot. 2021/80565

con le seguenti prescrizioni degli uffici:

#### Lavori pubblici:

- in fase di esecuzione lavori, disporre i punti luce evitando l'interferenza con le chiome delle alberature;

- nell'onere dell'asfaltatura della via, comprendere le verifiche di stabilità dei pini. In caso di cassetatura dell'albero, occorre redigere una perizia statica sia preliminare che, soprattutto, successiva e la ditta che realizzerà l'opera dovrà garantire per un periodo (almeno tre anni circa) la corretta esecuzione dell'intervento e quindi la stabilità della pianta, prevedendo contestualmente relativa polizza fidejussoria;

Comando di polizia locale:

- la larghezza di almeno un marciapiede deve prevedere il transito delle carrozzine dei portatori di handicap, se necessario verificare la possibilità di abbattimento delle alberature esistenti su un filare;
- 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;
  - 4) di dichiarare, la presente, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267, in quanto necessaria all'avvio dei lavori al fine di poterli concludere prima della prossima stagione estiva.

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
Giovanni Battista Scaroni

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.

ELENCO DEI FILE CON I RELATIVI HASH PRESENTI IN CARTELLA DOCUMENTALE:

Nome file: A(1).pdf.p7m

sha256: A447CE90D0293EFA7A66360696EC7764DF76381D1E85BFA84E96CCCE466D5546

Nome file: C(1).1.pdf.p7m

sha256: C03B7832A5B946FD3AB978F2F6AC69E0053F038682FE64AEBED1932B4E79E76F

Nome file: C(1).2.pdf.p7m

sha256: E9F7FD1C2BA5C3B83E5F84352FA33F9EE06D2DDC9BFC25CEA3AA2A2B7B34A88D

Nome file: D(1).pdf.p7m

sha256: 92E027DAD48799E7783D7E0A1DB833D3B4F6EB46A920C5F9DB01A5E12C94DB1F

Nome file: E(1).pdf.p7m  
sha256: A305225226E0A8D4F88B8B7F319567E50AFCF40C05BD7DDD3FB3EBF68D4970D0

Nome file: R01\_illuminazione\_pubblica\_compressed.pdf.p7m  
sha256: E84459B613903FD6D81F4DC6C4BB4C58DA77EE5126D4A19B9C9244A244C99F44

Nome file: R02\_illuminazione\_pubblica.pdf.p7m.p7m  
sha256: 724A8348B5137BBB00EA1D6387D6CE1753B9AB9C96F83CD348E2DFBB6A09DED5

Nome file: R03\_inquinamento\_luminoso.pdf.p7m.p7m  
sha256: 16BBD28C8EF63BE321E84F5E9C487FE8558727591A71B856BE2090EDAE1AAEF6

Nome file: Rel\_B\_Legge\_13.pdf.p7m.p7m  
sha256: 8F5E057AE4190745FA41B2B30B26351965E793D38F17DB6AA94FDA45FC4033F3

Nome file: Rel\_F\_PSC\_16\_12\_2020.pdf.p7m.p7m  
sha256: 72D7CA5070543D9443BF9869DF9BE305A40C6AB6DC2C624E19B2C8240B3A353C

Nome file: Relaz\_geologico\_geotecnica.pdf.p7m.p7m  
sha256: B1E3B1FD84EF1266E20AF8B820AE707C636E0E591703F3D1F660A3B0A960BDD7

Nome file: Tav(1).04.pdf.p7m  
sha256: 0E763BD3312BDF9E56064E71767083091974A22572C39EE7DC77957C9972E7FF

Nome file: Tav(1).05.pdf.p7m  
sha256: 56EA7A1B4AF9102D6F5CC924FBC61A9D79D4E49778080224E4A40142F181C2A9

Nome file: Tav(1).06.pdf.p7m  
sha256: FD5E1E92A2821811EC90C633BB68BD81EA6BF3DD1E65CE7290C098928A09C727

Nome file: Tav(1).07.pdf.p7m  
sha256: 7B4C42FCD94599095A37F34D56446011539C705E005E203BFA339C432AB865E0

Nome file: Tav(1).08.pdf.p7m  
sha256: 1E886056AE52A14432CBCCF26F9622EE582EAA82A4E3A1692801A7C072622759

Nome file: Tav(1).09.pdf.p7m  
sha256: 4873EBB98002468CA636043F35239D651C32B1E15F272E4FD5AC9293A3EAA061

Nome file: Tav(1).10.pdf.p7m

sha256: 7501F58D096A3F26F50CE5FABE5C6213A9BB0EA87119648BC8C4709DEE6F58B7

Nome file: Tav(1).11.pdf.p7m

sha256: A8CDD9791F3EA4E73EB4C4BE535FD73454E896A6563C659F129A00EF501F9A1C

Nome file: Tav\_01\_Inquadramento\_territoriale.pdf.p7m.p7m

sha256: 4309AFEB729CD365FBC6051C39A32F3C03F975B4C998DA3D9C792525D1B46F66

Nome file: Tav\_02\_Documentazione\_fotografica\_UMI\_3\_stato\_di\_fatto.pdf.p7m.p7m

sha256: 34A99B9663A1FC28CC52A3972800E56D5A89F7351DA2828C20779766B0EEFC93

Nome file: Tav\_03\_Documentazione\_fotografica\_UMI\_3\_opere\_accessorie\_stato\_di\_fatto.pdf.p7m.p7m

sha256: BBC66BE5F014D6FD0EE6A4472D7AC9F776FB4F49EE8AF032FBABA1DA597E25A2

Nome file: Tav\_E01\_planimetria\_gen\_lato\_est\_impianto\_elettrico.pdf.p7m.p7m

sha256: 1A2EC261186A1A337559C325A270EB4B3D15F8FA18F1571CC1F9746DC393A683

Nome file: Tav\_E02\_planimetria\_gen\_lato\_ovest\_impianto\_elettrico.pdf.p7m.p7m

sha256: 2D154489A78145253BA246109E72677557D99286B0BC64AEB9E3BE8197B687B6

Nome file: Tav\_E03\_particolari\_impianto\_elettrico.pdf.p7m.p7m

sha256: 01498EC9DE8F59ABA6E1CC46C34FDC56723A7D2685BA6FF5C44C176476D4318E