



CITTÀ DI JESOLO



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 2019/85 DEL 21/06/2019

ASSEGNATA AL SERVIZIO PIANIFICAZIONE E UFFICIO ESPROPRIAZIONI

OGGETTO: VARIANTE ALLA CONVENZIONE DEL "PDL FROVA" RELATIVO AL PARCO COMMERCIALE DENOMINATO "I GIARDINI DI JESOLO": APPROVAZIONE.

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

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 consiglio comunale n. 61 del 02/04/2004 è stato approvato il Piano di Lottizzazione denominato "Area Frova" ed in data 04/11/2004 è stata sottoscritta la convenzione rep. n. 79984 Notaio Carlo Bordieri di Jesolo;
- con delibera di consiglio comunale n. 46 del 19/03/2007 è stata approvata la variante al citato Piano di Lottizzazione e in data 02/04/2007 è stata sottoscritta un'ulteriore convenzione, mediante ulteriore atto pubblico rep. n. 100893 a rogito notaio Oleg Acconcia di Treviso, integrativa di quella succitata;
- fra gli adempimenti posti dalla convenzione in capo alla ditta non sono stati realizzati:
 - la cessione al Comune ovvero l'istituzione di una servitù di uso pubblico sulle aree pedonali, a verde, strade e parcheggi a causa del fallimento della ditta attuatrice società Jesolo Trade S.R.L., atteso che a seguito dell'asta fallimentare le stesse sono state cedute alla società Immobiliare Legnago 2000 S.R.L.;
 - l'innesto in doppio senso di marcia delle opere di adeguamento dello svincolo stradale di collegamento al parco commerciale dalla rotatoria esistente, in quanto Veneto Strade S.P.A. ha realizzato il raccordo tra la SR 43 "Del Mare" e la SP 42 "Jesolana", a nord dell'insediamento commerciale, rendendo impossibile l'istituzione del doppio senso di marcia del suddetto svincolo viario con l'esistente rotatoria;
- con delibera di consiglio comunale n. 46 del 19/03/2007 è stata approvata anche un'ulteriore convenzione da stipulare fra Veneto Strade S.p.A., Provincia di Venezia, Comune di Jesolo e la Ditta lottizzante finalizzata a integrare le previsioni viabilistiche in vista del raccordo fra la S.P. "Jesolana" e la S.R. 43 "Del Mare", la quale ad oggi non è stata ancora stipulata.

PREMESSO altresì che la ditta Condominio Parco commerciale I Giardini di Jesolo, con nota prot. n. 11374 del 22/02/2017, ha proposto di realizzare con oneri a suo carico e senza scomputo -al fine di sostituire il percorso veicolare di ingresso diretto al Parco Commerciale, venuto a mancare a seguito della realizzazione del ramo nord della SR 43 "del Mare" e di superare i problemi di traffico veicolare da e verso il Parco Commerciale- una corsia dedicata di uscita dalla SR 43 "del Mare" denominata "Bretella Est", in corrispondenza di un ramo della rotatoria esistente, che insisterà completamente su suolo del demanio pubblico regionale al margine del sedime stradale della SR 43, sottoposta a concessione di Veneto Strade.

ATTESO che l'attuale ditta attuatrice, "Condominio Parco commerciale i Giardini di Jesolo", nella persona dell'amministratore geom. Fabrizio Bittante, ha presentato al prot. n. 43245 in data 12/06/2019, istanza di variante alla Convenzione del Piano di lottizzazione denominato "Area Frova" relativo al Parco Commerciale "I Giardini di Jesolo", il cui progetto è stato redatto dall'arch. Eliodoro Simonetto, costituita dai seguenti elaborati:

Relazione tecnica	prot. 2019/43245
Bozza schema convenzione	Prot. 2019/43249
Tav. 1 – Inquadramento generale	prot. 2019/43245
Tav. 2 – Ricognizione opere di urbanizzazione primaria	prot. 2019/43245
Tav. 3 – Ricognizione opere di urbanizzazione secondaria	prot. 2019/43247
Tav. 4 – Aree oggetto di cessione	prot. 2019/43245
Tav. 5 – Aree oggetto di vincolo ad uso pubblico	prot. 2019/43248
Tav. 6 – Coperture autorizzate e studio di rampa mobile di collegamento al parcheggio interrato	prot. 2019/43245
Tav. 7 – Posizionamento indicativo delle insegne commerciali	Prot. 2019/43249
Tav. 8 – Planimetria di progetto bretella est Studio Plan Ingegneria	Prot. 2019/43249

ATTESO altresì che la variante alla Convenzione relativa al Centro Commerciale "I Giardini di Jesolo" del piano di lottizzazione denominato "Area Frova" riguarda:

1. l'assunzione di tutti gli obblighi di progettazione e realizzazione della "Bretella Est";
2. la costituzione di servitù ad uso pubblico delle aree a parcheggio di cui in origine era stata pattuita la cessione, con la conseguenza che l'attuatore ne assume gli obblighi di manutenzione ordinaria e straordinaria, mentre nelle precedenti convenzioni era previsto il trasferimento di tali obblighi in capo al Comune unitamente alla cessione in proprietà, nonché, internamente al parco commerciale, il mantenimento in proprietà di aree originariamente destinate a viabilità in servitù pubblica in quanto necessarie solamente alla circolazione di automezzi privati a servizio degli esercizi commerciali;
3. la possibilità che gli esercenti delle attività presenti nel parco commerciale possano fruire degli spazi urbani interni al parco, assoggettati a servitù pubblica, senza l'assoggettamento al Cosap, in attuazione alla deroga prevista dal regolamento per l'applicazione del Cosap sino alla percentuale massima di occupazione pari al 50% della superficie complessiva dei medesimi, a fronte dell'assunzione da parte degli stessi degli obblighi di pulizia e di manutenzione, sia ordinaria che straordinaria, dei suddetti spazi.

ATTESO infine:

- che le suddette proposte di modifica non modificano i parametri urbanistici come le superfici di vendita o le destinazioni d'uso né gli *standard* pubblici;
- la compatibilità urbanistica e normativa della variante alla convenzione del piano di lottizzazione denominato "Area Frova", relativo al Parco Commerciale "I Giardini di Jesolo" rispetto alle previsioni del PRG vigente ed al PAT adottato, le cui norme di attuazione con le relative cartografie costituiscono misure di salvaguardia.

VISTI i pareri:

- dell'U.O. Attività produttive del 17/06/2019 prot. n. 44553;
- dell'U.O. Tributi del 20/06/2019 prot. n. 45533;
- dell'U.O.C. Patrimonio del 20/06/2019 prot. n. 45618;
- del Comando di Polizia locale del 19/06/2019, indicato graficamente su tavola 5_ Aree oggetto di vincolo ad uso pubblico, agli atti dell'U.O. Urbanistica e Cartografico, prot. n. 2019/45813.

VISTA l'istruttoria dell'U.O. Urbanistica e Cartografico del 17/06/2019, prot. n. 45696.

RITENUTO di procedere all'approvazione della succitata proposta di variante alla convenzione sottoscritta del piano di lottizzazione denominato "Area Frova", relativo al Parco commerciale "I Giardini di Jesolo", in quanto funzionale alla conclusione degli adempimenti previsti nella convenzione e rimasti inattuati.

DATO ATTO che la presente proposta comporta riflessi indiretti sulla situazione economico-finanziaria dell'ente come da elaborato allegato denominato "piano di manutenzione".

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

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

PROPONE L'APPROVAZIONE DELLA SEGUENTE PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

1. la premessa è parte integrante e sostanziale della presente proposta;
2. di approvare la proposta di variante alla convenzione del Piano di lottizzazione denominato "Area Frova", relativo al Parco Commerciale "I Giardini di Jesolo", il cui progetto è stato redatto dall'architetto Eliodoro Simonetto, costituita dai seguenti elaborati:

Relazione tecnica	prot. 2019/43245
Bozza schema convenzione	Prot. 2019/43249
Tav. 1 – Inquadramento generale	prot. 2019/43245
Tav. 2 – Ricognizione opere di urbanizzazione primaria	prot. 2019/43245
Tav. 3 – Ricognizione opere di urbanizzazione secondaria	prot. 2019/43247
Tav. 4 – Aree oggetto di cessione	prot. 2019/43245
Tav. 5 – Aree oggetto di vincolo ad uso pubblico	prot. 2019/43248
Tav. 6 – Coperture autorizzate e studio di rampa mobile di collegamento al parcheggio interrato	prot. 2019/43245
Tav. 8 – Planimetria di progetto bretella est Studio Plan Ingegneria	Prot. 2019/43249

3. di precisare che l'approvazione di cui al punto 2. è subordinata alle seguenti prescrizioni dell'U.O. Urbanistica e Cartografico:
 - art. 12 comma 3.: eliminare;
 - art. 12 comma 4.: dopo le parole: "*spazi urbani*" aggiungere la frase: "*come individuati con il colore azzurro nella Tav. 5_Aree oggetto di vincolo ad uso pubblico*"; cancellare la frase: "*sono stati realizzati quali standard primari o secondari da parte dello stesso Attuatore (o i suoi danti causa) e rimangono, comunque*"; sostituire la parola: "*Giunta*" con la parola: "*Amministrazione*";
 - art. 13 comma 2.: eliminare la frase: "*nelle posizioni individuate nella tavola 7 Variante 2019 Convenzione PdL Frova*"; eliminare l'ultimo capoverso del medesimo comma dalle parole: "*Si precisa*" alle parole "*autorizzazioni di legge*", nonché la tavola 7_ Posizionamento indicativo delle insegne commerciali;
4. di precisare che l'approvazione di cui al punto 2. è subordinata alle seguenti prescrizioni dell'U.O. Attività produttive:
 - in merito all'art. 12.5 si ritiene che la gestione degli spazi, come disciplinata dal citato articolo, debba rispettare l'art. 3, comma 1. lett. f), della l.r. 50/2012, il quale definisce "medio centro commerciale" una media struttura di vendita costituita da un'aggregazione di esercizi commerciali inseriti in una struttura edilizia a destinazione specifica e prevalente e che usufruiscono di infrastrutture o spazi di servizio comuni gestiti unitariamente;
 - per quanto riguarda nello specifico l'organizzazione di eventi aperti al pubblico, per i quali la parte autorizzativa è attualmente di competenza dello scrivente ufficio, si ritiene opportuno inserire, alla fine della frase: "*senza la necessità di preventiva autorizzazione da parte della Giunta Comunale*", le seguenti parole: "*fermo restando la preventiva presentazione della S.C.I.A. o l'ottenimento dell'autorizzazione comunale ai sensi dell'art. 68 T.U.L.P.S. e di altre eventuali autorizzazioni necessarie*".
5. di precisare che l'approvazione di cui al punto 2. è subordinata alle seguenti prescrizioni dell'U.O. Tributi:

- l'area occupata sia tenuta in condizioni di ordine e pulizia, facendo uso di appositi contenitori per i rifiuti prodotti;
- non venga manomesso il suolo pubblico, che dovrà essere lasciato in pristino stato;
- non venga intralciata la circolazione veicolare e pedonale e siano adottate tutte le precauzioni atte ad evitare danni a cose e persone;
- il Comune non assume alcuna responsabilità civile e penale per gli eventuali diritti di terzi connessi all'occupazione;
- cause di decadenza dalla concessione: reiterate violazioni del concessionario o di altri soggetti in sua vece, delle condizioni previste nella convenzione; uso improprio del diritto di occupazione o il suo esercizio in contrasto con le norme e i regolamenti vigenti;
- è dovuto il versamento della tassa rifiuti con tariffa annuale in quanto occupazione non giornaliera

6. di precisare che l'approvazione di cui al punto 2. è subordinata alle seguenti prescrizioni dell'U.O. Patrimonio:

- al punto q delle premesse, si ritiene utile e necessario che venga stipulato, contestualmente all'atto di cui al punto 2., separato atto di trasferimento dei beni costituenti viabilità pubblica, da parte della sig.ra Giulia Bisazza Persico;
- al punto 10.1 del dispositivo, dato atto che la nuova opera stradale è su demanio regionale/provinciale, deve porsi in atto quanto previsto al punto p) della concessione rilasciata da Veneto Strade, solo successivamente potrà essere trasferito con atto del proprietario in proprietà al Comune di Jesolo, la consegna di cui si parla deve essere fatta a Veneto Strade;
- al punto 12.3 quanto evidenziato può essere considerato superfluo;
- per quanto al punto 12.4 ciò debba intendersi solo per aree interne al fabbricato;
- al punto 12.5, la frase: "*L'accesso alle aree sottoposte a vincolo di uso pubblico potrà essere interdetto e regolamentato – per motivi di sicurezza ...*" debba intendersi solo per le aree ad uso pubblico interne al compendio dei fabbricati del parco commerciale, e il preavviso di 30 (trenta) giorni sia ridotto a 15 (quindici);
- per quanto indicato al punto 16.2: è obbligo dell'Attuatore la registrazione e la trascrizione della presente Convenzione Modificativa 2019 e segnatamente dei trasferimenti di proprietà di cui all'art. 11.1, nonché del separato atto con cui verranno costituiti i vincoli ad uso pubblico di cui all'art. 12.1. Si richiede che siano preventivamente creati i subalterni su cui viene creato uso pubblico al fine della corretta trascrizione ipotecaria e successiva visura di ricerca, questo sia per interno che esterno fabbricato, senza soluzioni di continuità.

7. di precisare che l'approvazione di cui al punto 2. è subordinata alle seguenti prescrizioni del comando di polizia locale:

- si prescrive, come evidenziato nel grafico della tavola 5, prot. 45813 del 20/06/2019, l'apposizione del cartello di direzione obbligatoria diritto, di cui alla figura II.80/a, Art. 122 del D.lgs. 30 aprile 1992, n. 285 - eventuali modifiche inerenti la viabilità interna ed i parcheggi, oggetto di servitù ad uso pubblico, potranno essere concordate con il comando di polizia locale;

di prescrivere che la convenzione di cui al punto 2., a pena di decadenza, debba essere sottoscritta entro 90 (novanta) giorni dalla esecutività della delibera di approvazione della presente proposta di deliberazione;

8. di autorizzare il dirigente dell'area lavori pubblici ed urbanistica alla sottoscrizione dell'atto pubblico della convenzione di cui al punto 2. e di porre in essere tutte le procedure necessarie per dare esecuzione alla delibera di approvazione della presente proposta di deliberazione, nonché di prendere atto con determinazione dirigenziale dell'avvenuto adeguamento del testo dell'atto in oggetto e degli elaborati alle prescrizioni contenute nei pareri sopradescritti.

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Ing. Otello Bergamo Ph.D

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.