



CITTÀ DI JESOLO



PROPOSTA DI DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 2015/27 DEL 16/03/2015

ASSEGNATA AL SERVIZIO PIANIFICAZIONE

OGGETTO: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA IN ZONA DI RIORGANIZZAZIONE ALBERGHIERA DENOMINATO "HOTEL MARINA"; APPROVAZIONE.

IL DIRIGENTE DELL'AREA LAVORI PUBBLICI E 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, n. 812 dell'08/04/2008 e 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 giunta comunale n. 279 del 01/10/2013 è stato adottato il piano di recupero di iniziativa pubblica in zona di riorganizzazione alberghiera B3 in un'area compresa tra l'arenile e via Dante Alighieri.

ATTESO che la ditta società Immobiliare Turistica H.M. ha presentato in data 30/03/2012, al prot. 19230 del 03/04/2012 e successivamente integrato in data 20/04/2012, al prot. n. 23260 del 23/04/2012, in data 23/01/2013, al prot. n. 5735 del 29/01/2013, in data 06/02/2013, al prot. n. 8664 del 12/02/2013, in data 14/02/2013, al prot. n. 10027 del 18/02/2013, in data 06/09/2013, al prot. n. 54953, in data 19/09/2013, al prot. n. 58178, in data 14/05/2014, al prot. n. 29515 e in data 22/01/2015, al prot. n. 3361, la domanda per l'approvazione del piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica, denominato "hotel Marina", redatto dal progettista arch. Giuseppe Zorzenoni e costituito dai seguenti elaborati:

Tav. 1	Inquadramento: estratto mappa, estratto PRG, planimetrie	prot. 13/54953
Tav. 2	Rilievo fotografico	prot. 13/54953
Tav. 3.1	Rilievo dell'area: UMI 1 - 3	prot. 13/54953
Tav. 3.2	Rilievo dell'area: UMI 2	prot. 13/54953
Tav. 3.3	Rilievo dell'area: UMI 1.b	prot. 13/58178
Tav. 4	Individuazione dei comparti	prot. 13/54953
Tav. 5	Particellare: sovrapposizione rilievo-catasto	prot. 13/54953
Tav. 6.1	Rilievo edifici esistenti: fabbricato A Hotel Marina	prot. 13/8664
Tav. 6.2	Rilievo edifici esistenti: fabbricato A Hotel Marina	prot. 13/8664
Tav. 6.3	Rilievo edifici esistenti: fabbricato B	prot. 13/8664
Tav. 6.4	Rilievo edifici esistenti: fabbricato C	prot. 13/8664
Tav. 6.5	Rilievo edifici esistenti: fabbricato D	prot. 13/8664
Tav. 6.6	Rilievo edifici esistenti: fabbricato E	prot. 13/8664
Tav. 6.7	Rilievo edifici esistenti: fabbricato E	prot. 13/8664
Tav. 6.8	Rilievo edifici esistenti: fabbricato F	prot. 13/8664
Tav. 6.9	Rilievo edifici esistenti: fabbricato F	prot. 13/8664
Tav. 7	Dimostrazione dei volumi dello stato di fatto	prot. 13/54953
Tav. 8.1	Rilievo reti tecnologiche: acquedotto - Enel	prot. 13/54953
Tav. 8.2	Rilievo reti tecnologiche: metano - Telecom	prot. 13/54953
Tav. 8.3	Rilievo reti tecnologiche: schema fognario	prot. 13/54953
Tav. 9	Rilievo segnaletica stradale ed illuminazione pubblica	prot. 13/54953

Tav. 10	Limite di massimo inviluppo	prot. 14/29515
Tav. 11	Plani volumetrico	prot. 13/58178
Tav. 12.1	Planimetria generale con sezioni UMI 1.a	prot. 13/58178
Tav. 12.2	Planimetria generale con sezioni UMI 2 e UMI 4	prot. 13/54953
Tav. 12.3	Planimetria generale con sezioni UMI 1.b	prot. 13/58178
Tav. 12.4	Planimetria generale con sezioni esecutive	prot. 13/58178
Tav. 13	Aree da vincolare con servitù ad uso pubblico	prot. 15/3361
Tav. 14	Dimostrazione dei volumi di progetto con destinazioni d'uso	prot. 14/29515
Tav. 15	Destinazione del suolo	prot. 13/54953
Tav. 16	Nuova segnaletica stradale	prot. 13/54953
Tav. 17	Accessibilità ai disabili – dimostrazione dei percorsi garantiti	prot. 13/58178
All. A	Relazione tecnico-illustrativa	prot. 15/3361
All. B	Capitolato speciale d'appalto	prot. 13/8664 prot. 13/10027
All. C	Norme tecniche di attuazione	prot. 15/3361
All. D	Computo metrico estimativo	prot. 13/54953
All. E	Bozza di convenzione	prot. 15/3361
All. F1	Rete fognaria di progetto	prot. 13/8664 prot. 13/10027
All. F2	Rete fognaria di progetto: relazione tecnica	prot. 13/8664 prot. 13/10027
All. G1	Illuminazione via Dante Alighieri	prot. 13/8664 prot. 13/10027
All. G2	Illuminazione accesso a mare	prot. 13/8664 prot. 13/10027
All. G3	Illuminazione particolari costruttivi	prot. 13/8664 prot. 13/10027
All. Gs1	Illuminazione avanquadro	prot. 13/8664 prot. 13/10027
All. Gs2	Illuminazione quadro via Dante Alighieri	prot. 13/10027
All. Gs3	Illuminazione quadro su accesso a mare	prot. 13/10027
All. Grt	Illuminazione relazione tecnica	prot. 13/8664 prot. 13/10027
All. Gcsa	Illuminazione capitolato speciale d'appalto	prot. 13/8664 prot. 13/10027
All. Gcme	Illuminazione computo metrico estimativo	prot. 13/8664 prot. 13/10027
All. Gep	Illuminazione elenco prezzi	prot. 13/8664 prot. 13/10027
All. H	Relazione geologica	prot. 13/8664
All. I	Relazione impatto acustico	prot. 13/54953
All. L	Dichiarazione SIC – ZPS	prot. 13/54953
All. O	Piano particellare	prot. 12/23260
All. P	Manuale di manutenzione delle aree in cessione	prot. 14/29515
All. R	Prontuario per la mitigazione ambientale	prot. 14/29515
All. S	Verifica di assoggettabilità alla VAS	prot. 14/29515

CONSIDERATO che la succitata istanza prevede il recupero di sei fabbricati esistenti, mediante la demolizione degli stessi e la nuova costruzione, utilizzando l'aumento di cubatura, in funzione dei parametri stabiliti dall'art.11 – zona di riorganizzazione alberghiera “B3”- delle norme tecniche di attuazione del P.R.G., di volumi a destinazione residenziale, turistico alberghiera e commerciale, oltre alla realizzazione di un accesso al mare e di due tratti di via Dante Alighieri.

VISTO il ricorso presentato in data 13/11/2013 n. 1618/13 RG dalle ditte Barosco Franco, Barosco Giorgio e Bastianon Romeo presso il tribunale amministrativo regionale per il Veneto (T.A.R.).

VISTO l'atto di transazione, proposto dalle ditte Barosco Franco, Barosco Giorgio, Bastianon Romeo e Società Immobiliare Turistica H.M. s.a.s. di Ferrari Gian Paolo, Ferrari Cristina, Ferrari Elisabetta e C, presentato in data 02/03/2015, prot. n. 11086, grazie al quale viene abbandonato il ricorso presentato sopracitato.

VERIFICATO che con delibera di giunta comunale n. 49 del 03/03/2015 è stato approvato l'atto di transazione sopracitato, il quale verrà sottoscritto a breve dalle parti dopo il rilascio del parere favorevole dell'organo di revisione economico finanziaria sull'atto stesso, come previsto dall'art. 239 del d.lgs. 18/08/2000, n. 267 e ss.mm.

VISTE le valutazioni a carattere indicativo del comando di polizia locale rilasciate in data 22/02/2013 relativamente alla segnaletica stradale.

VISTO il parere con prescrizioni dell'unità organizzativa lavori pubblici in data 13/05/2013, prot. 28940, alle quali si è già ottemperato con integrazioni di cui al prot. n. 54953 in data 19/09/2013.

VISTO il parere con prescrizioni dell'unità organizzativa edilizia privata in data 20/05/2013 prot. 29917, alle quali si è già ottemperato con integrazioni di cui al prot. n. 54953 in data 19/09/2013.

VISTO il parere degli enti gestori dei sottoservizi quali Enel, ASI, Italgas e Telecom, di cui al prot. n. 54953 in data 06/09/2013.

VISTA l'istruttoria favorevole con prescrizioni dell'unità organizzativa urbanistica e cartografico in data 11/03/2015.

VERIFICATA la compatibilità urbanistica e normativa del piano di recupero di iniziativa pubblica in zona "B3", denominato "hotel Marina", rispetto alle previsioni del piano regolatore generale.

CONSTATATO che:

- la procedura prevista dall'art. 20 della l.r. 23/04/2004, n.11 si è svolta regolarmente con il deposito del piano presso la segreteria generale del comune dal 24/10/2013 per 10 giorni, dandone contestualmente notizia mediante avviso pubblicato all'albo pretorio e sul sito istituzionale del Comune;
- nel succitato periodo di deposito presso gli uffici comunali e nei venti giorni successivi non sono pervenute opposizioni e/o osservazioni.

VISTO il parere favorevole con prescrizioni della regione Veneto n. 204 del 23/10/2014, relativo alla procedura di parere valutazione ambientale strategica, sulla base della quale si ritiene di escludere il presente piano di recupero dalla verifica di assoggettabilità.

ATTESO che la ditta proponente ha presentato in data 14/05/2014 con prot. n. 29515 ed in data 22/01/2015 con prot. n. 3361 gli elaborati modificati secondo quanto prescritto nella citata deliberazione.

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 PRESENTE PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

- 1) la premessa è parte integrante e sostanziale della presente proposta di deliberazione;
- 2) di approvare il piano di recupero di iniziativa pubblica in zona "B3" denominato "hotel Marina", presentato dalla ditta la ditta Società Immobiliare Turistica H.M., in data 30/03/2012, al prot. 19230 del 03/04/2012 e successivamente integrato in data 20/04/2012, al prot. n. 23260 del 23/04/2012, in data 23/01/2013, al prot. n. 5735 del 29/01/2013, in data 06/02/2013, al prot. n. 8664 del 12/02/2013, in data 14/02/2013, al prot. n. 10027 del 18/02/2013, in data 06/09/2013, al prot. n. 54953, in data 19/09/2013, al prot. n. 58178, in data 14/05/2014, al prot. n. 29515 e in data 22/01/2015, al prot. n. 3361, redatto dal progettista arch. Giuseppe Zorzenoni e costituito dai seguenti elaborati:

Tav. 1	Inquadramento: estratto mappa, estratto PRG, planimetrie	prot. 13/54953
Tav. 2	Rilievo fotografico	prot. 13/54953
Tav. 3.1	Rilievo dell'area: UMI 1 - 3	prot. 13/54953
Tav. 3.2	Rilievo dell'area: UMI 2	prot. 13/54953
Tav. 3.3	Rilievo dell'area: UMI 1.b	prot. 13/58178
Tav. 4	Individuazione dei comparti	prot. 13/54953
Tav. 5	Particellare: sovrapposizione rilievo-catasto	prot. 13/54953
Tav. 6.1	Rilievo edifici esistenti: fabbricato A Hotel Marina	prot. 13/8664
Tav. 6.2	Rilievo edifici esistenti: fabbricato A Hotel Marina	prot. 13/8664
Tav. 6.3	Rilievo edifici esistenti: fabbricato B	prot. 13/8664
Tav. 6.4	Rilievo edifici esistenti: fabbricato C	prot. 13/8664
Tav. 6.5	Rilievo edifici esistenti: fabbricato D	prot. 13/8664
Tav. 6.6	Rilievo edifici esistenti: fabbricato E	prot. 13/8664
Tav. 6.7	Rilievo edifici esistenti: fabbricato E	prot. 13/8664
Tav. 6.8	Rilievo edifici esistenti: fabbricato F	prot. 13/8664
Tav. 6.9	Rilievo edifici esistenti: fabbricato F	prot. 13/8664
Tav. 7	Dimostrazione dei volumi dello stato di fatto	prot. 13/54953
Tav. 8.1	Rilievo reti tecnologiche: acquedotto - Enel	prot. 13/54953
Tav. 8.2	Rilievo reti tecnologiche: metano - Telecom	prot. 13/54953
Tav. 8.3	Rilievo reti tecnologiche: schema fognario	prot. 13/54953
Tav. 9	Rilievo segnaletica stradale ed illuminazione pubblica	prot. 13/54953
Tav. 10	Limite di massimo inviluppo	prot. 13/58178
Tav. 11	Plani volumetrico	prot. 13/58178
Tav. 12.1	Planimetria generale con sezioni UMI 1.a	prot. 13/58178
Tav. 12.2	Planimetria generale con sezioni UMI 2 e UMI 4	prot. 13/54953
Tav. 12.3	Planimetria generale con sezioni UMI 1.b	prot. 13/58178
Tav. 12.4	Planimetria generale con sezioni esecutive	prot. 13/58178
Tav. 13	Aree da vincolare con servitù ad uso pubblico	prot. 15/3361
Tav. 14	Dimostrazione dei volumi di progetto con destinazioni d'uso	prot. 13/54953
Tav. 15	Destinazione del suolo	prot. 13/54953
Tav. 16	Nuova segnaletica stradale	prot. 13/54953
Tav. 17	Accessibilità ai disabili – dimostrazione dei percorsi garantiti	prot. 13/58178
All. A	Relazione tecnico-illustrativa	prot. 15/3361
All. B	Capitolato speciale d'appalto	prot. 13/10027
All. C	Norme tecniche di attuazione	prot. 15/3361
All. D	Computo metrico estimativo	prot. 13/54953
All. E	Bozza di convenzione	prot. 15/3361
All. F1	Rete fognaria di progetto	prot. 13/8664
All. F2	Rete fognaria di progetto: relazione tecnica	prot. 13/8664
All. G1	Illuminazione via Dante Alighieri	prot. 13/10027
All. G2	Illuminazione accesso a mare	prot. 13/10027
All. G3	Illuminazione particolari costruttivi	prot. 13/10027
All. Gs1	Illuminazione avanquadro	prot. 13/10027
All. Gs2	Illuminazione quadro via Dante Alighieri	prot. 13/10027
All. Gs3	Illuminazione quadro su accesso a mare	prot. 13/10027
All. Grt	Illuminazione relazione tecnica	prot. 13/10027
All. Gcsa	Illuminazione capitolato speciale d'appalto	prot. 13/10027
All. Gcme	Illuminazione computo metrico estimativo	prot. 13/10027
All. Gep	Illuminazione elenco prezzi	prot. 13/10027

3) di stabilire che vengano rispettate le prescrizioni contenute nel parere della regione Veneto n. 204 del 23/10/2014, relativo alla procedura di parere valutazione ambientale strategica, da ottemperare in sede di approvazione del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione e dell'unità organizzativa urbanistica, di seguito riportate:

- venga effettuato lo studio previsionale di impatto acustico, così come riportato nel parere di ARPAV prot. n. 90105 del 12/09/2014, che identifichi accuratamente le sorgenti di rumore effettivamente

presenti e quelle connesse alle varie attività commerciali, turistiche, pubblici esercizi, ivi compresa l'attività di cantiere, che pur nell'eventualità di richiesta di deroga al rispetto dei limiti di inquinamento acustico, attuare tutte le misure idonee a limitare il disagio ai ricettori;

- venga inviata alla Soprintendenza per i beni archeologici del Veneto, una volta acquisito l'eventuale nulla osta ai lavori da parte delle Amministrazioni competenti, il crono-programma dettagliato relativo ai lavori di scavo-sbancamento previsti, al fine di integrare il parere inviato con ulteriori prescrizioni e/o di effettuare sopralluoghi da parte di personale tecnico di questo ufficio, così come riportato dalla nota delle direzioni regionali per i beni culturali e paesaggistici del Veneto prot. n. 014963 del 15/09/2014.
- unità organizzativa urbanistica:
- art. 4 della convenzione: aggiungere il secondo capoverso con il seguente testo; "In caso di mancata realizzazione, totale o parziale, dell'intervento detto importo non sarà rimborsato."
- 4) di dare atto che gli elaborati del piano urbanistico attuativo in oggetto sono coerenti con quanto previsto dall'art. 19 della l.r. n.11 del 23.04.2004;
- 5) di dichiarare l'indifferibilità, l'urgenza e la pubblica utilità delle opere contenute nel piano di recupero oggetto della presente proposta;
- 6) di dare mandato al dirigente dell'area tecnica ad intervenire nella stipula in atto pubblico della convenzione ed autorizzare lo stesso ufficiale rogante ed il dirigente firmatario ad apportare eventuali modifiche non sostanziali e prescrizioni ritenute necessarie e/o opportune nella specifica funzione, in adeguamento alle norme di legge, nonché modifiche di carattere tecnico e formale al pari giudicate opportune e comunque dirette ad una migliore redazione dell'atto.

IL DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA
Arch. Renato Segatto

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.