

Bastianon Giuseppe
Piazza Bellona 4/5
31044 Montebelluna (TV)

Villabruna Ester
Via Leo Menegozzo 12
31054 Possagno (TV)

COMUNE DI JESOLO
Provincia di Venezia

Proposta di accordo di programma
ai sensi dell'art. 7 L.R. 11/2004

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Premessa

La ditta proponente, proprietaria di due aree site in Via Emmen, ha interpellato l'Amministrazione Comunale in merito alla possibilità di strutturare un intervento integrato che interessi il fondo medesimo e la realizzazione di opere a beneficio pubblico.

Sulla scorta degli incontri con l'Amministrazione Comunale, è emersa la necessità di riqualificare la viabilità di Viale Oriente. Lo stato attuale della viabilità necessita di una riqualificazione che preveda la realizzazione di una pista ciclo-pedonale, un'aiuola di separazione tra la carreggiata e il percorso ciclo-pedonale e un nuovo impianto di illuminazione pubblica.

La Ditta Proponente si propone di soddisfare le esigenze dell'Amministrazione Comunale, ipotizzando la realizzazione di opere di riqualificazione a beneficio pubblico e la valorizzazione dei fondi di proprietà: l'incremento di valore delle aree di proprietà privata consentirebbe di realizzare gli interventi di riqualificazione a beneficio dell'Amministrazione Comunale.

Premesso ciò, i sottoscritti Bastianon Giuseppe e Villabruna Ester, rispettivamente proprietario ed usufruttuaria delle suddette aree in via Emmen, si rendono sin d'ora disponibili per attivare una procedura di pianificazione concertata, che renda possibile l'attuazione del progetto di riqualificazione, in sinergia tra finalità pubblica e strumenti operativi privati.

1. Inquadramento delle aree oggetto della proposta

1.1 Ambito di proprietà privata

Le aree oggetto della presente proposta sono catastalmente censite nel comune di Jesolo al foglio 99 mappali 18, 91 e 156. La proprietà delle aree risulta la seguente:

- **Bastianon Giuseppe**, nato a Trento il 13.03.1966, residente a Montebelluna (TV), piazza Bellona n. 4/5, C.F. BSTGPP66C13L378E, in qualità di proprietario;
- **Villabruna Ester**, nata a Feltre (BL) il 16.04.1924, residente a Possagno (TV), in via Leo Menegozzo n. 12, C.F. VLLSTR24D56D530A, in qualità di usufruttuaria;
- **Vettoretti Lara**, nata a Castelfranco Veneto (TV) il 21.03.1968, residente a Possagno (TV), via Leo Menegozzo, n. 10, C.F. VTTLRA68C61C111V, in qualità di rappresentante della sig.ra Villabruna Ester, giusta procura speciale a firma del Notaio Francesco Imparato di Asolo (TV)

Urbanisticamente l'area è classificata dal Vigente PRG in zona D4 – 14 (area riservata al gioco ed allo svago). Nei mappali di proprietà privata non sussistono vincoli di natura paesaggistico – ambientale.

Le superfici catastali dei mappali risultano le seguenti:

foglio 99 mappale 18:	mq 1.590
foglio 99 mappale 91:	mq 2.770
foglio 99 mappale 156:	mq 320
TOTALE:	mq 4.680

1.2 Ambito di proprietà pubblica

Per l'ambito a beneficio pubblico si ipotizza la riqualificazione di un tratto di Viale Oriente, compreso tra la rotonda di raccordo con Via Mocenigo, e Via Don Giovanni Bosco. Questo tratto di viabilità è lungo circa 450 m e risulta interamente di proprietà del Comune di Jesolo.

Gli ambiti vengono riportati nelle planimetrie allegate alla presente (estratto PRG, estratto di mappa, ortofoto).

2. Descrizione dello stato di fatto

2.1 Ambito di proprietà privata

Attualmente nel foglio 99 mappale 91 insiste un fabbricato destinato a servizi per la limitrofa area a gioco e svago (minigolf, campi da tennis), avente le seguenti dimensioni:

- superficie coperta mq 150;
- altezza: 1 piano;
- volume mc 450.

Nel foglio 99 mappali 18 e 99 attualmente esistono dei campi da tennis gestiti dalla medesima proprietà.

Negli elaborati planimetrici allegati alla presente proposta sono rappresentati gli estratti cartografici (PRG, estratto di mappa ed ortofoto) per l'individuazione dell'ambito di proprietà privata oggetto della seguente proposta.

2.2. Ambito di proprietà pubblica

Il tratto di Viale Oriente compreso tra la rotonda di raccordo con Via Mocenigo, e Via Don Giovanni Bosco ha un solo marciapiede nel lato sud, mentre nel lato nord esiste solo un'aiuola non delimitata da cordone, nella quale si intervallano alberature e i pali dell'illuminazione pubblica. In tal modo la percorrenza dei pedoni e dei ciclisti nel lato nord non avviene in sicurezza in quanto non è delimitata in una sede propria. Inoltre le radici degli alberi hanno deteriorato il manto di copertura in asfalto.

3. Obiettivi dell'intervento

Nell'ambito di proprietà privata, catastalmente identificato al foglio 99 mappali 18, 91 e 156, il progetto persegue gli obiettivi di:

- Migliorare la qualità della struttura insediativa, mediante la creazione di un edificio di qualità in grado di creare un'immagine urbana legata alle dinamiche turistiche;
- intervenire con intervento edilizio in sintonia con le recenti tendenze architettoniche, realizzato secondo i moderni canoni della ricettività turistica, in modo da dare un'immagine di qualità urbana.
- integrare e migliorare la dotazione infrastrutturale a beneficio pubblico nella zona della pineta di Jesolo su Viale Oriente, migliorandone la fruibilità ciclo-pedonale di Viale Oriente e aumentandone la qualità urbana.

4. Descrizione del progetto

4.1 Aree ed indici

- <i>Superficie Territoriale:</i>	4.680 mq
- <i>Superficie Fondiaria:</i>	4.680 mq
- <i>Superficie Coperta ipotizzata:</i>	1.100 mq
- <i>Rapporto di Copertura massimo:</i>	40 %
- <i>Volume Ipotizzato:</i>	8.900 mc
- <i>Indice di Edificabilità Territoriale:</i>	1,90 mc/mq
- <i>Indice di Edificabilità Fondiario:</i>	1,90 mc/mq
- <i>Numero massimo di Piani fuori terra:</i>	8

4.2 Interventi previsti nell'ambito di proprietà privata

- realizzazione di complessivi mc 8.900 a destinazione d'uso residenziale;
- distribuzione della volumetria complessiva nei due ambiti di proprietà privata: nel lotto ad est di Via Emmen (costituito dai mappali 91 e 156 ed avente una superficie catastale di mq 3.090), si prevede di realizzare una volumetria di circa 5300 mc, mentre nel lotto ad ovest di Via Emmen (costituito dal mappale 18 ed avente una superficie catastale di mq 1590), si prevede di realizzare una volumetria di circa 3600 mc.
- conformazione dell'edificato su più corpi di fabbrica posti a diverse altezze (2-3 piani), sistemati a corte, con piscina e spazi pertinenziali a disposizione dei singoli alloggi; si prevede la realizzazione di alloggi trilocali o bilocali; una ipotesi di realizzazione dell'intervento è rappresentata nel book allegato alla presente richiesta;
- realizzazione di interrati per i posti auto privati, in corrispondenza dei nuovi fabbricati;
- per quanto riguarda gli standard urbanistici a verde e parcheggio si prevede la possibilità di monetizzare gli standard, considerando la relativa dimensione dei lotti oggetto di intervento e poiché nelle immediate vicinanze (Piazza Torino, Via Olanda), sono già presenti aree destinate a verde collettivo e parcheggi ad uso pubblico.

4.3 Interventi previsti a beneficio pubblico

Nel parere espresso nella Giunta Tecnica nella seduta del 07/05/2013 è emerso che le opere a beneficio pubblico dovranno essere individuate su viale Oriente.

Al fine di individuare le opere da realizzare a beneficio pubblico, la proponente si dichiara sin d'ora disponibile ad attuare le disposizioni puntuali derivanti dagli obiettivi ed esigenze dell'Amministrazione Comunale, in particolare per quanto riguarda il tratto interessato, tipologia di progetto, tempistica ed impiego di risorse.

5. Proposta di accordo di programma art. 7 L.R. 11/2004

Al fine di specificare le modalità di realizzazione dell'intervento descritto in precedenza, è necessario quantificare le plusvalenze rispetto al valore attuale dell'area, per individuare le risorse che possono essere impiegate per le opere pubbliche.

5.1. Modalità di accordo ai sensi dell'art. 7 L.R. 11/2004

La proprietà si rende disponibile alla realizzazione di opere di riqualificazione pubblica come descritto in precedenza.

In cambio la proprietà chiede all'Amministrazione Comunale di attivare una procedura di pianificazione concertata, al fine di adottare una variante al PRG nell'area di proprietà afferente l'intervento privato (di circa 4.680 mq) per la realizzazione di 8.900 mc a destinazione residenziale, mediante l'applicazione di uno strumento attuativo. Le caratteristiche architettoniche da sviluppare sono esemplificate nei render allegati alla presente proposta.

Si allega alla presente una ipotesi di variante alle N.T.A. Del P.R.G. vigente del Comune di Jesolo, finalizzata al suddetto intervento.

Le quantità relative alla proposta di accordo sono descritte nel successivo paragrafo 5.2

5.2 Valutazione economica dell'intervento

- Valore di perizia attuale dell'immobile (foglio 99 mappali 18, 91, 156):

a) stima valore attività economica

280.000,00 €

b) stima valore area

570.000,00 €

totale valore attuale 850.000,00 €

- Volume esistente: 450 mc

- Volume edificabile a destinazione residenziale: 8.900 mc

- Incremento volumetrico: 8.450 mc

- Valore unitario dell'incremento volumetrico: 202,00 €/ mc

- Valore dell'incremento volumetrico (plusvalenza)
mc 8.450 mc x 202,00 €/ mc: 1.706.900,00 €

- Valore unitario del cambio di destinazione d'uso: 50,00 €/ mc

- Valore del cambio di destinazione d'uso vol. esistente:
mc 450 x 50,00 €/mc: 22.500,00 €

- Valore finale dell'immobile:		
1.706.900,00 € + 22.500,00 €		1.729.400,00 €
- Plusvalenza:		
1.729.400,00 € - 850.000,00 €		879.400,00 €
- Suddivisione plusvalenza:	2/3 all'Amministrazione Comunale:	
	586.270,00 €	
	1/3 al promotore privato:	
	293.130,00 €	

Il valore di 586.270,00 € per le opere da realizzare si intende derivante da quadro economico, perciò comprensivo di progettazione, oneri per la sicurezza, IVA, RUP, ecc. Le superfici saranno in ogni caso specificate nel dettaglio sulla scorta di un rilievo celerimetrico delle aree.

6. Allegati alla proposta ai sensi dell'art. 7 L.R. 11/2004

Alla presente proposta, si allega la seguente documentazione:

- Book illustrativo dell'intervento (inquadramento, render, planimetrie)
- proposta di variante alle N.T.A. del P.R.G. vigente del Comune di Jesolo.
- bozza di accordo di programma art. 7 L.R. 11/2004

Jesolo, 05 settembre 2013

Bastianon Giuseppe

Villabruna Ester