



COMUNE DI JESOLO

Provincia di Venezia

PROPOSTA DI DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 2014/82 DEL 10/09/2014

ASSEGNATA AL SERVIZIO PIANIFICAZIONE

OGGETTO: VARIANTE PUNTUALE AL P.R.G. AI SENSI DEL COMMA 1 DELL'ART. 48 DELLA L.R. 23/04/2004 N.11 E SS.MM. PER LA SUDDIVISIONE DELL'AMBITO DEL "PARCO DELLE SCIENZE, TRADIZIONI E DIVERTIMENTI" E MODIFICA DELL'ART. 66 DELLE N.T.A. ADOZIONE.

L'ASSESSORE ALL'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 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;
- in data 19/05/2014 al prot. n. 30673 le ditte Danest s.r.l. e Darsena Parco Sile s.r.l. hanno presentato una proposta di accordo di pianificazione sulle aree in proprietà, ai sensi dell'art. 6 della l.r. 23/04/2004 n.11, ricadenti nelle zone territoriali omogenee del Parco Equilio denominate "*parco delle scienze, tradizioni e divertimenti*" e "*area per la nautica*" del PRG vigente.

RILEVATO che:

- in data 19/05/2014 al prot. n. 30706 la ditta proponente Danest s.r.l. ha presentato richiesta di modifica dell'art. 66 delle norme tecniche di attuazione (NTA) del PRG vigente, relativo alla zona territoriale omogenea (ZTO) del "*parco delle scienze, tradizioni e divertimenti*", successivamente integrata in data 22/08/2014 con prot. n. 54532;
- in data 19/05/2014 al prot. n. 30715 la stessa ditta Danest s.r.l. ha presentato richiesta di suddivisione della stessa ZTO "*parco delle scienze, tradizioni e divertimenti*" in due ambiti (ambito A e ambito B) distinti in funzione delle proprietà, il cui confine ricade lungo il canale consorziale Vigne, successivamente integrata in data 25/06/2014 con prot. n. 39989 e 22/08/2014 con prot. n. 54528;

RILEVATO che tali proposte di variante parziale al PRG, redatte dall'arch. Valentino Gerotto in data 19/05/2014, sono composte dai seguenti elaborati:

All.	Relazione tecnico-illustrativa - variazione NTA	Prot. 14/54532
All.	Relazione tecnico-illustrativa – suddivisione ZTO	Prot. 14/54528

CONSIDERATO che:

- l'art. 66 delle NTA che norma la zona in oggetto, prevede già che il consiglio comunale possa "*suddividere l'area di intervento in più ambiti di intervento, con attribuzione proporzionale delle carature urbanistiche ammesse e degli oneri prescritti...*";
- il perimetro dell'ambito A, che deriverà da tale suddivisione, comprenderà le proprietà della ditta Danest srl, catastalmente censita nel comune di Jesolo al foglio 78, mappali 14, 272, 354, 353, 351, per un superficie pari a circa mq. 96.532 (pari al 58,03% dell'intera area);
- il perimetro dell'ambito B, in proprietà di altre ditte, sarà costituito da superficie pari a mq. 69.811 (pari al 41,97% dell'intera area);
- con nota prot. n. 33354 del 28/05/2014 è stato comunicato, ai sensi dell'art. 8 della l. 07/08/1990, n. 241 e ss.mm., anche alle ditte proprietarie comprese nell'ambito B, l'avvio del procedimento per la suddivisione dell'area di PRG.

DATO ATTO che:

- la suddivisione della ZTO “*parco delle scienze, tradizioni e divertimenti*” comporta anche la modifica del relativo art. 66 delle NTA, in particolare:

- l'equa ridistribuzione del volume complessivo previsto di mc. 10.000 destinato a bar, ristorante, strutture ricreative, ricettive e servizi vari, proporzionalmente alle estensioni dei due ambiti funzionali;
- l'obbligo, a carico del soggetto attuatore dell'ambito A, alla realizzazione della viabilità di accesso all'area da via Roma Destra, già previsto da PRG, in quanto direttamente funzionale all'intervento stesso;
- nella previsione di ricettività, destinazione d'uso riportata al punto f) del sopracitato articolo, viene specificata la caratteristica *all'aperto* delle strutture, in quanto funzionale alla tipologia di intervento proposto.

VERIFICATO che:

- il perimetro dell'ambito A comprende anche una porzione di proprietà di altre ditte, su cui ricade la viabilità di progetto prevista nel PRG, catastalmente censita nel comune di Jesolo al foglio 76 mappali 273, 303, 145 e foglio 78 mappali 72, 147, 148, 149, 167, 273;

- per tali aree è rilevabile l'interesse pubblico e per la cui acquisizione, trattandosi di ambito da assoggettare a piano urbanistico attuativo, è necessario apporre il vincolo preordinato all'esproprio ai sensi dell'art. 10, comma 2, del d.P.R. 08/06/2001, n. 327, attraverso il ricorso alla variante semplificata ai sensi dell'art. 48, comma 1, della l.r. 23/04/2004, n. 11, che richiama l'art. 50, comma 4, lett. e), della legge regionale 27/06/1985, n. 61 e ss.mm., nonché dichiarare la pubblica utilità ed urgenza delle opere di urbanizzazione previste.

PRESO ATTO che

- con nota prot. n. 41590 del 01/07/2014 è stato comunicato, ai sensi dell'art. 11, comma 1, lettera a), d.P.R. 08/06/2001, n. 327, l'avviso dell'avvio del procedimento per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, alle ditte proprietarie dei mappali ricadenti in parte sulla viabilità di progetto;

- con nota prot. n. 47562 del 22/07/2014 è stata presentata l'osservazione dalla ditta Bozzato Armando, inerente la comunicazione sopra richiamata, con la quale viene chiesto l'arretramento della viabilità di progetto dalla sua proprietà, allo scopo di evitare la procedura di esproprio;

- tale osservazione è accoglibile, in quanto, in seguito ad una verifica cartografica, il tratto di viabilità di progetto del PRG, ricade all'interno della proprietà della ditta proponente Danest s.r.l.

ATTESO che la ditta proponente, in data 04/09/2014 con prot. n. 57013, ha presentato gli elaborati modificati a seguito dell'osservazione, in particolare:

- il perimetro dell'ambito A è stato modificato, ricomprensivo unicamente la proprietà della ditta proponente;

- la previsione di viabilità all'interno dell'ambito A è stata eliminata, mantenendo solo la previsione di PRG fuori ambito relativa alla strada di accesso da via Roma destra, la cui realizzazione è stata posta a carico del soggetto attuatore;

- il particolare per le aree relative alla strada di PRG e interessate ad esproprio, di conseguenza, è stato modificato come da previsioni sopra richiamate per l'ambito A.

CONSIDERATO che l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio permane sulle aree esterne all'ambito direttamente funzionali allo stesso, come previsto nelle NTA, in particolare nelle aree censite nel comune di Jesolo al foglio 76 mappali 273, 303, 145.

VISTA l'asseverazione dell'arch. Valentino Gerotto, in data 04/09/2014 con prot. n. 57013, con la quale dichiara che la variante proposta non comporta alcuna alterazione al regime idraulico attuale né incide negativamente sui siti della rete Natura 2000.

ATTESO che la modifica dell'art. 66 delle NTA può essere attuata con la procedura prevista dall'art. 48, comma 1, della legge regionale 23.04.2004, n.11 e ss.mm., che richiama l'art. 50, comma 4, lett. l), della legge regionale 27/06/1985, n. 61 e ss.mm.

VERIFICATO che tale variante al PRG non pregiudica l'attuazione della previsione urbanistica sull'area interessata dall'intervento, bensì consente di realizzare un primo stralcio di progetto coerente con la suddetta proposta di accordo di pianificazione, che riguarda anche l'ambito posto a confine di proprietà a sud, relativo all'area per la nautica da diporto con piano attuativo già approvato e convenzionato.

CONSIDERATO che conformemente al criterio di economicità dell'attività amministrativa e di semplificazione dei procedimenti, si ritiene opportuno riunire le due diverse richieste in un'unica procedura di variante, che suddivide l'ambito di intervento e modifica la norma di zona, come di seguito riportato:

Norma vigente	Proposta di modifica
<p>Art. 66 - Parco delle Scienze, tradizioni e divertimenti</p> <p>Trattasi di un'area localizzata in prossimità del fiume Sile da adibire a parco attrezzato.</p> <p>Le destinazioni d'uso di quest'area comprendono:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) spazio per il museo delle scienze naturali, dove potranno trovare posto: uccelli imbalsamati (già di proprietà comunale), serra per farfalle ecc.; b) spazio per il museo dell'antichità , dove potranno trovare posto i reperti romani ritrovati in Jesolo e già in possesso del Comune; c) spazio della "fattoria", immobile esistente da recuperare, dove si potrà riprodurre l'abitazione e l'organizzazione della vita del tempo passato; d) spazio per giochi all'aperto, dove potranno trovar luogo: giochi in legno, labirinto vegetale, giostre antiche ed attuali ecc.; e) spazio per la riproduzione di ambienti tipici del luogo, quali ad esempio quello vallivo, ecc., anche in forma miniaturizzata; f) spazio per bar, ristorante, strutture ricreative, ricettive e servizi vari. <p>Il volume edificabile per le succitate aree è così regolamentato:</p> <ul style="list-style-type: none"> • spazio a) e b): volumetria ammissibile massima = 2000 mc; • spazio c): recupero del solo volume esistente; • spazio d): nessun volume; • spazio e): solo il volume necessario all'organizzazione dell'ambiente tipo; • spazio f): volumetria ammissibile massima = 10.000 mc. 	<p>Art. 66 - Parco delle Scienze, tradizioni e divertimenti</p> <p>Trattasi di un'area localizzata in prossimità del fiume Sile da adibire a parco attrezzato, suddivisa in due ambiti distinti:</p> <p>Ambito A)</p> <p>Le destinazioni d'uso di quest'area comprendono:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) spazio per il museo delle scienze naturali, dove potranno trovare posto: uccelli imbalsamati (già di proprietà comunale), serra per farfalle ecc.; b) spazio per il museo dell'antichità , dove potranno trovare posto i reperti romani ritrovati in Jesolo e già in possesso del Comune; c) spazio della "fattoria", immobile esistente da recuperare, dove si potrà riprodurre l'abitazione e l'organizzazione della vita del tempo passato; d) spazio per giochi all'aperto, dove potranno trovar luogo: giochi in legno, labirinto vegetale, giostre antiche ed attuali ecc.; e) spazio per la riproduzione di ambienti tipici del luogo, quali ad esempio quello vallivo, ecc., anche in forma miniaturizzata; f) spazio per bar, ristorante, strutture ricreative, ricettive all'aperto e servizi vari. <p>Il volume edificabile per le succitate aree è così regolamentato:</p> <ul style="list-style-type: none"> • spazio a) e b): volumetria ammissibile massima = 1160 mc; • spazio c): recupero del solo volume esistente; • spazio d): nessun volume; • spazio e): solo il volume necessario all'organizzazione dell'ambiente tipo; • spazio f): volumetria ammissibile massima = 5.803 mc. <p>I volumi di cui agli spazi a) b) ed f) dovranno rispettare i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> • distanza minima dai confini = 5,00 m; • distanza minima tra fabbricati = 10,00 m; • distanza minima dalle strade = 10,00 m.

I volumi di cui agli spazi a) b) ed f) dovranno rispettare i seguenti parametri:

- distanza minima dai confini = 5,00 m;
- distanza minima tra fabbricati = 10,00 m;
- distanza minima dalle strade = 10,00 m.

Per gli edifici esistenti, oltre a quanto sopra indicato, sono sempre consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria; è comunque sempre fatto salvo quanto indicato per gli edifici di cui alle schede "B".

Nell'area dovranno trovar luogo congrui parcheggi adeguati al numero dei fruitori, mentre la rimanente area non impegnata da ristrutturare dovrà essere sistemata a verde con alberature, siepi, viali ecc.

Il progetto organizzativo dell'area deve essere unitario, non eseguibile per stralci, e comprensivo di quelle opere eventualmente previste dal P.R.G. (piste ciclabili, pedonali, per l'equitazione, verde pubblico, ecc.). In ogni caso, il Consiglio Comunale potrà, con specifico provvedimento, suddividere l'area di intervento in più ambiti di intervento, con attribuzione proporzionale delle carature urbanistiche ammesse e degli oneri prescritti.

Le succitate opere dovranno essere realizzate in accordo con l'Amministrazione Comunale e mantenute sempre in idoneo stato.

Per la parte dei terreni non ceduti all'Amministrazione Comunale, in conto oneri, si dovranno prevedere, nella Convenzione allegata allo Strumento Urbanistico attuativo, delle garanzie per l'esecuzione delle attività e del suo mantenimento, con l'obbligo di mantenere unitaria la gestione dell'attività principale e indivisi i terreni sui quali viene esercitata.

L'area del presente articolo non concorre alla determinazione dei servizi di cui all'art. 3 del D.I. 1444/68. Il rilascio della concessione, perciò, diventa oneroso; non avendo la Regione parametri al riguardo, la competenza è del Consiglio Comunale.

Per gli edifici esistenti, oltre a quanto sopra indicato, sono sempre consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria; è comunque sempre fatto salvo quanto indicato per gli edifici di cui alle schede "B".

Nell'area dovranno trovar luogo congrui parcheggi adeguati al numero dei fruitori, mentre la rimanente area non impegnata da ristrutturare dovrà essere sistemata a verde con alberature, siepi, viali ecc.

E' posto a carico del soggetto attuatore l'obbligo della realizzazione della viabilità di accesso all'area da via Roma Destra (SP 42) prevista dal PRG, in quanto direttamente funzionale all'intervento stesso.

Il progetto organizzativo dell'area deve essere unitario, non eseguibile per stralci, e comprensivo di quelle opere eventualmente previste dal P.R.G. (piste ciclabili, pedonali, per l'equitazione, verde pubblico, ecc.). In ogni caso, il consiglio comunale potrà, con specifico provvedimento, suddividere l'area di intervento in più ambiti di intervento, con attribuzione proporzionale delle carature urbanistiche ammesse e degli oneri prescritti.

Le succitate opere dovranno essere realizzate in accordo con l'amministrazione comunale e mantenute sempre in idoneo stato.

Per la parte dei terreni non ceduti all'amministrazione comunale, in conto oneri, si dovranno prevedere, nella convenzione allegata allo strumento urbanistico attuativo, delle garanzie per l'esecuzione delle attività e del suo mantenimento, con l'obbligo di mantenere unitaria la gestione dell'attività principale e indivisi i terreni sui quali viene esercitata.

L'area del presente articolo non concorre alla determinazione dei servizi di cui all'art. 3 del D.I. 1444/68. Il rilascio della concessione, perciò, diventa oneroso; non avendo la Regione parametri al riguardo, la competenza è del consiglio comunale.

Ambito B)

Le destinazioni d'uso di quest'area comprendono:

- a) spazio per il museo delle scienze naturali, dove potranno trovare posto: uccelli imbalsamati (già di proprietà comunale), serra per farfalle ecc.;
- b) spazio per il museo dell'antichità , dove potranno trovare posto i reperti romani ritrovati in Jesolo e già in possesso del Comune;
- c) spazio della "fattoria", immobile esistente da recuperare, dove si potrà riprodurre l'abitazione e l'organizzazione della vita del tempo passato;
- d) spazio per giochi all'aperto, dove potranno

trovar luogo: giochi in legno, labirinto vegetale, giostre antiche ed attuali ecc.;
e) spazio per la riproduzione di ambienti tipici del luogo, quali ad esempio quello vallivo, ecc., anche in forma miniaturizzata;
f) spazio per bar, ristorante, strutture ricreative, ricettive all'aperto e servizi vari.

Il volume edificabile per le succitate aree è così regolamentato:

- spazio a) e b): volumetria ammissibile massima = 840 mc;
- spazio c): recupero del solo volume esistente;
- spazio d): nessun volume;
- spazio e): solo il volume necessario all'organizzazione dell'ambiente tipo;
- spazio f): volumetria ammissibile massima = 4.197 mc.

I volumi di cui agli spazi a) b) ed f) dovranno rispettare i seguenti parametri:

- distanza minima dai confini = 5,00 m;
- distanza minima tra fabbricati = 10,00 m;
- distanza minima dalle strade = 10,00 m.

Per gli edifici esistenti, oltre a quanto sopra indicato, sono sempre consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria; è comunque sempre fatto salvo quanto indicato per gli edifici di cui alle schede "B".

Nell'area dovranno trovar luogo congrui parcheggi adeguati al numero dei fruitori, mentre la rimanente area non impegnata da ristrutturare dovrà essere sistemata a verde con alberature, siepi, viali ecc.

Il progetto organizzativo dell'area deve essere unitario, non eseguibile per stralci, e comprensivo di quelle opere eventualmente previste dal P.R.G. (piste ciclabili, pedonali, per l'equitazione, verde pubblico, ecc.). In ogni caso, il consiglio comunale potrà, con specifico provvedimento, suddividere l'area di intervento in più ambiti di intervento, con attribuzione proporzionale delle carature urbanistiche ammesse e degli oneri prescritti.

Le succitate opere dovranno essere realizzate in accordo con l'amministrazione comunale e mantenute sempre in idoneo stato.

Per la parte dei terreni non ceduti all'amministrazione comunale, in conto oneri, si dovranno prevedere, nella convenzione allegata allo strumento urbanistico attuativo, delle garanzie per l'esecuzione delle attività e del suo mantenimento, con l'obbligo di mantenere unitaria la gestione dell'attività principale e indivisi i terreni sui quali viene esercitata.

L'area del presente articolo non concorre alla

	determinazione dei servizi di cui all'art. 3 del D.I. 1444/68. Il rilascio della concessione, perciò, diventa oneroso; non avendo la Regione parametri al riguardo, la competenza è del consiglio comunale.
--	---

RICHIAMATE:

- la l.r. 27/06/1985, n. 61 e ss.mm.;
- la l.r. 23/04/2004, n.11 e ss. mm.;
- il d.P.R. 08/06/2001, n. 327 e ss.mm.;
- l'art. 66 delle norme tecniche di attuazione del PRG.

DATO ATTO che il presente provvedimento è privo di riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente.

PROPONE L'APPROVAZIONE DELLA SEGUENTE PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

1. di dichiarare che la premessa è parte integrante e sostanziale della presente proposta;
2. di adottare ai sensi dell'art. 48, comma 1, della l.r. 23/04/2004, n. 11 e ss.mm., la variante parziale al PRG per la suddivisione della ZTO "Parco delle scienze, tradizioni e divertimenti" e la modifica del relativo articolo 66 delle NTA, contenuta nelle proposte redatte dall'arch. Valentino Gerotto in data 19/05/2014 e successivamente integrata, composta dai seguenti elaborati:

All.	Relazione tecnico-illustrativa - variazione NTA	Prot. 14/54532
All.	Relazione tecnico-illustrativa – suddivisione ZTO	Prot. 14/57013

3. di dare atto che conformemente al criterio di economicità dell'attività amministrativa e semplificazione dei procedimenti, si ritiene opportuno riunire le due diverse richieste in un'unica procedura di variante, che suddivide l'ambito di intervento e modifica la norma di zona, come di seguito riportato:

Norma vigente	Proposta di modifica
<p>Art. 66 - Parco delle Scienze, tradizioni e divertimenti</p> <p>Trattasi di un'area localizzata in prossimità del fiume Sile da adibire a parco attrezzato.</p> <p>Le destinazioni d'uso di quest'area comprendono:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) spazio per il museo delle scienze naturali, dove potranno trovare posto: uccelli imbalsamati (già di proprietà comunale), serra per farfalle ecc.; b) spazio per il museo dell'antichità , dove potranno trovare posto i reperti romani ritrovati in Jesolo e già in possesso del Comune; c) spazio della "fattoria", immobile esistente da recuperare, dove si potrà riprodurre l'abitazione e l'organizzazione della vita del tempo passato; d) spazio per giochi all'aperto, dove potranno trovar luogo: giochi in legno, labirinto vegetale, giostre antiche ed attuali ecc.; e) spazio per la riproduzione di ambienti tipici del luogo, quali ad esempio quello vallivo, ecc., anche in forma miniaturizzata; f) spazio per bar, ristorante, strutture ricreative, ricettive e servizi vari. 	<p>Art. 66 - Parco delle Scienze, tradizioni e divertimenti</p> <p>Trattasi di un'area localizzata in prossimità del fiume Sile da adibire a parco attrezzato, suddivisa in due ambiti distinti:</p> <p>Ambito A)</p> <p>Le destinazioni d'uso di quest'area comprendono:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) spazio per il museo delle scienze naturali, dove potranno trovare posto: uccelli imbalsamati (già di proprietà comunale), serra per farfalle ecc.; b) spazio per il museo dell'antichità , dove potranno trovare posto i reperti romani ritrovati in Jesolo e già in possesso del Comune; c) spazio della "fattoria", immobile esistente da recuperare, dove si potrà riprodurre l'abitazione e l'organizzazione della vita del tempo passato; d) spazio per giochi all'aperto, dove potranno trovar luogo: giochi in legno, labirinto vegetale, giostre antiche ed attuali ecc.; e) spazio per la riproduzione di ambienti tipici del luogo, quali ad esempio quello vallivo, ecc., anche in forma miniaturizzata; f) spazio per bar, ristorante, strutture ricreative,

Il volume edificabile per le succitate aree è così regolamentato:

- spazio a) e b): volumetria ammissibile massima = 2000 mc;
- spazio c): recupero del solo volume esistente;
- spazio d): nessun volume;
- spazio e): solo il volume necessario all'organizzazione dell'ambiente tipo;
- spazio f): volumetria ammissibile massima = 10.000 mc.

I volumi di cui agli spazi a) b) ed f) dovranno rispettare i seguenti parametri:

- distanza minima dai confini = 5,00 m;
- distanza minima tra fabbricati = 10,00 m;
- distanza minima dalle strade = 10,00 m.

Per gli edifici esistenti, oltre a quanto sopra indicato, sono sempre consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria; è comunque sempre fatto salvo quanto indicato per gli edifici di cui alle schede "B".

Nell'area dovranno trovar luogo congrui parcheggi adeguati al numero dei fruitori, mentre la rimanente area non impegnata da ristrutturare dovrà essere sistemata a verde con alberature, siepi, viali ecc.

Il progetto organizzativo dell'area deve essere unitario, non eseguibile per stralci, e comprensivo di quelle opere eventualmente previste dal P.R.G. (piste ciclabili, pedonali, per l'equitazione, verde pubblico, ecc.). In ogni caso, il Consiglio Comunale potrà, con specifico provvedimento, suddividere l'area di intervento in più ambiti di intervento, con attribuzione proporzionale delle carature urbanistiche ammesse e degli oneri prescritti.

Le succitate opere dovranno essere realizzate in accordo con l'Amministrazione Comunale e mantenute sempre in idoneo stato.

Per la parte dei terreni non ceduti all'Amministrazione Comunale, in conto oneri, si dovranno prevedere, nella Convenzione allegata allo Strumento Urbanistico attuativo, delle garanzie per l'esecuzione delle attività e del suo mantenimento, con l'obbligo di mantenere unitaria la gestione dell'attività principale e indivisi i terreni sui quali viene esercitata.

L'area del presente articolo non concorre alla determinazione dei servizi di cui all'art. 3 del D.I. 1444/68. Il rilascio della concessione, perciò, diventa oneroso; non avendo la Regione parametri al riguardo, la competenza è del Consiglio Comunale.

ricettive all'aperto e servizi vari.

Il volume edificabile per le succitate aree è così regolamentato:

- spazio a) e b): volumetria ammissibile massima = 1160 mc;
- spazio c): recupero del solo volume esistente;
- spazio d): nessun volume;
- spazio e): solo il volume necessario all'organizzazione dell'ambiente tipo;
- spazio f): volumetria ammissibile massima = 5.803 mc.

I volumi di cui agli spazi a) b) ed f) dovranno rispettare i seguenti parametri:

- distanza minima dai confini = 5,00 m;
- distanza minima tra fabbricati = 10,00 m;
- distanza minima dalle strade = 10,00 m.

Per gli edifici esistenti, oltre a quanto sopra indicato, sono sempre consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria; è comunque sempre fatto salvo quanto indicato per gli edifici di cui alle schede "B".

Nell'area dovranno trovar luogo congrui parcheggi adeguati al numero dei fruitori, mentre la rimanente area non impegnata da ristrutturare dovrà essere sistemata a verde con alberature, siepi, viali ecc.

E' posto a carico del soggetto attuatore l'obbligo della realizzazione della viabilità di accesso all'area da via Roma Destra (SP 42) prevista dal PRG, in quanto direttamente funzionale all'intervento stesso.

Il progetto organizzativo dell'area deve essere unitario, non eseguibile per stralci, e comprensivo di quelle opere eventualmente previste dal P.R.G. (piste ciclabili, pedonali, per l'equitazione, verde pubblico, ecc.). In ogni caso, il consiglio comunale potrà, con specifico provvedimento, suddividere l'area di intervento in più ambiti di intervento, con attribuzione proporzionale delle carature urbanistiche ammesse e degli oneri prescritti.

Le succitate opere dovranno essere realizzate in accordo con l'amministrazione comunale e mantenute sempre in idoneo stato.

Per la parte dei terreni non ceduti all'amministrazione comunale, in conto oneri, si dovranno prevedere, nella convenzione allegata allo strumento urbanistico attuativo, delle garanzie per l'esecuzione delle attività e del suo mantenimento, con l'obbligo di mantenere unitaria la gestione dell'attività principale e indivisi i terreni sui quali viene esercitata.

L'area del presente articolo non concorre alla

determinazione dei servizi di cui all'art. 3 del D.I. 1444/68. Il rilascio della concessione, perciò, diventa oneroso; non avendo la Regione parametri al riguardo, la competenza è del consiglio comunale.

Ambito B)

Le destinazioni d'uso di quest'area comprendono:

- a) spazio per il museo delle scienze naturali, dove potranno trovare posto: uccelli imbalsamati (già di proprietà comunale), serra per farfalle ecc.;
- b) spazio per il museo dell'antichità , dove potranno trovare posto i reperti romani ritrovati in Jesolo e già in possesso del Comune;
- c) spazio della "fattoria", immobile esistente da recuperare, dove si potrà riprodurre l'abitazione e l'organizzazione della vita del tempo passato;
- d) spazio per giochi all'aperto, dove potranno trovar luogo: giochi in legno, labirinto vegetale, giostre antiche ed attuali ecc.;
- e) spazio per la riproduzione di ambienti tipici del luogo, quali ad esempio quello vallivo, ecc., anche in forma miniaturizzata;
- f) spazio per bar, ristorante, strutture ricreative, ricettive all'aperto e servizi vari.

Il volume edificabile per le succitate aree è così regolamentato:

- spazio a) e b): volumetria ammissibile massima = 840 mc;
- spazio c): recupero del solo volume esistente;
- spazio d): nessun volume;
- spazio e): solo il volume necessario all'organizzazione dell'ambiente tipo;
- spazio f): volumetria ammissibile massima = 4.197 mc.

I volumi di cui agli spazi a) b) ed f) dovranno rispettare i seguenti parametri:

- distanza minima dai confini = 5,00 m;
- distanza minima tra fabbricati = 10,00 m;
- distanza minima dalle strade = 10,00 m.

Per gli edifici esistenti, oltre a quanto sopra indicato, sono sempre consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria; è comunque sempre fatto salvo quanto indicato per gli edifici di cui alle schede "B".

Nell'area dovranno trovar luogo congrui parcheggi adeguati al numero dei fruitori, mentre la rimanente area non impegnata da ristrutturare dovrà essere sistemata a verde con alberature, siepi, viali ecc.

Il progetto organizzativo dell'area deve essere unitario, non eseguibile per stralci, e comprensivo di quelle opere eventualmente previste dal P.R.G. (piste ciclabili, pedonali, per l'equitazione, verde

	<p>pubblico, ecc.). In ogni caso, il consiglio comunale potrà, con specifico provvedimento, suddividere l'area di intervento in più ambiti di intervento, con attribuzione proporzionale delle carature urbanistiche ammesse e degli oneri prescritti.</p> <p>Le succitate opere dovranno essere realizzate in accordo con l'amministrazione comunale e mantenute sempre in idoneo stato.</p> <p>Per la parte dei terreni non ceduti all'amministrazione comunale, in conto oneri, si dovranno prevedere, nella convenzione allegata allo strumento urbanistico attuativo, delle garanzie per l'esecuzione delle attività e del suo mantenimento, con l'obbligo di mantenere unitaria la gestione dell'attività principale e indivisi i terreni sui quali viene esercitata.</p> <p>L'area del presente articolo non concorre alla determinazione dei servizi di cui all'art. 3 del D.I. 1444/68. Il rilascio della concessione, perciò, diventa oneroso; non avendo la Regione parametri al riguardo, la competenza è del consiglio comunale.</p>
--	---

4. di indicare l'unità operativa urbanistica e cartografico quale ufficio incaricato all'espletamento delle procedure connesse al deposito ed alla pubblicazione della presente variante, secondo le modalità previste dall'articolo 50, comma 6, della l.r. 27/06/1985, n. 61 e ss.mm.

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.