CITTÀ DI JESOLO

PROPOSTA DI DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 2015/46 DEL 21/04/2015

ASSEGNATA AL SERVIZIO PIANIFICAZIONE

OGGETTO: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "AQUALANDIA": 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 e n. 812 dell'08/04/2008 e con delibera consiliare 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. 7 del 21/01/2014 è stato adottato il piano urbanistico attuativo di iniziativa privata denominato "Aqualandia".

ATTESO che le ditte Ancora srl, Il Salvagente Verde srl e Ancora Costruzioni srl, hanno presentato domanda in data 16/07/2013, assunta al prot. n. 43475, per l'approvazione del piano urbanistico attuativo di iniziativa privata (PUA) denominato "Aqualandia", redatta dal progettista Arch. Giovanni Nardini in data 16/07/2013 e corredata dai seguenti elaborati:

Tav. 01	Estratti CTR, variante PRG, mappa, vincoli PAI, stralcio aerofotogrammetico	Prot. 13/43745
Tav. 02	Rilievo plano-altimetrico dello stato dei luoghi	Prot. 13/43745
Tav. 03	Documentazione fotografica	Prot. 13/43745
Tav. 04	Planimetria delle reti dei sottoservizi	Prot. 13/43745
Tav. 05	Planimetria generale di progetto con individuazione delle UMI	Prot. 13/43745
Tav. 06	Planimetria generale di progetto UMI 2-3-4	Prot. 13/43745
Tav. 07	Planimetria quotata con dimostrazioni superfici	Prot. 13/43745
Tav. 08	Planimetria delle aree da cedere al Comune	Prot. 13/43745
Tav. 09	Planivolumetria indicativa UMI 4	Prot. 13/43745
Tav. 10	Planimetria della segnaletica stradale	Prot. 13/43745
Tav. 11	Reti tecnologiche: planimetria della rete fognaria	Prot. 13/43745
Tav. 12	Reti tecnologiche: planimetria della rete idrica	Prot. 13/43745
Tav. 14	Reti tecnologiche: planimetria della rete telefonica	Prot. 13/43745
Tav. 15	Reti tecnologiche: planimetria della rete elettrica	Prot. 13/43745
Tav. 16	Reti tecnologiche: planimetria dell'impianto di illuminazione pubblica	Prot. 13/43745
Tav. 17	Reti tecnologiche: relazione illuminotecnica	Prot. 13/43745
Tav. 18	Planimetria isole ecologiche	Prot. 13/43745
Tav. 19	Planimetria eliminazione barriere architettoniche	Prot. 13/43745
Tav. 20	Planimetria delle aree a verde: indicazione essenze arboree ed arbustive	Prot. 13/43745
Tav. 21	Planimetria schema impianto di irrigazione	Prot. 13/43745
Tav. 22	Sezioni stradali tipo di progetto: A-A, B-B, C-C, D-D, E-E, F-F	Prot. 13/43745
Tav. 23	Sezioni stradali tipo di progetto: G-G, H-H, I-I, L-L, M-M	Prot. 13/43745
Tav. 24	Relazione descrittiva	Prot. 13/43745
Tav. 25	Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione	Prot. 13/43745
Tav. 25.1	Computo metrico estimativo opere invarianza idraulica	Prot. 13/43745

Tav. 26	Capitolato speciale d'appalto	Prot. 13/43745
Tav. 27	Norme tecniche di attuazione	Prot. 13/43745
Tav. 28	Piano particellare	Prot. 13/43745
All.	Bozza di convenzione	Prot. 13/43745

CONSIDERATO che il PUA denominato "Aqualandia" prevede l'individuazione di quattro unità minime di intervento (UMI), in particolare:
- UMI 1, area del parco tematico Aqualandia, con le previsioni di strutture di copertura di porzioni del parco per l'utilizzo in bassa stagione e la realizzazione di una struttura ricettiva alberghiera con una volumetria massima di mc 50.000;
- UMI 2, area ad uso parcheggio, realizzato in accordo con l'amministrazione comunale per il quale verrà previsto l'uso pubblico, con una capienza di circa 600 posti auto; prevede, inoltre, la realizzazione di una vasca di laminazione delle acque piovane nella stessa area;
- UMI 3, area ad uso commerciale;
- UMI 4, area destinata a residenza turistica, per un totale di mc 50.000 e la realizzazione del prolungamento di via Leopardi, da coordinare con i piani attuativi delle lottizzazioni confinanti, in particolare il PUA denominato "Alì-Marchetti" ed il PUA denominato "Via Leopardi".

RILEVATO che la ditta lottizzante ha ottemperato alle prescrizioni degli uffici, presentando nuovi elaborati nelle date: 06/09/2013 con prot. n. 55038, 12/09/2013 con prot. n. 56213, 16/09/2013 con prot. n. 56838, 03/12/2013 con prot. n. 77026, 05/12/2013 con prot. n. 77835.

DATO ATTO:
- che la ditta lottizzante si è impegnata, con le modalità stabilite nella bozza di convenzione, a realizzare le opere relative all'invarianza idraulica secondo quanto previsto dal progetto per la sistemazione della rete di conferimento delle acque piovane ai canali del consorzio di bonifica "Veneto Orientale", in coordinamento con le ditte proponenti i due piani attuativi confinanti, PUA denominato "Alì-Marchetti" e PUA denominato "Via Leopardi";
- che la ditta lottizzante ha incluso anche il tratto compreso tra via Palladio e via Monti, a sud di via Ceolotto nelle opere esterne alle UMI che vengono individuate nella tav. 05.

ATTESO 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 29/01/2014 per 10 giorni, dandone contestualmente notizia mediante avviso pubblicato all'albo pretorio e sul sito istituzionale del Comune.

VERIFICATO che nel 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 del 23/10/2014 n. 212, relativo alla procedura di valutazione ambientale strategica (VAS), la cui commissione regionale ha escluso il presente piano urbanistico attuativo dalla verifica di assoggettabilità;
- il parere favorevole con prescrizioni della regione Veneto relativo alla procedura di valutazione di impatto ambientale (VIA), espresso con decreto del direttore della sezione coordinamento attività operative del 22/12/2014 n. 115, che ha escluso il presente piano urbanistico attuativo dalla verifica di assoggettabilità.

VISTO il parere favorevole con prescrizioni dell'unità organizzativa lavori pubblici rilasciato in data 19/02/2014 al prot. 10623.

VISTE le integrazioni prodotte a seguito delle prescrizioni di cui alla sopracitata deliberazione di adozione del piano, nelle date: 02/03/2015 con prot. n. 11079, 09/04/2015 con prot. n. 19826, 21/04/2015 con prot. n. 22811.

RITENUTO che alcune di tali prescrizioni potranno essere ottemperate in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, come di seguito riportate nella presente proposta.

VISTI:

- il parere dell'ASI relativo alle opere fognarie, acquisito al protocollo comunale in data 02/03/2015 n. 11079.
- i pareri degli enti gestori dei sottoservizi, quali Italgas, Telecom, Enel, ASI idrico, Alisea, acquisiti in data 06/09/2013 con prot. n. 55038 e in data 12/09/2013 con prot. n. 56213;
- il parere favorevole con prescrizioni del consorzio di bonifica Veneto Orientale acquisito in data 16/09/2013 con prot. n. 56838.

VERIFICATA la compatibilità urbanistica e normativa del piano attuativo in oggetto rispetto alle previsioni del PRG vigente.

VISTA la legge regionale 27 giugno 1985, n.61 e ss. mm.

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

DATO ATTO che la presente proposta comporta riflessi indiretti sulla situazione economico-finanziaria dell'ente, per un ammontare quantificato nell'allegato piano di manutenzione delle aree da cedere al Comune.

PROPONE L'APPROVAZIONE DELLA SEGUENTE PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

1. la premessa è parte integrante e sostanziale della presente proposta;
2. di approvare il piano urbanistico attuativo di iniziativa privata denominato "Aqualandia", presentato dalle ditte proponenti, l'Ancora srl, Il Salvagente Verde srl e l'Ancora Costruzioni srl, redatto dal progettista Arch. Giovanni Nardini in data 16/07/2013 e successivamente integrato, corredata dai seguenti elaborati:

Tav. 01	Estratti CTR, variante PRG, mappa, vincoli PAI, stralcio aerofotogrammetico	Prot. 13/43745
Tav. 02	Rilievo plano-altimetrico dello stato dei luoghi	Prot. 13/43745
Tav. 03	Documentazione fotografica	Prot. 13/43745
Tav. 04	Planimetria delle reti dei sottoservizi	Prot. 13/43745
Tav. 05	Planimetria generale di progetto con individuazione delle UMI	Prot. 14/1414
Tav. 06	Planimetria generale di progetto UMI 2-3-4	Prot. 13/55038
Tav. 07	Planimetria quotata con dimostrazioni superfici	Prot. 13/43745
Tav. 08	Planimetria delle aree da cedere al Comune	Prot. 13/55038
Tav. 08.1	Stima delle spese di manutenzione delle aree da cedere al Comune	Prot. 15/19826
Tav. 09	Planivolumetria indicativa UMI 4	Prot. 13/43745
Tav. 10	Planimetria della segnaletica stradale	Prot. 13/55038
Tav. 11	Reti tecnologiche: planimetria della rete fognaria	Prot. 13/43745
Tav. 12	Reti tecnologiche: planimetria della rete idrica	Prot. 13/43745
Tav. 14	Reti tecnologiche: planimetria della rete telefonica	Prot. 13/43745
Tav. 15	Reti tecnologiche: planimetria della rete elettrica	Prot. 13/43745
Tav. 16	Reti tecnologiche: planimetria dell'impianto di illuminazione pubblica	Prot. 13/43745
Tav. 17	Reti tecnologiche: relazione illuminotecnica	Prot. 13/43745
Tav. 18	Planimetria isole ecologiche	Prot. 13/43745
Tav. 19	Planimetria eliminazione barriere architettoniche	Prot. 13/43745
Tav. 20	Planimetria delle aree a verde: indicazione essenze arboree ed arbustive	Prot. 13/43745
Tav. 21	Planimetria schema impianto di irrigazione	Prot. 13/43745
Tav. 22	Sezioni stradali tipo di progetto: A-A, B-B, C-C, D-D, E-E, F-F	Prot. 13/43745
Tav. 23	Sezioni stradali tipo di progetto: G-G, H-H, I-I, L-L, M-M	Prot. 13/43745
Tav. 24	Relazione descrittiva	Prot. 13/55038
Tav. 25	Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione	Prot. 13/43745
Tav. 25.1	Computo metrico estimativo opere invarianza idraulica	Prot. 13/43745
Tav. 26	Capitolato speciale d'appalto	Prot. 13/43745
Tav. 27	Norme tecniche di attuazione	Prot. 13/55038

Tav. 28	Piano particellare	Prot. 13/43745
All.	Bozza di convenzione	Prot. 15/11079
All.	Verifica di assoggettabilità alla VAS	Prot. 15/22811
All.	Analisi degli effetti sul sistema viario	Prot. 15/22811
All.	Rete Natura 2000 – procedura di valutazione di incidenza (VIncA)	Prot. 15/22811
All.	Studio preliminare ambientale – verifica di assoggettabilità (VIA parcheggio)	Prot. 15/22811
All.	Studio preliminare ambientale – verifica di assoggettabilità (VIA parcheggio) – Approfondimenti conoscitivi	Prot. 15/22811

con le seguenti prescrizioni dell'unità organizzativa lavori pubblici da ottemperare in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione:
- a fronte di quanto riportato sulla lettera di Alisea del 07/08/2013 con prot. n. 1117 riacquisire il parere Alisea a seguito di trasmissione dei dati richiesti;
- illuminazione pubblica:
    - prevedere il collegamento delle tubazioni dell'illuminazione pubblica del PUA con gli impianti esistenti di via Buonarroti e di via Ceolotto;
    - evitare le interferenze tra le chiome delle alberature e i punti luce;
    - redigere il progetto esecutivo dell'impianto di illuminazione conformemente alla nuova edizione della norma UNI 11248;
- Jesolo Patrimonio – verde pubblico:
    - ripresentare la planimetria dell'impianto di irrigazione perché quella allegata non è sufficientemente esplicativa e verificare con la Jesolo Patrimonio – verde pubblico la scelta tipologica dell'impianto stesso;
    - per le essenze arboree: anziché la Tilia hybrida argentea, prevedere la Tilia cordata green spire; anziché il Fraxinus ornus, prevedere il Fraxinus excelsior "Westof's glorie"; anziché l'Acer saccharium, prevedere l'Acer platanoides "columnare"; la Liriodendron Tulipifera deve essere piantumata ad opportuna distanza dalle proprietà private;
    - per le essenze arbustive: anziché la Rosa Austriana colore rosso cespuglio, prevedere la Rosa Mirato colore rosa; prevedere il Nerium Oleander ma Petite salmon/pink; anziché la Forsythia x intermedia Lynwood, prevedere il Pittosporum eterophillor; prevedere il Ligustrum ovalifolium ma aureo marginato; anziché la Pyracantha Mohave, prevedere il Simphoricarpos per doopien bosii "mother of pearl".

3. di stabilire che vengano rispettate le prescrizioni contenute nei pareri della regione Veneto n. 212 del 23/10/2014, relativo alla procedura di valutazione ambientale strategica (VAS), n. 115 del 22/12/2014, relativo alla procedura di valutazione di impatto ambientale (VIA), da ottemperare in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

4. di dare atto che gli elaborati della variante piano urbanistico attuativo in parola sono coerenti con quanto previsto dall'art. 19 della l.r. 23/04/2004 n. 11;

5. di dichiarare la pubblica utilità, l'urgenza e l'indifferibilità delle opere previste nel presente piano;

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;

7. di precisare che la giunta comunale provvederà ad approvare il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, che sarà prodotto dalle ditte proponenti, in attuazione di quanto previsto negli elaborati del presente piano e secondo le prescrizioni soprariportate.

IL DIRIGENTE DELL'AREA LAVORI PUBBLICI E URBANISTICA
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.