



CITTÀ DI JESOLO



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 2021/161 DEL 07/12/2021

ASSEGNATA AL SERVIZIO URBANISTICA E CARTOGRAFICO

OGGETTO: INDIVIDUAZIONE D'AMBITO, DA SOTTOPORRE A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO, DELL'HOTEL MARGHERITA E DELL'EDIFICIO RESIDENZIALE VILLA LIDIA, IN ZONA B2-2 TURISTICA ESISTENTE. APPROVAZIONE.

IL DIRIGENTE

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 4/08/2000, n. 1979 del 19/07/2002, n. 1145 del 18/04/2003 e n. 812 del 08/04/2008, con provvedimento del 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;
- il Piano di Assetto del Territorio è stato approvato in Conferenza dei Servizi del 04/03/2020, ratificato con deliberazione della Giunta Regionale Veneto n. 368 del 24/03/20202 pubblicata sul B.U.R. n. 49 del 10/04/2020;
- il Piano Regolatore Generale (P.R.G.), ai sensi dell'art. 48 comma 5 bis della L.R. 23.04.2004, n. 11, per le parti compatibili con il piano di assetto del territorio, è diventato Piano degli Interventi.

ATTESO che in data 12/08/2021 prot. 60692, le Sig.re Susanna Tiepolo e Diana Lucchetta, proprietarie dell'hotel Margherita, ubicato in via Piazza Marina 1, catastalmente censito nel comune di Jesolo al foglio 74, mappale 839, e dell'edificio residenziale Villa Lidia, ubicato in via Treviso 58, catastalmente censito nel comune di Jesolo al foglio 74, mappale 327, ed una porzione di Piazza Marina, catastalmente censita al foglio 74, mappale 842, ricadenti nel vigente P.I. in zona turistica esistente "B 2.2", ha richiesto l'individuazione di un ambito da assoggettare a Piano urbanistico attuativo, per la riqualificazione complessiva dei fabbricati, senza modifica delle attuali destinazioni d'uso, con l'applicazione delle deroghe dell'indice massimo di densità edilizia e della distanza minima fra fabbricati come previsto dall'art. 11 della legge regionale 04/04/2019 n.14 e ss.mm. "Veneto 2050" mediante:

- la totale demolizione e ricostruzione dell'edificio residenziale Villa Lidia, individuato come unità minima d'intervento UMI1, ai sensi dell'art. 7 della stessa legge regionale;
 - la ristrutturazione, anche mediante demolizione e ricostruzione dell'ultimo piano, ed ampliamento dell'hotel Margherita, individuato come UMI 2, ai sensi dell' art. 6 della stessa legge;
- da cui deriva la necessità di inserire l'intervento in un PUA con previsioni planivolumetriche, al fine di consentire l'applicazione delle suddette deroghe ed una valutazione unitaria e complessiva degli interventi.

RILEVATO che:

- l'individuazione di ambito interessa l'hotel Margherita, l'edificio residenziale Villa Lidia ed una porzione di Piazza Marina, ricadenti nel vigente PI in zona turistica esistente "B2.2",
- l'individuazione dell'ambito si rende necessaria in quanto l'intervento è attuabile solamente attraverso la deroga del parametro della densità edilizia e della distanza fra fabbricati, prevista dall'art. 11, comma 1, della L.R. "Veneto 2050", per mezzo dell'approvazione di un PUA con previsioni planivolumetriche che consentano una valutazione unitaria e complessiva degli interventi;
- l'edificio hotel Margherita risulta attualmente vincolato alla destinazione turistico-alberghiera, di cui alla Scheda n. 296 del P.I. vigente ed alla tavola n. 2.1 "Carta delle Invarianti" del PAT.

RILEVATO altresì che la proposta progettuale di individuazione di ambito da sottoporre a piano urbanistico attuativo dell'hotel Margherita e dell'edificio residenziale Villa Lidia e di una porzione di Piazza Marina, situato in zona turistica esistente "B 2.2", redatta dall'arch. Mauro Oliveti, presentata in data 12/08/2021 prot. 60692, e successivamente integrata in data 03/11/2021, prot. 82663, in data 18/11/2021, prot. 87160 ed in data 07/12/2021, prot. 91842, è composta dai seguenti elaborati:

	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	Prot. 2021/60692
	INTEGRAZIONE RELAZIONE	Prot. 2021/91842
Tav. 1	INQUADRAMENTO GENERALE E AMBITO	Prot. 2021/60692
	RENDERING	Prot. 2021/87160

ATTESO che:

- è richiesta la monetizzazione degli standards pubblici per indisponibilità di superficie all'interno dell'ambito d'intervento, il cui calcolo preciso dovrà essere effettuato all'interno della convenzione del piano urbanistico attuativo successivo alla presente individuazione d'ambito;
- le ditte attuatrici si rendono disponibili a corrispondere il contributo straordinario ai sensi dell'art. 16, comma 4, lettera d) ter del DPR 380/2001, trattandosi d'intervento in deroga ai parametri del dM 1444/68, sulla base dell'incremento volumetrico risultante dal progetto del Piano urbanistico attuativo.

DATO ATTO che

- la quantificazione esatta delle volumetrie nuove o di quelle esistenti, nonché dell'incremento volumetrico, degli standard urbanistici da monetizzare e del contributo straordinario ai sensi dell'art. 16, comma 4, lettera d) ter del DPR 380/2001, nel rispetto dei limiti previsti dalla normativa vigente, saranno verificate dagli uffici competenti in sede di presentazione di PUA.;
- l'importo del contributo straordinario di cui sopra potrà essere destinato ad ulteriori o diverse opere di riqualificazione, al momento della presentazione del PUA, sulla base delle valutazioni del Consiglio comunale.

VERIFICATA, inoltre, la compatibilità urbanistica e normativa della richiesta degli ambiti soggetti a piano urbanistico attuativo rispetto alle previsioni del PAT approvato e del PI vigente.

DATO ATTO che l'ambito dell'intervento proposto è compreso negli ambiti di urbanizzazione consolidata definiti dalla l.r. 06/06/2017 n. 14, come identificati in apposita planimetria allegata in sede di approvazione del PAT e che, pertanto, non comporta consumo di suolo.

VISTO che l'ambito territoriale di intervento dei piani urbanistici attuativi deve essere delimitato ai sensi del penultimo comma dell'art. 5 delle N.T.A. del piano degli interventi vigente, oltre che della L. n. 457/78.

Vista la Legge 17/08/1942, n. 1150 e ss. mm.;

Vista la l. 05/08/1978, n. 457 e ss. mm.

Visto il D.P.R. 6/06/2001, n. 380 e ss. mm.;

Visto il D.to leg.vo 3 marzo 2011, n. 28, art. 12;

Vista la L.R. 23/04/2004, n. 11 e ss. mm.;

Vista la L.R. 06/06/2017, n. 14 e ss. mm.;

Vista la L.R. 04/04/2019 n. 14 e ss.mm.;

Vista la L.R. 30/06/2021 n. 19;

Visto il D. Lgs. 18/08/2000, n. 267 e ss. mm.;

Vista la Legge 07/08/1990, n. 241 e ss. mm.;

DATO ATTO che:

- ai fini dell'efficacia dell'atto, la presente deliberazione, unitamente ai suoi allegati, viene pubblicata nel sito "Amministrazione trasparente" – apposita Sezione ai sensi dell'art. 39, commi 1, lett. a) e 3 del D.lgs. 14/03/2013 n. 33 come modificato dal D.Lgs. 25/05/2016 n. 97;
- il presente provvedimento comporta riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico-finanziaria e patrimoniali dell'ente conseguenti all'approvazione del Piano urbanistico attuativo e che, per quanto concerne la realizzazione di opere e/o il versamento del contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 lett. d-ter) del d.P.R. n. 380/2001, verranno definiti con successivi atti a seguito dell'approvazione del Piano urbanistico attuativo e delle opere ivi previste.

PROPONE L'APPROVAZIONE DELLA SEGUENTE PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

1. di dichiarare che la premessa è parte integrante e sostanziale della presente proposta;
2. di approvare l'individuazione dell'ambito soggetto a piano urbanistico attuativo, ricadente nel vigente P.I. in "zona turistica esistente B 2.2", contenuta nella proposta, inoltrata in data 12/08/2021 prot. 60692, e successivamente integrata in data 03/11/2021, prot. 82663, in data 18/11/2021, prot. 87160 ed in data 07/12/2021, prot. 91842, composta dai seguenti elaborati:

	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	Prot. 2021/60692
	INTEGRAZIONE RELAZIONE	Prot. 2021/91842
Tav. 1	INQUADRAMENTO GENERALE E AMBITO	Prot. 2021/60692
	RENDERING	Prot. 2021/87160

con le seguenti prescrizioni:

3. di dare atto che il progetto degli edifici, l'esatta quantificazione volumetrica, degli standard e del contributo straordinario saranno valutati in sede di Piano urbanistico attuativo;
4. di precisare che gli elaborati allegati alla presente deliberazione, inerenti le caratteristiche architettoniche del nuovo edificio, non sono prescrittivi ed hanno mero carattere indicativo e puramente descrittivo;
5. si anticipa già in questa sede di individuazione d'ambito, propedeutico all'approvazione del successivo PUA, che i sottoservizi dei fabbricati, in particolare la rete fognaria, dovranno essere potenziati, anche su indicazioni date da Veritas, in quanto dall'ampliamento dei fabbricati oggetto degli interventi, comportando questo un maggiore carico urbanistico, consegue la necessità del potenziamento dei sottoservizi.
6. di dichiarare, la presente, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 per dare immediato corso alla presentazione del successivo Pua e Permesso di Costruire, ai sensi della legge regionale 04/04/2019 n. 14 e delle leggi urbanistico-edilizie vigenti.



Il Dirigente Settore Sicurezza e Gestione del Territorio
Dott. Claudio Vanin

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.