

Settore QUARTOUnità Operativa URBANISTICA

COMUNE DI JESOLO

PROVINCIA DI VENEZIA

Verbale di deliberazione della Giunta Comunale

OGGETTO: PROPOSTA DI ACCORDO DI PROGRAMMA, AI SENSI DELL'ART. 7 DELLA L.R. N. 11/2004, PER UN'AREA POSTA TRA VIA BAFILE E L'ARENILE DI JESOLO, DENOMINATO "RAMBLA SUL MARE". DITTE F.LLI SCHIAVON ED EREDI E NORSETTE SRL.

L'anno duemiladodici addì 20 del mese di marzo

alle ore 18:30 nella sede del Comune di Jesolo, convocata con appositi avvisi, si è riunita la

Giunta Comunale nelle persone dei Signori:

| | |
|---------------------|--------------|
| CALZAVARA FRANCESCO | SINDACO |
| ZOGGIA VALERIO | Vice SINDACO |
| CARLI ALBERTO | ASSESSORE |
| BERGAMO OTELLO | ASSESSORE |
| CAMANI SIMONE | ASSESSORE |
| DONATELLA REGAZZO | ASSESSORE |

| Presente | Assente |
|----------|---------|
| X | |
| X | |
| X | |
| | X |
| X | |
| | X |

Presiede il sig. Sindaco FRANCESCO CALZAVARA

Partecipa alla seduta il Segretario Generale del Comune GIACOMIN DANIELA

Su proposta del referente Ass. CALZAVARA FRANCESCO

è stata adottata la seguente deliberazione

OGGETTO: PROPOSTA DI ACCORDO DI PROGRAMMA, AI SENSI DELL'ART. 7 DELLA L.R. N. 11/2004, PER UN'AREA POSTA TRA VIA BAFILE E L'ARENILE DI JESOLO, DENOMINATO "RAMBLA SUL MARE". DITTE F.LLI SCHIAVON ED EREDI E NORSETTE SRL.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che il Comune di Jesolo è dotato di Piano Regolatore Generale, approvato dalla Giunta Regionale Veneta in data 4/08/1977 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 di Consiglio Comunale n. 56 del 10/04/2007 e con gli ulteriori provvedimenti della Giunta Regionale n. 3313 del 3 novembre 2009 e n. 1334 dell' 11 maggio 2010;

DATO ATTO che sull'area di cui alla presente proposta è stata assunta la deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 25 febbraio 2005, all'oggetto "Piano d'indirizzo: le nuove centralità", studio urbanistico finalizzato alla riqualificazione ambientale e al recupero delle aree del centro di Jesolo-Lido, comprese tra Piazza Internazionale, Via Aleardi e Piazza Mazzini, fino alla zona balneare, che includeva le due aree private dell'Hotel Aquileia e del Complesso Maxim " prevedendo l'apertura di una "Finestra al mare" sull'area "Maxim";

VISTO che il suddetto piano di indirizzo ha avuto parziale attuazione con l'intervento del P.I.R.U.E.A., denominato Aquileia, progettato da Carlos Ferrater, che ha apportato una importante riqualificazione dei luoghi;

DATO ATTO che, a seguito di richiesta delle ditte Santelli Andrea, Schiavon Carla, Giovanni, Guido, Lino e soc. Norsette s.r.l., presentata in data 02.11.2010 prot. 66360, di avvio del procedimento ai sensi dell'art. 32 dalla Legge Regionale 29 novembre 2001 n. 35 per l'attuazione organica e coordinata del progetto denominato "Rambla sul mare", posto tra via Bafile e l'arenile di Jesolo, mediante accordo di programma in variante al PRG, in continuità formale con il citato PIRUEA Aquileia e con lo stesso studio di progettazione;

VISTO che con deliberazione di Giunta comunale n. 353 del 09.12.2010, si è proposta alla Giunta Regionale del Veneto la convocazione di conferenza di servizi finalizzata alla verifica della sussistenza dei presupposti contemplati dal citato art. 32 delle L.R. n. 35/2001;

ATTESO che la Giunta Regionale del Veneto, con nota assunta a prot. com.le in data 16.02.2012 n. 77227, ha rigettato tale richiesta;

ATTESO che le ditte F.lli Schiavon ed Eredi e la Società Norsette srl hanno presentato istanza, assunta a prot. com.le in data 05.03.2012 n. 12864, per la proposta di accordo di programma, ai sensi dell'art. 7 della l.r. n. 11/2004, per un'area posta tra via Bafile e l'arenile di Jesolo, denominato "Rambla sul mare", da proporre alla Provincia di Venezia, richiesta meglio descritta negli allegati seguenti:

| | | |
|------------|---|----------------|
| Tav. A1 | Stato di fatto: inquadramento territoriale | Prot. 12/12864 |
| Tav. A2 | Stato di fatto: destinazione d'uso di edifici e spazi scoperti | Prot. 12/12864 |
| Tav. A3 | Stato di fatto: analisi delle specie arboree | Prot. 12/12864 |
| Tav. A4 | Stato di fatto: rilievo dell'area | Prot. 12/12864 |
| Tav. A5 | Stato di fatto: volumi esistenti piano terra – sezioni | Prot. 12/12864 |
| Tav. A6 | Stato di fatto: volumi esistenti pianta piano primo, tipo – sezioni | Prot. 12/12864 |
| Tav. A7 | Stato di fatto: estratto planimetria catastale | Prot. 12/12864 |
| Tav. P1 | Progetto: estratto PRG. – vincolo ambientale | Prot. 12/12864 |
| Tav. P1.1. | Progetto: proposta di variante al PRG vigente | Prot. 12/12864 |
| Tav. P2 | Progetto: demolizioni volumi esistenti – volumi esistenti da mantenere | Prot. 12/12864 |
| Tav. P3 | Progetto: assetto fisico funzionale – piano terra | Prot. 12/12864 |
| Tav. P4 | Progetto: assetto fisico funzionale – piano 1°-2°-3°-4°-sezioni | Prot. 12/12864 |
| Tav. P5 | Progetto: assetto fisico funzionale – piano interrato | Prot. 12/12864 |
| Tav. P6 | Progetto: standard – aree a parcheggio e a verde – pianta piano terra – interrato | Prot. 12/12864 |
| Tav. P7 | Progetto: sistemazione del verde | Prot. 12/12864 |
| Tav. P8 | Progetto: comparativa sistemazione del verde | Prot. 12/12864 |
| Tav. D1 | Progetto OOPP: planimetria generale | Prot. 12/12864 |
| Tav. D2 | Progetto OOPP: via I.Nievo | Prot. 12/12864 |
| Tav. D3 | Progetto OOPP: via I.Schiavon | Prot. 12/12864 |
| Tav. R1 | Stato di fatto: reti tecnologiche – Telecom | Prot. 12/12864 |
| Tav. R1.1 | Progetto: reti tecnologiche – Telecom | Prot. 12/12864 |
| Tav. R2 | Stato di fatto: reti tecnologiche – Italgas | Prot. 12/12864 |
| Tav. R2.1 | Progetto: reti tecnologiche – Italgas | Prot. 12/12864 |

| | | |
|--------------|---|----------------|
| Tav. R3 | Stato di fatto: reti tecnologiche – Asi | Prot. 12/12864 |
| Tav. R3.1 | Progetto: reti tecnologiche – Asi | Prot. 12/12864 |
| Tav. R4 | Stato di fatto: reti tecnologiche – Enel | Prot. 12/12864 |
| Tav. R4.1 | Progetto: reti tecnologiche – Enel | Prot. 12/12864 |
| Tav. R5 | Progetto: Alisea | Prot. 12/12864 |
| Tav. R6 | Progetto: reti tecnologiche – piante dettaglio – sezioni stradali | Prot. 12/12864 |
| All. doc.01 | Norme tecniche di attuazione | Prot. 12/12864 |
| All. doc.02 | Verbale conferenza di servizi preliminare del 04.05.2005 | Prot. 12/12864 |
| All. doc.03 | Verbale conferenza di servizi del 22.04.2010 | Prot. 12/12864 |
| All. doc. 04 | Relazione illustrativa generale | Prot. 12/12864 |
| All. doc. 05 | Parere preliminare Soprintendenza | Prot. 12/12864 |
| All. doc. 06 | Proposta di massima di accordo per il riconoscimento del beneficio pubblico | Prot. 12/12864 |

CONSIDERATO che l'intervento della presente istanza è finalizzato a completare l'attuazione del Piano di indirizzo del 2005 nella zona che da piazza Mazzini va verso il mare, in continuità con l'asse urbano proveniente dalla torre Aquileia fino alla piazza creando un nuovo sistema relazionale terra-mare, che ha come punto focale la realizzazione di una piazza pubblica affacciata sul mare, in continuità con quella esistente. A tale scopo il progetto prevede la demolizione di alcuni edifici privati, il riordino urbanistico-edilizio e l'ampliamento di quelli non demoliti per dare continuità alla quinta edilizia secondo un disegno di alta qualità architettonica;

ATTESO che il progetto prevede i seguenti interventi principali:

- a) la ristrutturazione della piattaforma commerciale dell'edificio prospiciente Piazza Mazzini, con demolizione di una quota di volumetria esistente pari a 3.500 mc, restyling della facciata e conferma delle destinazioni d'uso esistenti;
- b) la demolizione di edifici privati esistenti e architettonicamente incoerenti all'interno del lotto R91 per un volume totale pari a circa 5.300 mc;
- c) la realizzazione di una piazza di uso pubblico e percorsi pedonali annessi di circa 1.810 mq, con terrazza sul mare accessibile a tutti, ove insistono oggi aree private che non consentono né l'accesso né la veduta; sono altresì previste gallerie commerciali, terrazze e percorsi con affaccio sul mare, per un totale di circa 6.600 mq complessivi ad uso pubblico;
- d) la riqualificazione con allargamento degli accessi pubblici al mare rappresentati da via Schiavon e via Nievo;
- e) la ricostruzione dei volumi privati demoliti, con conferma della destinazione mista secondo P.R.G. vigente e a parità di parametri d'altezza oggi vigenti (altezza degli edifici circostanti di circa m 20,00), il cambio di destinazione d'uso e l'ampliamento, la concentrazione e la riorganizzazione degli edifici a lato della nuova Piazza in continuità con l'edificio e la galleria esistenti, con aumento volumetrico – rispetto alla volumetria esistente ed all'incremento volumetrico oggi già ammesso dal P.R.G. – pari a circa 18.400 mc;
- f) la trasposizione di volumetria tra le unità minime di intervento (U.M.I.) del Piano Urbanistico Attuativo;
- g) la realizzazione di un'autorimessa sotterranea destinata a soddisfare il fabbisogno di standard a parcheggio per una superficie pari a circa 6.100 mq;

CONSIDERATO quindi che la proposta può essere sintetizzata come segue:

- superficie fondiaria: mq 13.426
- volume esistente da mantenere: mc 24.603
- incremento lotto R 91 da PRG vigente: mc 2.000
- incremento volumetrico di progetto: mc 18.397
- volume massimo edificabile totale: mc 45.000
- altezza massima: 19 ml
- destinazioni d'uso: commerciale 9.065 residenziale 12.399
- totale intervento € 12.600.000
- beneficio pubblico 40% = € 5.000.000

RITENUTO che il progetto permette il perseguimento di un diffuso interesse pubblico, in conformità al piano d'indirizzo del 2005 ed orientato a scelte urbanistiche fondamentali, nonché a criteri ed obiettivi il grande interesse regionale e provinciale che può portare beneficio e sviluppo al sistema turistico-ricettivo jesolano, seguendo le linee tracciate dal PTRC e dal PTCP che individuano la città di Jesolo come eccellenza del sistema balneare;

RITENUTO pertanto, di proporre alla Provincia di Venezia per il progetto in esame la procedura prevista dall'art. 7 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11;

DATO ATTO che ai sensi dell'art. 49 del T.U. 18.08.2000, n. 267, sul presente atto non viene acquisito il parere di regolarità tecnica, trattandosi di mero atto di indirizzo;

con voti favorevoli unanimi espressi nei modi di legge

DELIBERA

1. Di proporre alla Provincia di Venezia la procedura prevista dall'art. 7 dalla Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11, per l'accoglimento della domanda presentata dalle ditte Santelli Andrea, Schiavon Carla, Giovanni, Guido, Lino e dalla soc. Norsette s.r.l in data 05.03.2012 n. prot. 12864, come meglio descritta in premessa e costituita dai seguenti elaborati:

| | | |
|--------------|---|----------------|
| Tav. A1 | Stato di fatto: inquadramento territoriale | Prot. 12/12864 |
| Tav. A2 | Stato di fatto: destinazione d'uso di edifici e spazi scoperti | Prot. 12/12864 |
| Tav. A3 | Stato di fatto: analisi delle specie arboree | Prot. 12/12864 |
| Tav. A4 | Stato di fatto: rilievo dell'area | Prot. 12/12864 |
| Tav. A5 | Stato di fatto: volumi esistenti piano terra – sezioni | Prot. 12/12864 |
| Tav. A6 | Stato di fatto: volumi esistenti pianta piano primo, tipo – sezioni | Prot. 12/12864 |
| Tav. A7 | Stato di fatto: estratto planimetria catastale | Prot. 12/12864 |
| Tav. P1 | Progetto: estratto PRG. – vincolo ambientale | Prot. 12/12864 |
| Tav. P1.1. | Progetto: proposta di variante al PRG vigente | Prot. 12/12864 |
| Tav. P2 | Progetto: demolizioni volumi esistenti – volumi esistenti da mantenere | Prot. 12/12864 |
| Tav. P3 | Progetto: assetto fisico funzionale – piano terra | Prot. 12/12864 |
| Tav. P4 | Progetto: assetto fisico funzionale – piano 1°-2°-3°-4°-sezioni | Prot. 12/12864 |
| Tav. P5 | Progetto: assetto fisico funzionale – piano interrato | Prot. 12/12864 |
| Tav. P6 | Progetto: standard – aree a parcheggio e a verde – pianta piano terra – interrato | Prot. 12/12864 |
| Tav. P7 | Progetto: sistemazione del verde | Prot. 12/12864 |
| Tav. P8 | Progetto: comparativa sistemazione del verde | Prot. 12/12864 |
| Tav. D1 | Progetto OOPP: planimetria generale | Prot. 12/12864 |
| Tav. D2 | Progetto OOPP: via I.Nievo | Prot. 12/12864 |
| Tav. D3 | Progetto OOPP: via I.Schiavon | Prot. 12/12864 |
| Tav. R1 | Stato di fatto: reti tecnologiche – Telecom | Prot. 12/12864 |
| Tav. R1.1 | Progetto: reti tecnologiche – Telecom | Prot. 12/12864 |
| Tav. R2 | Stato di fatto: reti tecnologiche – Italgas | Prot. 12/12864 |
| Tav. R2.1 | Progetto: reti tecnologiche – Italgas | Prot. 12/12864 |
| Tav. R3 | Stato di fatto: reti tecnologiche – Asi | Prot. 12/12864 |
| Tav. R3.1 | Progetto: reti tecnologiche – Asi | Prot. 12/12864 |
| Tav. R4 | Stato di fatto: reti tecnologiche – Enel | Prot. 12/12864 |
| Tav. R4.1 | Progetto: reti tecnologiche – Enel | Prot. 12/12864 |
| Tav. R5 | Progetto: Alisea | Prot. 12/12864 |
| Tav. R6 | Progetto: reti tecnologiche – piante dettaglio – sezioni stradali | Prot. 12/12864 |
| All. doc.01 | Norme tecniche di attuazione | Prot. 12/12864 |
| All. doc.02 | Verbale conferenza di servizi preliminare del 04.05.2005 | Prot. 12/12864 |
| All. doc.03 | Verbale conferenza di servizi del 22.04.2010 | Prot. 12/12864 |
| All. doc. 04 | Relazione illustrativa generale | Prot. 12/12864 |
| All. doc. 05 | Parere preliminare Soprintendenza | Prot. 12/12864 |
| All. doc. 06 | Proposta di massima di accordo per il riconoscimento del beneficio pubblico | Prot. 12/12864 |

2. Di riservarsi la possibilità di approfondire l'istruttoria sulla proposta e partecipare alla conferenza di servizi istruttoria con ulteriori approfondimenti e una nuova quantificazione delle volumetrie e delle opere a beneficio pubblico;
 3. Di dare mandato al Dirigente del Settore IV° di predisporre ed istruire gli atti per quanto di competenza comunale.
-

IL SINDACO

FRANCESCO CALZAVARA

IL SEGRETARIO GENERALE

GIACOMIN DANIELA

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs n. 82/2005; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.