



COMUNE DI JESOLO

Provincia di Venezia

PROPOSTA DI DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 2014/97 DEL 13/11/2014

ASSEGNATA AL SERVIZIO PIANIFICAZIONE

OGGETTO: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "HOTEL COPPA D'ORO". ADOZIONE.

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 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, 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 n. 89 del 10/07/2014 è stato approvata la modifica dell'ambito soggetto a piano urbanistico attuativo di iniziativa privata denominato "hotel Coppa D'Oro", precedentemente individuato con delibera di consiglio comunale n. 80 del 27/06/2013, ai sensi della l.r. 08/07/2009, n.14.

ATTESO che la ditte proprietarie in data 03/10/2013, prot. n. 61281, hanno presentato domanda per l'approvazione del piano urbanistico attuativo di iniziativa privata denominato "hotel Coppa D'Oro", successivamente integrata in data 01/08/2014, prot. n. 50458 del 04/08/2014, in data 28/08/2014, prot. n. 55714 e in data 18/09/2014, prot. n. 59906, corredata dai seguenti elaborati:

Tav. 1	Inquadramento territoriale: estratto di mappa, estratto di PRG, individuazione ambito e vincoli gravanti sull'area - stato di fatto	Prot. 14/50458
Tav. 2	Sistemazioni esterne, rilievo altimetrico e alberature, destinazioni d'uso edificio, demolizioni - stato di fatto	Prot. 14/50458
Tav. 3	Rilievo topografico: viabilità, toponomastica e segnaletica stradale area oggetto d'intervento - stato di fatto	Prot. 14/50458
Tav. 4	Piante – stato di fatto	Prot. 14/50458
Tav. 5	Prospecti e sezioni - stato di fatto	Prot. 14/50458
Tav. 6	Edificio da demolire, computo volume - stato di fatto	Prot. 14/50458
Tav. 6.1	Piante, prospecti, sezioni, schema e calcolo del volume – stato di fatto	Prot. 14/50458
Tav. 7	Reti sottoservizi esistenti: fognatura, acquedotto, gas, enel, telecom, illuminazione pubblica - stato di fatto	Prot. 14/50458
Tav. 8	Reti sottoservizi esistenti: rete globale – stato di fatto	Prot. 14/50458
Tav. 9	Planivolumetrico vista nord-est e vista sud-ovest - stato di fatto	Prot. 14/50458
Tav. 10	Planimetria generale: parametri dimensionali ed inviluppi - progetto	Prot. 14/50458
Tav. 11	Zonizzazione e aree in cessione - progetto	Prot. 14/50458
Tav. 12	Viabilità di progetto, segnaletica stradale, toponomastica – progetto	Prot. 14/50458
Tav. 13	Sistemazioni esterne, altimetrie ed alberature - progetto	Prot. 14/50458
Tav. 14	Parcheggi interrat: inviluppo massimo – stato di fatto	Prot. 14/50458
Tav. 15	Sezioni stradali tipo: sezione A-A' e B-B' aree fuori ambito - progetto	Prot. 14/50458
Tav. 16	Sezioni stradali tipo: sezione C-C' e D-D aree fuori ambito - progetto	Prot. 14/50458
Tav. 17	Linee sottoservizi di progetto: fognatura, acquedotto, gas - progetto	Prot. 14/50458
Tav. 18	Linee sottoservizi di progetto: enel, telecom, illuminazione pubblica e	Prot. 14/50458

	fibre ottiche - progetto	
Tav. 19	Linee sottoservizi di progetto: rete globale - progetto	Prot. 14/50458
Tav. 20	Schemi funzionali – progetto	Prot. 14/50458
Tav. 21	Planivolumetrico: vista nord-est e sud-ovest - progetto	Prot. 14/50458
Tav. 22	Vista sud-ovest stato di fatto e progetto	Prot. 14/50458
Tav. 23	Piazza Manzoni: renderings di progetto indicativi	Prot. 14/50458
Tav. 24	Calcolo volume di sabbia da opere di scavo	Prot. 14/50458
All. A	Documentazione fotografica	Prot. 14/50458
All. B	Elenco catastale delle proprietà	Prot. 14/50458
All. C	Relazione tecnica	Prot. 14/50458
All. D	Relazione legge 13/1989 e s.m.i.	Prot. 13//61281
All. E	Norme tecniche di attuazione	Prot. 14/50458
All. F	Bozza di convenzione	Prot. 14/59906
All. G	Computo metrico estimativo	Prot. 14/50458
All. H	Elenco prezzi	Prot. 14/50458
All. I	Relazione di compatibilità geologica-geotecnica, geomorfologica ed idrogeologica	Prot. 13//61281
All.	Screening preliminare ai sensi della D.G.R. n.3173 del 10.10.2006	Prot. 13//61281
All.	Pareri Enti	Prot. 13//61281
All.	Progetto di impianto elettrico di illuminazione pubblica	Prot. 13//61281
All.	Certificazione di rispondenza ai requisiti L.R. 17/2009 dell'impianto di illuminazione pubblica	Prot. 13//61281
Tav. E01	Planimetria generale: disposizioni apparecchiature elettriche e particolari	Prot. 14/50458
All.	Valutazione di compatibilità idraulica: relazione tecnica	Prot. 14/50458
All.	Documentazione previsionale di impatto/clima acustico	Prot. 14/50458
All.	Manuale di manutenzione (art. 40 D.P.R. 554/99)	Prot. 14/55714
All.	Prontuario per la mitigazione ambientale	Prot. 14/55714
All.	Verifica di assoggettabilità alla V.A.S. (D.Lgs 152/2006 e s.m.i.)	Prot. 14/55714

CONSIDERATO che la proposta presentata di piano urbanistico attuativo di iniziativa privata prevede:

- la demolizione dell'edificio esistente a destinazione alberghiera e la realizzazione di un edificio a destinazione residenziale attraverso il cambio d'uso e l'ampliamento ai sensi dall'art. 3 della l.r. 08/07/2011, n. 13 denominata "Piano Casa";
- la riqualificazione di piazza Manzoni attraverso il rifacimento della sede stradale, dei marciapiedi e la posa di nuovi arredi urbani.

CONSIDERATO, inoltre, che nella seduta del 28/10/2014, la giunta comunale ha confermato la progettazione della nuova piazza, eliminando la segnaletica della pista ciclabile di progetto, pur mantenendo tuttavia la sede per una futura realizzazione.

DATO ATTO che la ditta ha richiesto l'attuazione di un piano urbanistico attuativo di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 85 del regolamento edilizio modificato a seguito della l.r. 08/07/2011, n. 13, che consentiva il cambio d'uso degli edifici alberghieri a condizione che venisse garantita la realizzazione di un alloggio da destinare a edilizia residenziale pubblica (E.R.P.) all'interno del nuovo edificio.

PRESO ATTO che sono stati acquisiti:

- le considerazioni del comando di polizia urbana del 19/08/2014;
- il parere favorevole con prescrizioni dell'unità organizzativa edilizia privata del 18/09/2014 prot. n. 59977;
- il parere favorevole con prescrizioni, da ottemperare in sede di presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, dell'unità organizzativa lavori pubblici del 20/10/2014 prot. n. 67172;
- il parere favorevole con prescrizioni dell'unità organizzativa urbanistica del 10/11/2014.

VERIFICATA la compatibilità urbanistica e normativa della variante in oggetto rispetto alle previsioni del PRG vigente.

VISTA la l.r. 27/06/1985, n.61 e ss. mm.

VISTA la l.r. 23/04/2004, n.11 e ss. mm.

VISTA la l.r. 08/07/2009, n.14 e ss. mm.

PROPONE L'APPROVAZIONE DELLA SEGUENTE PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

1. la premessa è parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
2. di adottare il piano urbanistico attuativo di iniziativa privata denominato “hotel Coppa D’oro”, presentato dalle ditte proprietarie in data 03/10/2013, prot. n. 61281, successivamente integrato in data 01/08/2014, prot. n. 50458 del 04/08/2014, in data 28/08/2014, prot. n. 55714 e in data 18/09/2014 prot. n. 59906, redatto dall’ing. Valter Antonello e costituito dai seguenti elaborati:

Tav. 1	Inquadramento territoriale: estratto di mappa, estratto di PRG, individuazione ambito e vincoli gravanti sull’area - stato di fatto	Prot. 14/50458
Tav. 2	Sistemazioni esterne, rilievo altimetrico e alberature, destinazioni d’uso edificio, demolizioni - stato di fatto	Prot. 14/50458
Tav. 3	Rilievo topografico: viabilità, toponomastica e segnaletica stradale area oggetto d’intervento - stato di fatto	Prot. 14/50458
Tav. 4	Piante – stato di fatto	Prot. 14/50458
Tav. 5	Prospetti e sezioni - stato di fatto	Prot. 14/50458
Tav. 6	Edificio da demolire, computo volume - stato di fatto	Prot. 14/50458
Tav. 6.1	Piante, prospetti, sezioni, schema e calcolo del volume – stato di fatto	Prot. 14/50458
Tav. 7	Reti sottoservizi esistenti: fognatura, acquedotto, gas, enel, telecom, illuminazione pubblica - stato di fatto	Prot. 14/50458
Tav. 8	Reti sottoservizi esistenti: rete globale – stato di fatto	Prot. 14/50458
Tav. 9	Planivolumetrico vista nord-est e vista sud-ovest - stato di fatto	Prot. 14/50458
Tav. 10	Planimetria generale: parametri dimensionali ed inviluppi - progetto	Prot. 14/50458
Tav. 11	Zonizzazione e aree in cessione - progetto	Prot. 14/50458
Tav. 12	Viabilità di progetto, segnaletica stradale, toponomastica – progetto	Prot. 14/50458
Tav. 13	Sistemazioni esterne, altimetrie ed alberature - progetto	Prot. 14/50458
Tav. 14	Parcheggi interrat: inviluppo massimo – stato di fatto	Prot. 14/50458
Tav. 15	Sezioni stradali tipo: sezione A-A’ e B-B’ aree fuori ambito - progetto	Prot. 14/50458
Tav. 16	Sezioni stradali tipo: sezione C-C’ e D-D aree fuori ambito - progetto	Prot. 14/50458
Tav. 17	Linee sottoservizi di progetto: fognatura, acquedotto, gas - progetto	Prot. 14/50458
Tav. 18	Linee sottoservizi di progetto: enel, telecom, illuminazione pubblica e fibre ottiche - progetto	Prot. 14/50458
Tav. 19	Linee sottoservizi di progetto: rete globale - progetto	Prot. 14/50458
Tav. 20	Schemi funzionali – progetto	Prot. 14/50458
Tav. 21	Planivolumetrico: vista nord-est e sud-ovest - progetto	Prot. 14/50458
Tav. 22	Vista sud-ovest stato di fatto e progetto	Prot. 14/50458
Tav. 23	Piazza Manzoni: renderings di progetto indicativi	Prot. 14/50458
Tav. 24	Calcolo volume di sabbia da opere di scavo	Prot. 14/50458
All. A	Documentazione fotografica	Prot. 14/50458
All. B	Elenco catastale delle proprietà	Prot. 14/50458
All. C	Relazione tecnica	Prot. 14/50458
All. D	Relazione legge 13/1989 e s.m.i.	Prot. 13//61281
All. E	Norme tecniche di attuazione	Prot. 14/50458
All. F	Bozza di convenzione	Prot. 14/59906
All. G	Computo metrico estimativo	Prot. 14/50458
All. H	Elenco prezzi	Prot. 14/50458
All. I	Relazione di compatibilità geologica-geotecnica, geomorfologica ed idrogeologica	Prot. 13//61281
All.	Screening preliminare ai sensi della D.G.R. n.3173 del 10.10.2006	Prot. 13//61281

All.	Progetto di impianto elettrico di illuminazione pubblica	Prot. 13//61281
All.	Certificazione di rispondenza ai requisiti L.R. 17/2009 dell'impianto di illuminazione pubblica	Prot. 13//61281
Tav. E01	Planimetria generale: disposizioni apparecchiature elettriche e particolari	Prot. 14/50458
All.	Valutazione di compatibilità idraulica: relazione tecnica	Prot. 14/50458
All.	Documentazione previsionale di impatto/clima acustico	Prot. 14/50458
All.	Manuale di manutenzione (art. 40 D.P.R. 554/99)	Prot. 14/55714
All.	Prontuario per la mitigazione ambientale	Prot. 14/55714
All.	Verifica di assoggettabilità alla V.A.S. (D.Lgs 152/2006 e s.m.i.)	Prot. 14/55714

con le prescrizioni contenute nei pareri dell'unità organizzativa edilizia privata, dell'unità organizzativa urbanistica e degli enti erogatori dei sottoservizi:

- unità organizzativa edilizia privata:
 - bozza di convenzione: specificare, in calce agli articoli 4 e 7, se è dovuto o meno lo scomputo degli oneri ed eventualmente entro quale importo;
 - norme tecniche di attuazione: aggiungere un paragrafo inerente l'obbligo di cui all'art. 85 del regolamento edilizio – Titolo VII, relativamente al ricavo di un alloggio con caratteristiche E.R.P..
- unità organizzativa urbanistica:
 - art. 5 convenzione: aggiungere alla fine il seguente capoverso “Nel caso in cui dalla progettazione esecutiva risultassero maggiori oneri per la Ditta lottizzante, la stessa dovrà assumersene carico al fine della realizzazione delle opere comunque previste dal P.U.A. ed elencate nel presente articolo.”
 - art. 5 convenzione: eliminare il calcolo dettagliato del beneficio pubblico prevedendo la somma dello stesso di € 270.000,00;
 - art. 6 convenzione: stralciare la previsione di scomputo degli oneri;
 - art. 7 convenzione: stralciare il secondo capoverso, in merito al versamento delle monetizzazioni in quanto l'importo viene riversato nell'opera pubblica, come riportato seguentemente nello stesso articolo; riportare, inoltre, il calcolo delle monetizzazioni e l'importo delle stesse.
 - art. 8 convenzione: aggiungere alla fine dell'ultimo capoverso del punto 1 “del regolamento edilizio come modificato a seguito della l.r. 08/07/2011, n. 13”;
 - art. 10 convenzione: inserire dopo il secondo capoverso “Gli interventi di demolizione del fabbricato esistente, lo scavo e le opere entro terra, potranno essere realizzati anche prima del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione”;
 - art. 13 convenzione: sostituire “....rilascio del permesso di costruire.....” con “....ritiro del permesso di costruire.....”.

3. di dare atto che gli elaborati del presente piano urbanistico attuativo sono coerenti con quanto previsto dall'art. 19 della l.r. 23/04/2004, n.11;
4. di disporre che, prima dell'approvazione del piano urbanistico attuativo in oggetto, gli elaborati e/o allegati di progetto dovranno essere modificati in conformità alle prescrizioni contenute nei pareri delle unità organizzative edilizia privata, lavori pubblici, urbanistica, nei pareri degli enti erogatori dei sottoservizi, della commissione di valutazione ambientale strategica (V.A.S.) e della giunta comunale;
5. di indicare l'unità organizzativa urbanistica e cartografico quale ufficio incaricato di espletare le procedure connesse al deposito e alla pubblicazione del piano urbanistico attuativo secondo le modalità previste dall'art. 20 della l.r. 23/04/2004, n.11 e ss. mm.

IL DIRIGENTE DELL'AREA LAVORI PUBBLICI E URBANISTICA

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.