



CITTÀ DI JESOLO



**SETTORE TECNICO
U.O. Edilizia Privata**

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

Ai sensi dell'art. 28bis del d.P.R. 380/01

PERMESSO DI COSTRUIRE NUMERO : **T/2020/6013**

PROTOCOLLO NUMERO: GE/2018/0075543 – 3403/2020 – 3384/2020 – 3382/2020 – 3380/2020 – 3368/2020 – 6177/2020 – 9866/2020

PRATICA EDILIZIA N. : 2018/1318

RACCOGLITORE N. : 0466

IL DIRIGENTE

Vista la domanda presentata in data 02/11/2018 con prot.GE/2018/0075543 da

JESOLO 3000 S.P.A. legale rappresentante De Benedetto Adriano, con sede a VERONA in VICOLO SAN DOMENICO, 16 con codice fiscale 02247160217

con la quale viene chiesto il permesso di costruire relativo a **nuova realizzazione fabbricato con unità e luoghi di aggregazione sociale ad uso commerciale Area ex Capannine - Ambito 2** sull'area distinta in

Foglio: 66 Mappale: 94
Foglio: 66 Mappale: 317
Foglio: 66 Mappale: 443
Foglio: 66 Mappale: 442
Foglio: 66 Mappale: 444
Foglio: 66 Mappale: 438

posta in Jesolo VIA MAMELI GOFFREDO 105

Visto il progetto dei lavori ed i disegni allegati alla domanda.

vista l'autocertificazione di cui all'art. 20 punto 1 del d.P.R. 06/06/2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni, circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie.

vista la delibera di Consiglio comunale n. 60 del 31/07/2019 di approvazione della variante puntuale al p.r.g. per modifica della destinazione d'uso da zona F3.3-6 parchi territoriali a zona F4 parcheggi, all'interno dell'ambito 2 del P.U.A. "Ex Cattel – Capannine";

vista la relazione di compatibilità idraulica allegata alla suddetta variante, assunta al prot. con il n.71495 del 07/10/2019;

visto il parere del Consorzio di bonifica del 24/05/2019, prot. 39102 del 28/05/2019;

visto il parere del Genio Civile del 21/06/2019 prot. 270210 relativo allo studio di compatibilità idraulica;

visto il parere della polizia locale trasmesso via mail del 10/12/2019;

visto il parere dell'ufficio Lavori pubblici, prot. 1765 del 10/01/2020;

visto il Nulla Osta della città Metropolitana per spostamento di passo carrabile esistente del 09/12/2019, prot. 87867 del 11/12/2019;

visto il parere dell'ufficio patrimonio del 15/01/2020;

vista la richiesta di cointestazione della pratica anche alla ditta Nord Est Investment S.r.l. prodotta in data 18/12/2019 prot. 89657 in forza dell'atto di compravendita stipulato in data 12/12/2019, n. rep. 11.570 racc. n. 8.741

visto il parere su bozza della convenzione da parte dell'ufficio urbanistica, prot. 89967 del 19/12/2019;

visto il parere di Veritas, fascicolo n. 88754/19 assunto al protocollo comunale in data 24/12/2019 con il n. 91101, in cui si propone la realizzazione di aree di scambio;

visto il parere della città Metropolitana sulla nuova intersezione del 15.01.2020, prot. 6989 del 30/01/2020;

visto il parere dell'ufficio Commercio, prot. 4076 del 20.01.2020;

URB.ED.FE.28.05

pagina n. 1/5

vista la dichiarazione di non assoggettabilità del progetto al parere dei vigili del fuoco, prot. 4454 del 21/01/2020;
vista la delibera di giunta comunale n. 12 del 21/01/2020 di approvazione del progetto di realizzazione di un parcheggio da asservire all'uso pubblico e della relativa bozza di convenzione;
visto l'avvenuto versamento della somma di € 28.000 per contributo straordinario in data 24.01.2020;
vista la convenzione attuativa del permesso di costruire convenzionato denominato "Ex Capannine", stipulata in data 27/01/2020, n. rep. 20958 e racc. n. 14921, registrata il 30/01/2020 con il n. 2151;
appurato che la convenzione prevede anche lo scomputo dell'importo delle opere dagli oneri primari;
vista la stipula della polizza fideiussoria a garanzia della realizzazione delle opere previste;
visto il progetto illuminotecnico come richiesto nel parere dei Lavori pubblici, prot. 6175 del 28/01/2020;
viste le integrazioni al progetto illuminotecnico, prot. 11381 del 17/02/2010, ed il parere sulle stesse da parte dell'ufficio lavori pubblici, prot. 11388 del 17/02/2020;
visto il parere della Città Metropolitana, prot. 11437 del 17/02/2020.
Visti gli strumenti urbanistici e le norme regolamentari vigenti.
Vista la legge 17 agosto 1942, n. 1150 e le successive modifiche ed integrazioni nonché la legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 e successive modifiche ed integrazioni.
Visto che trattasi di intervento di cui alla lettera e) dell'art.3 del d.P.R. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni.
Visto trattasi di zona D2.1 per le attività commerciali, Ambito 2 del P.U.A. "Ex Cattel-Capannine";

Preso atto che:

- il richiedente ha dichiarato di essere proprietario dell'area e/o di avere il necessario titolo al permesso di costruire;
- ai fini del rilascio del permesso di costruire, l'art. 16 del d.P.R. 380/01, stabilisce la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione che il Consiglio Comunale ha già determinato con propria deliberazione;

Considerato che, a seguito degli esiti istruttori, l'intervento richiesto rispetta le norme del vigente P.R.G. e del vigente Regolamento Edilizio, oltre alle norme di carattere generale;

Preso atto che in data 31/01/2020 con prot. 7151 la ditta richiedente ha provveduto a depositare quanto necessario ai fini del rilascio del presente provvedimento

R I L A S C I A **PERMESSO DI COSTRUIRE**

a

JESOLO 3000 S.P.A., legale rappresentante De Benedetto Adriano, con sede a VERONA in VICOLO SAN DOMENICO, 16 con codice fiscale 02247160217

NORD EST INVESTMENT S.R.L., legale rappresentante Giacomelli Luca, con sede a SAN DONA' DI PIAVE in VIA C. BATTISTI, 39 con codice fiscale 04443990272

a titolo oneroso per i lavori di **nuova realizzazione fabbricato commerciale e relativa area a parcheggio da destinare all'uso pubblico**

sull'area distinta in

- Foglio: 66 Mappale: 94
- Foglio: 66 Mappale: 317
- Foglio: 66 Mappale: 443
- Foglio: 66 Mappale: 442
- Foglio: 66 Mappale: 444
- Foglio: 66 Mappale: 438

secondo il progetto che si allega quale parte integrante del presente atto, composto da numero 40 elaborati grafici, redatto dall'Arch. GRANZOTTO VALTER con codice fiscale GRNVTR50L02H823F alle condizioni appresso indicate e **fatti salvi i diritti di terzi in ogni fase dell'esecuzione dei lavori.**

1^o- Il richiedente, contestualmente al ritiro del presente permesso di costruire, versa presso la Tesoreria Comunale la quota di:

- € 162.561,75 per oneri di urbanizzazione secondaria la cui incidenza è stata determinata nella misura di € 24,55 al mq. con deliberazione di giunta comunale n. 152 del 04/06/2015.

Il Titolare del permesso corrisponde inoltre la quota di € 375.272,90 commisurata al costo di costruzione delle opere determinate con deliberazione di Giunta Comunale n. 107 del 14/03/2006 e determina dirigenziale n. 77 del 23/01/2019. Qualora il Titolare intenda versare gli oneri ed il costo di costruzione in forma rateizzata la stessa verrà applicata con le seguenti modalità ai sensi della delibera di Giunta Comunale n. 35 del 07/03/2016 e precisamente:

- 1^a rata pari al 50% della quota relativa agli oneri di urbanizzazione, da versare contestualmente al ritiro del permesso;
- 2^a rata pari al 50% della quota relativa agli oneri di urbanizzazione e al 50% della quota relativa al costo di costruzione,

entro 12 mesi dalla data di rilascio del permesso, inteso come data di notifica;

3^ rata pari al 50% della quota relativa al costo di costruzione, entro 18 mesi dalla data di rilascio del permesso, inteso come data di notifica.

Per garantire l'esatto adempimento dei suddetti oneri il Titolare, contestualmente al ritiro del presente permesso di costruire, dovrà prestare idonea garanzia a mezzo fideiussione bancaria o polizza fideiussoria, emessa da Compagnia di Assicurazione autorizzata dall'IVASS all'esercizio del ramo n. 15 cauzioni, corrispondente all'importo delle somme dovute.

Il mancato versamento del contributo nei termini suddetti comporta la applicazione delle sanzioni previste dall'art. 42 del d.P.R. 380/01.

2'- Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo, intesa come data di notifica; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata, non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

3'- La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante segnalazione certificata di inizio attività ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/01 aggiornato al d.lgs. 301/2002 ed all'art. 19 della l. 241/90, e si procederà altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

4' - Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

5'- Nell'attuazione dei lavori dovranno essere osservate le Leggi ed i Regolamenti locali in vigore, nonché le seguenti modalità esecutive ed adempimenti:

- i lavori siano eseguiti nelle forme, quantità, destinazioni d'uso e numero di unità immobiliari riportate nel progetto approvato;
- durante l'esecuzione dei lavori dovranno essere rispettati i disposti del Regolamento di Polizia Urbana - Titolo V art. 54, ed in generale dovranno essere osservate le disposizioni del medesimo Regolamento inerenti la pubblica quiete;
- depositare in cantiere, a disposizione degli organi di controllo, il presente permesso di costruire sino all'avvenuta ultimazione dell'opera, nonché quanto previsto dall'art. 66 del d.P.R. 380/01;
- prima dell'inizio dei lavori affiggere nel cantiere, in vista al pubblico, un cartello chiaramente leggibile contenente l'indicazione del titolare, del progettista e del direttore dei lavori, della ditta esecutrice delle opere, degli estremi del presente permesso di costruire, della destinazione d'uso dell'immobile ai sensi dell'art. 27 del d.P.R. 380/01 e dell'art. 89 della Legge Regionale 27/06/1985, n. 61;
- recintare l'area interessata dai lavori onde evitare l'accesso agli estranei, danni a terzi o cose. Lungo i lati prospicienti le vie pubbliche la recinzione deve essere costituita da assiti;
- gli assiti delle recinzioni di cantiere od altri ripari debbono essere imbiancati agli angoli salienti a tutta altezza e muniti di lanterne a luce rossa da mantenersi accese dal tramonto al levar del sole, secondo l'intero orario dell'illuminazione stradale;
- per eventuali occupazioni di aree o spazi pubblici si deve ottenere apposita autorizzazione dal competente Ufficio comunale;
- per manomettere il suolo pubblico il costruttore dovrà munirsi di speciale autorizzazione dell'Ente competente;
- l'Amministrazione Comunale si riserva la riscossione delle tasse speciali e degli eventuali canoni, precari, ecc. che risultassero applicabili ad opere ultimate a tenore dei relativi regolamenti;
- il Titolare, il Direttore dei Lavori e l'Assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di Legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nel presente permesso di costruire;
- le infrazioni sono punite ai sensi del Capo II del d.P.R. 06.06.2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni oltre a quanto disposto dal vigente Regolamento Edilizio;
- i lavori devono essere eseguiti secondo le prescrizioni in materia di prevenzione incendi impartite dal Comando Vigili del Fuoco ai sensi del d.P.R. 151 del 01/08/2011;
- per quanto riguarda gli impianti dovranno essere rispettati i disposti di cui al d.m. 22/01/2008, n. 37;
- deve essere impedita la diffusione del fumo, pulviscolo, fuliggine ed altri prodotti della combustione nel rispetto del Regolamento di Igiene e del Regolamento Edilizio;

6'- Il numero civico indicato nel presente permesso di costruire deve intendersi come numero provvisorio in quanto, solamente in seguito alla presentazione della segnalazione certificata di agibilità, verrà assegnato il numero civico definitivo.

7'- Prescrizioni particolari e speciali:

Dovranno essere rispettate e verificate le prescrizioni contenute nei seguenti pareri/nulla osta:

- parere del Genio Civile del 21/06/2019 relativo allo studio di compatibilità idraulica, nonché nel parere del Consorzio di bonifica del 24/05/2019;
- Nulla Osta della città Metropolitana per spostamento di passo carrabile esistente del 09/12/2019;
- parere di Veritas, fascicolo n. 88754/19;
- parere della città Metropolitana sulla nuova intersezione del 15.01.2020.

Prescrizioni contenute nel parere dell'ufficio Lavori pubblici, prot. 1765 del 10/01/2020:

- *in corrispondenza di ogni area verde, prevedere la fornitura e la stesa di telo plantex e di pacciamatura con lapillo vulcanico o corteccia di conifera;*
- *estendere l'impianto di irrigazione su ogni alberatura;*
- *in fase realizzativa verificare l'impianto antincendio con idranti soprasuolo UNI45, previa acquisizione del parere dei Vigili del Fuoco, in base alle attività che si installeranno.*

Precisazioni contenute nel parere dell'ufficio Commercio, prot. 4076 del 20.01.2020:

Qualora l'attività che si intende effettivamente svolgere sia un'attività di deposito o commercio all'ingrosso non si rilevano problematiche legate a norme e disposizioni di natura commerciale, tranne il rispetto dei relativi vincoli di natura igienico-sanitaria e di prevenzione incendi.

Tuttavia dall'esame approfondito delle planimetrie si rileva invece la presenza di una struttura, che avrà comunque destinazione d'uso commerciale, che potenzialmente potrà ospitare attività commerciali di vendita al dettaglio di varie metrature, con dotazioni di parcheggio già acquisite.

Alla luce di quanto sopra esposto e rilevato che la ditta stessa nella relazione ha già anticipato un probabile e futuro cambio d'uso, si ritiene utile fare alcune precisazioni nel caso in cui questo dovesse concretizzarsi:

- *la zona dal punto di vista urbanistico è già individuata come area per "grande struttura di vendita organizzata come centro e/o parco commerciale";*
- *la conformazione della struttura evidenziata nelle planimetrie ricade nella tipologia di centro commerciale, suddiviso in più esercizi. Nel caso in cui la somma delle superfici di vendita delle varie attività sia inferiore ai 2.500 mq, la stessa struttura sarà intesa quale "centro commerciale di media struttura";*
- *per l'attivazione di un "centro commerciale di media struttura", con superficie inferiore ai 2.500 mq, sarà necessario presentare apposita richiesta di autorizzazione. La competenza del rilascio è comunale, ed è soggetta alla verifica delle dotazioni di parcheggio previste dalle norme di riferimento;*
- *per l'ottenimento dell'autorizzazione per centro commerciale la procedura va assoggettata a VIA o screening, anche se il centro commerciale è di medie dimensioni (sentenza Corte Costituzionale n. 251/2013), in base alla quale si evidenzia quanto previsto dal codice Ambiente (d. lgs 152/2006, Allegato IV alla Parte II, punto 7, lettera b), che sottopone verifica di assoggettabilità a Via o screening la costruzione di tutti i centri commerciali, compresi quelli di medie dimensioni, aventi cioè superficie di vendita superiore a 250 e fino a 2.500 metri quadrati.*

Infine lo scrivente ufficio, vista la conformazione dell'immobile in progetto, ritiene opportuno che le verifiche preventive sopra evidenziate debbano essere effettuate in via preventiva, anche nell'ipotesi in cui in sede di prima attivazione venga aperto solo un esercizio commerciale di media struttura esercizio singolo (es. supermercato) e anche se avente superficie di vendita inferiore ai 1.500 mq. La stessa dovrà necessariamente essere collocata all'interno di una struttura che ospiterà un "centro commerciale di media struttura", tenendo conto pertanto anche di future aperture di esercizi commerciali di vendita al dettaglio.

Prescrizione ufficio Polizia Locale del 10/12/2019:

Trattandosi di area soggetta a pubblico passaggio, si esclude la possibilità di rilascio dell'autorizzazione per il passo carrabile.

Prescrizione ufficio Patrimonio del 15/01/2020:

Dovrà essere acquisito il nulla osta da parte dell'ufficio lavori pubblici per la manomissione del suolo pubblico prima della realizzazione del nuovo passo carrabile.

Il presente consta di n. 5 pagine.

Jesolo 17/02/2020



Documento informatico sottoscritto con firma elettronica ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs. del 7/03/2005, n. 82 e ss.mm.; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

PRINCIPALI ADEMPIMENTI DEL TITOLARE:

Prima dell'inizio dei lavori, depositare presso l'Ufficio Tecnico Comunale le dichiarazioni del Direttore dei Lavori e del Costruttore con le quali essi accettano l'incarico;

- Ove si intenda dare esecuzione a strutture in C.A. o metalliche indicate nell'art. 1 della Legge 05 novembre 1971, n.1086, il Costruttore è tenuto all'osservanza di tutte le norme contenute nella Legge medesima ed in particolare a provvedere alla denuncia al Comune di cui all'art. 4, prima dell'inizio dei lavori, ex Legge Regionale 13/04/01, n. 11, art. 87 comma 3 lett.b) nonché art. 64-65 e seguenti del d.P.R. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni;
- Al termine dei lavori le opere dovranno essere sottoposte al collaudo statico previsto dall'art. 7 della succitata legge e secondo i disposti dell'art. 67 del d.P.R. 380/01 e successive modifiche ed integrazioni;
- Con la presentazione della segnalazione certificata di agibilità, il titolare del permesso di costruire deve presentare (ove occorra) il Certificato di Prevenzione incendi del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.
- Il titolare deve inoltre osservare le norme del d.lgs. n. 152 del 03/04/2006 per la tutela delle acque dall'inquinamento, e legge 9 gennaio 1991, n. 10 per la attuazione del Piano Energetico Nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia.