



CITTÀ DI JESOLO



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 2017/82 DEL 21/09/2017

ASSEGNATA AL SERVIZIO PIANIFICAZIONE

OGGETTO: PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI AI SENSI DELL'ART. 14 DEL DPR 380/2001 E SS.MM. PER "PROGETTO DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON CAMBIO D'USO DELLA PENSIONE MASCOTTE".

L'ASSESSORE

PREMESSO:

-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 consiglio comunale del 30/11/2016 n. 108, 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..

PREMESSO che:

- la ditta proprietaria dell'edificio denominato "pensione Mascotte", posta in zona turistica esistente B2.2 e vincolata all'uso turistico ricettivo dalla scheda n. 253 delle norme puntuali attività alberghiere del PRG, aveva chiesto fin dal 2007 di rendere possibile il cambio di destinazione d'uso in residenziale, in quanto attività non più redditizia;
- con l'intento di eliminare o ridurre i fattori di degrado detrattori della qualità ambientale e insediativa, con delibera n. 118 del 28/11/2013 è stato individuato l'ambito da assoggettare a PUA denominato "pensione Mascotte" al fine di applicare la l.r. 14/2009 "piano casa" che consentiva il cambio d'uso, con l'impegno di definire puntualmente con il successivo piano attuativo il beneficio pubblico;
- è stato presentato in data 21/11/2013, il piano urbanistico attuativo di iniziativa privata ai sensi della L.R. 14/2009 "pensione Mascotte", sospeso con richiesta di integrazioni documenti a fini istruttori, la cui procedura si è interrotta prima dell'adozione in giunta dello stesso.

VISTO che, a seguito dell'adozione del PAT, la pensione Mascotte è stata vincolata all'uso alberghiero dall'art. 12 delle norme tecniche di attuazione del PAT, che classifica tutte le strutture ed attrezzature ricettive alberghiere come invariante di natura architettonica e ambientale, al fine di contrastare i processi di dismissione e cambio di destinazione d'uso che comportano l'impovertimento del tessuto produttivo, edilizio e sociale della costa turistica, riducendo l'attività di manutenzione degli spazi e del territorio, con conseguente degrado complessivo dell'ambiente, del paesaggio e del patrimonio architettonico.

Pertanto, in attuale regime di salvaguardia dovendo applicare la norma più restrittiva che vieta il cambio di destinazione d'uso, al fine di eliminare il degrado urbanistico/edilizio e promuovere la qualità ambientale e insediativa della zona in cui ricade tale edificio, in evidente stato di abbandono in quanto dismesso da lungo tempo, è risultato necessario procedere con la richiesta di un permesso in deroga ai sensi dell'art. 14 del d.p.r. 380/2001 e ss.mm., strumento che consente di ristrutturarlo a condizione che sia soddisfatto l'interesse pubblico a riqualificare anche il contesto in cui ricade l'intervento.

CONSIDERATO, pertanto, che l'intervento previsto in deroga agli strumenti vigenti soddisfa l'interesse pubblico, in quanto elimina fattori di degrado detrattori della qualità ambientale e insediativa di una zona centrale del Lido, in applicazione dell'art. 14 nonché dell'art. 16 del d.p.r. 380/2001 e ss.mm., il quale prevede che la parte privata eroghi al comune un contributo straordinario per la realizzazione di opere pubbliche nel contesto in cui ricade l'intervento, individuate in tal caso nella riqualificazione di un tratto di accesso al mare denominato Giosuè Carducci.

ATTESO che:

-in data 13/04/2017 prot. n. 24168 è stata presentata la richiesta di permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici ai sensi dell'art.14 del d.p.r. 380/2001 e ss.mm, dalle ditte proprietarie, sospeso con nota del 12/05/2017, prot. 31096;

- che in data 21/09/2017 prot. 63703 è stata integrata la bozza di convenzione contenente la proposta delle opere costituenti beneficio pubblico.

RITENUTO pertanto di accogliere la richiesta delle ditte proponenti, relativa al cambio di destinazione d'uso dell'edificio ubicato in via Zara 36, catastalmente censito al foglio 74 mappale 317, da turistico ricettivo a residenziale, per l'interesse pubblico delle opere pubbliche da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, ossia la riqualificazione di un tratto di accesso al mare denominato Giosuè Carducci, previste nella bozza di convenzione presentata.

VISTO il d.p.r. 06.06.2001 n. 380 e ss.mm.

VISTA la legge regionale 23/04/2004, n.11 e ss. mm.

DATO ATTO che il presente provvedimento, sebbene privo di riflessi diretti e indiretti sul patrimonio dell'ente, comporta riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico-finanziaria come da convenzione allegata, pari ad € 122.148,52.

PROPONE L'APPROVAZIONE DELLA SEGUENTE PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

1. di dichiarare che la premessa è parte integrante e sostanziale della presente proposta;
2. di consentire il cambio di destinazione d'uso da turistico ricettivo a residenziale dell'edificio sopra descritto, ai sensi dell'art. 14 del d.P.R. 06/06/2001, n. 380 e ss.mm., con le opere pubbliche previste dalla bozza di convenzione presentata in data 20/09/2017 al prot. 63703 dalle ditte proprietarie e redatta dall'arch. Stefano Zanella, con le seguenti prescrizioni:
 - sostituire il primo comma dell'art. 9 della bozza di convenzione la seguente frase:
"Il Comune rilascerà il permesso di costruire edilizio, nel rispetto della vigente normativa, dopo il ritiro del permesso di costruire delle opere previste dall'art. 5";
3. di revocare la delibera di consiglio comunale n. 118 del 28/11/2013, avente oggetto: piano urbanistico attuativo di iniziativa privata per un'area in zona turistica esistente "B2.2" ai sensi della l.r. 8/07/2009, n. 14 e ss.mm.- piano casa - pensione "Mascotte". Individuazione di ambito;
4. di demandare all'unità organizzativa urbanistica l'eventuale presa d'atto degli elaborati oggetto di modifica e/o integrazione a seguito delle prescrizioni;
5. di incaricare il dirigente dell'area lavori pubblici e urbanistica ed edilizia privata all'espletamento delle procedure connesse alla presente proposta;
6. di dare mandato al dirigente dell'area lavori pubblici e urbanistica 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 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.

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Otello Bergamo

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.