



CITTÀ DI JESOLO



PROPOSTA DI DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 2015/52 DEL 21/05/2015

ASSEGNATA AL SERVIZIO PIANIFICAZIONE

OGGETTO: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA IN ZONA B2.2 TURISTICA ESISTENTE DENOMINATO "PIAZZA NEMBER". 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 con delibera n. 3425 del 04/08/1977, 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. 12 del 19/03/2012 è stato approvato con prescrizioni l'ambito da sottoporre a piano di recupero per un area posta in zona turistica esistente "B2.2", in via Verdi, via Vespucci, via Padova, via Marco Polo, piazza Nember;
- con determinazione n. 541 del 20/04/2013 è stato preso atto del nuovo elaborato grafico adeguato alle prescrizioni di cui alla delibera di consiglio comunale n. 12 del 19/03/2012.
- con delibera di giunta comunale n. 382 del 23/12/2014 è stato adottato il piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica denominato "Piazza Nember".

ATTESO che le ditte Immobiliare Anna sas di Visentin Celio & C. e Bacchin Paolo hanno presentato istanza in data 29/11/2013 al prot. 76738, successivamente integrata in data 30/04/2014 al prot. n. 27304, in data 22/08/2014 al prot. n.54504, in data 16/10/2014 al prot. n. 66085, in data 11/11/2014 al prot.n. 71839, in data 19/11/2014 al prot. n. 73608 ed in data 18/11/2014 al prot. n. 80240, per l'approvazione del piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica, denominato "Piazza Nember", redatto dal progettista arch. Marco Bottosso e costituito dai seguenti elaborati:

Tav. 1	Estratto mappa, Estratto P.R.G., Estratto P.R.G. (con vincoli e fasce di rispetto)	Prot. 14/27304
Tav. 2	Stato di fatto: rilievo dei fabbricati-viabilità	Prot. 14/54504
Tav. 2.1	Stato di fatto: documentazione fotografica con coni visuali	Prot. 14/54504
Tav. 2.2.1	Stato di fatto: tabella volume e superfici esistenti	Prot. 14/54504
Tav. 2.2.2	Stato di fatto: tabella volume e superfici esistenti	Prot. 14/66085
Tav. 2.2.3	Stato di fatto: tabella volume e superfici esistenti	Prot. 14/54504
Tav. 2.3	Stato di fatto: rilievo viabilità (con segnaletica) e verde esistente.	Prot. 14/54504
Tav. 2.4	Rilievo reti tecnologiche esistenti: enel-telecom-illuminazione pubblica-fognaria-acquedotto	Prot. 14/54504
All. 2.5	Stato di fatto: libretto misure	Prot. 14/54504
Tav. 3.1	Stato di progetto: planimetria con U.M.I., lotti edificabili e limiti di inviluppo	Prot. 14/80240
Tav. 3.2	Stato di progetto: volumi e destinazione d'uso	Prot. 14/66085
Tav. 4	Stato di progetto: aree da vincolare ad uso pubblico ed aree pubbliche oggetto di riqualificazione	Prot. 14/71839
Tav. 5	Stato di progetto: planimetria di progetto con sezioni stradali	Prot. 14/71839
Tav. 5.1	Stato di progetto: rete fognaria – rete idrica	Prot. 14/54504
Tav. 5.2	Stato di progetto: rete enel – rete telecom	Prot. 14/54504

Tav. 5.3	Reti tecnologiche di progetto – rete illuminazione pubblica - gas	Prot. 14/54504
Tav. 5.4	Stato di progetto: planivolumetrico e rendering progettuale	Prot. 14/71839
Tav. 6	Stato comparative: planimetria	Prot. 14/54504
Tav. 7	Stato di progetto: Planimetria di progetto con segnaletica stradale	Prot. 14/73608
All. A	Relazione tecnica	Prot. 14/80240
Appendice 1	Visure catastali	Prot. 14/71839
Appendice 2	Dimostrazione di non esercizio attività alberghiera ante 11/07/2009	Prot. 14/71839
All. B	Norme tecniche di attuazione	Prot. 14/80240
All. C	Schema di convenzione	Prot. 14/80240
All. D	Computo metrico estimativo	Prot. 14/80240
All. E	Capitolato speciale d'appalto	Prot. 14/66085
All. F	Prontuario per la mitigazione ambientale	Prot. 14/66085
All.	Verifica di assoggettabilità alla VAS – rapporto ambientale preliminare	Prot. 14/80240
All.	Rete natura 2000: dichiarazione di non necessità della procedura di valutazione di incidenza - DGR 3173/2006	Prot. 14/54504
All.	Valutazione previsionale di clima acustico	Prot. 14/54504
All	Relazione geologica e geotecnica	Prot. 14/54504
All.	Progetto illuminotecnico	Prot. 14/54504
All.	Pareri enti: ASI fognature e idrico; ENEL, ITALGAS, ALISEA	Prot. 14/54504
All.	Dichiarazione di non necessità di piano manutenzione aree	Prot. 14/54504
All.	Asseverazione di conformità dell'intervento alla normativa vigente	Prot. 14/54504
All.	Dichiarazione quantità scavo sabbia	Prot. 14/54504
All.	Parere TELECOM	Prot. 14/66085
All.	Valutazione compatibilità idraulica	Prot. 14/66085

CONSIDERATO che la proposta presentata di piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica prevede la riqualificazione di piazza Nember attraverso il rifacimento della sede stradale, dei sottoservizi, dei marciapiedi, di nuovi arredi urbani compresa la creazione di nuovi spazi ad uso pubblico e di un nuovo tratto di pista ciclabile, mentre per la parte urbanistica/edilizia si prevedono tre interventi diversificati a secondo dei lotti interessati e precisamente:

- hotel Nember - ampliamento fino al 15% ad uso alberghiero ai sensi dell'art 5 comma 4 delle N.T.A. vigenti e parziale cambio di destinazione d'uso di volume esistente al piano terra da alberghiero a commerciale ai sensi dell'art.10 delle N.T.A. vigenti; parte della cubatura in ampliamento potrà essere distribuita anche alla UMI 2 ad uso turistico ricettivo, comprensiva anche dei parcheggi di pertinenza relativi alle attività turistiche ricettive e commerciali;
- hotel Garden - cambio di destinazione d'uso dell' edificio esistente da albergo e commerciale ad uso totalmente residenziale, mantenendo la stessa cubatura dell'esistente;
- hotel Zeus - demolizione e ricostruzione con cambio destinazione d'uso da alberghiero a residenziale applicando la legge regionale n.13/2011 denominata "piano casa" come previsto dagli articoli 85-86-87-88 del regolamento edilizio vigente e dall'ambito di PUA di iniziativa pubblica.

PRESO ATTO che sono stati acquisiti:

- i pareri con prescrizioni dell'unità organizzativa edilizia privata in data 17/09/2014 prot. n. 59567 e in data 16/12/2014 prot. n. 79447, alle quali è già ottemperato con integrazioni in data 18/11/2014 prot. n. 80240;
- le considerazioni del comando di polizia urbana del 26/11/2014 ;
- il parere favorevole con prescrizioni, da ottemperare in sede di presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, dell'unità organizzativa lavori pubblici del 04/12/2014 prot. n.77254 e successivo del 19/12/2014 prot. 80459;
- il parere favorevole dell'unità organizzativa urbanistica del 18/12/2014;
- il parere dell'ufficio commercio in data 16/12/2014 prot. n. 79520.

VERIFICATA la compatibilità urbanistica e normativa del piano di recupero di iniziativa pubblica in zona “B2.2”, denominato “Piazza Nember”, rispetto alle previsioni del piano regolatore generale vigente.

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 29/12/2014 per 10 giorni, dandone contestualmente notizia mediante avviso pubblicato all’albo pretorio e sul sito istituzionale del Comune;
- che nel succitato 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 n. 51 del 24/03/2015, relativo alla procedura di parere di valutazione ambientale strategica (V.A.S.) sulla base della quale si ritiene di non assoggettare il presente piano urbanistico attuativo dalla verifica di assoggettabilità.

PRESO ATTO che è stato acquisito ulteriore parere dell’ufficio LL.PP. favorevole in data 15/05/2015 prot. n. 28677, sulle integrazioni prodotte in data 06/05/2015 prot. n. 26143 relativamente alle prescrizioni richieste dalla commissione V.A.S. .

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 della presente proposta di deliberazione;
- 2) di approvare il piano di recupero di iniziativa pubblica in zona “B2.2” denominato “Piazza Nember”, presentato dalle ditte Immobiliare Anna sas di Visentin Celio & C. e Bacchin Paolo in data 29/11/2013, al prot. 76738 del 03/12/2013 e successivamente integrato, redatto dal progettista arch. Marco Bottosso e costituito dai seguenti elaborati:

Tav. 1	Estratto mappa, Estratto P.R.G., Estratto P.R.G. (con vincoli e fasce di rispetto	Prot. 14/27304
Tav. 2	Stato di fatto: rilievo dei fabbricati-viabilità	Prot. 14/54504
Tav. 2.1	Stato di fatto: documentazione fotografica con coni visuali	Prot. 14/54504
Tav. 2.2.1	Stato di fatto: tabella volume e superfici esistenti	Prot. 14/54504
Tav. 2.2.2	Stato di fatto: tabella volume e superfici esistenti	Prot. 14/66085
Tav. 2.2.3	Stato di fatto: tabella volume e superfici esistenti	Prot. 14/54504
Tav. 2.3	Stato di fatto: rilievo viabilità (con segnaletica) e verde esistente.	Prot. 14/54504
Tav. 2.4	Rilievo reti tecnologiche esistenti: enel-telecom-illuminazione pubblica-fognaria-acquedotto	Prot. 14/54504
All. 2.5	Stato di fatto: libretto misure	Prot. 14/54504
Tav. 3.1	Stato di progetto: planimetria con U.M.I., lotti edificabili e limiti di inviluppo	Prot. 14/80240
Tav. 3.2	Stato di progetto: volumi e destinazione d’uso	Prot. 14/66085
Tav. 4	Stato di progetto: aree da vincolare ad uso pubblico ed aree pubbliche oggetto di riqualificazione	Prot. 14/71839
Tav. 5	Stato di progetto: planimetria di progetto con sezioni stradali	Prot. 14/71839
Tav. 5.1	Stato di progetto: rete fognaria – rete idrica	Prot. 14/54504
Tav. 5.2	Stato di progetto: rete enel – rete telecom	Prot. 14/54504
Tav. 5.3	Reti tecnologiche di progetto – rete illuminazione pubblica - gas	Prot. 14/54504
Tav. 5.4	Stato di progetto: planivolumetrico e rendering progettuale	Prot. 14/71839

Tav. 6	Stato comparative: planimetria	Prot. 14/54504
Tav. 7	Stato di progetto: Planimetria di progetto con segnaletica stradale	Prot. 14/73608
All. A	Relazione tecnica descrittiva e Piano Particellare	Prot. 14/80240
All. B	Norme tecniche di attuazione	Prot. 14/80240
All. C	Schema di convenzione	Prot. 14/80240
All. D	Computo metrico estimativo	Prot. 14/80240
All. E	Capitolato speciale d'appalto	Prot. 14/66085
All. F	Prontuario per la mitigazione ambientale	Prot. 14/66085
All.	Verifica di assoggettabilità alla VAS – rapporto ambientale preliminare	Prot. 14/80240
All.	Rete natura 2000: dichiarazione di non necessità della procedura di valutazione di incidenza - DGR 3173/2006	Prot. 14/54504
All.	Valutazione previsionale di clima acustico	Prot. 14/54504
All.	Relazione geologica e geotecnica	Prot. 14/54504
All.	Progetto illuminotecnico	Prot. 15/26143
All.	Dichiarazione di non necessità di piano manutenzione aree	Prot. 14/54504
All.	Asseverazione di conformità dell'intervento alla normativa vigente	Prot. 14/54504
All.	Dichiarazione quantità scavo sabbia	Prot. 14/54504
All.	Valutazione compatibilità idraulica	Prot. 14/66085
All.	Relazione D.P.A. rete M.T. Enel	Prot. 15/26143

- 3) di stabilire che vengano rispettate le seguenti prescrizioni contenute nei pareri della regione Veneto n. 51 del 24/03/2015, da ottemperare in sede di attuazione di progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione e degli edifici:
- nella progettazione dei diversi edifici siano adottate delle misure volte a contenere i consumi energetici ed emissioni di sostanze inquinanti e a promuovere l'utilizzo di fonti rinnovabili;
 - dovranno essere rispettati i requisiti previsti dalla legge regionale Veneto n.17 del 07/08/2009;
 - nella realizzazione degli interventi di riqualificazione relativi alle vie e piazze (previsti da progetto), nonché nella creazione di scoperti privati ed aree di pertinenza degli edifici, dovrà essere ridotta al minimo la copertura del suolo con l'uso di pavimentazioni parzialmente coprenti e permeabili;
 - in fase di attuazioni delle opere dovranno essere garantiti tutti gli standard elencati nel dpr n. 503 del 24/07/1996 inerenti l'eliminazione delle barriere architettoniche;
 - le linee di acqua potabile siano poste in opera il più distante possibile dalle linee fognarie;
 - la committenza, una volta acquisito l'eventuale nulla osta ai lavori da parte delle amministrazioni competenti, dovrà inviare alla Soprintendenza per i Beni archeologici del Veneto con congruo anticipo (15 gg. lavorativi) il crono programma dettagliato relativo ai lavori di scavo-sbancamento previsti, al fine di poter predisporre sopralluoghi specifici da parte del personale tecnico. Si richiama al rispetto di quanto disposto in materia di rinvenimenti archeologici dall'art.90 del DLgs 42/2004;
- 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 sopra riportate;

- 8) di dare atto che tutti gli atti necessari a dare attuazione al presente provvedimento, saranno posti in essere dal dirigente dell' area lavori pubblici e urbanistica.

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.