



CITTÀ DI JESOLO



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 2017/25 DEL 10/04/2017

ASSEGNATA AL SERVIZIO PIANIFICAZIONE

OGGETTO: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 8 LUGLIO 2009, N. 14 E SS.MM. DENOMINATO "HOTEL MEDITERRANEO". APPROVAZIONE.

IL DIRIGENTE DELL'AREA LAVORI PUBBLICI E URBANISTICA

PREMESSO che:

- il comune di Jesolo è dotato di piano regolatore generale, 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 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;
- è stato adottato, con deliberazione di consiglio comunale n. 108 del 30/11/2016, il piano di assetto del territorio (PAT), le cui norme di attuazione con le relative cartografie costituiscono misure di salvaguardia ai sensi dell'art. 29, l.r. 23/04/2004, n.11 e ss.mm. e dell' art. 12, commi 3 e 4, d.P.R. 06/06/2001 n. 380 e ss.mm.;
- con delibera di consiglio comunale n. 30 del 27/03/2014 è stata approvata l'individuazione dell'ambito soggetto a piano urbanistico attuativo, ricadente nel vigente piano regolatore generale in zona turistica esistente "B2_2", ai sensi delle norme puntuali – attività alberghiere – approvate con provvedimenti della giunta regionale n. 1979 del 19/07/2002, n. 1145 del 18/04/2003 e n. 812 del 08/04/2008, a seguito della proposta presentata dalla ditta proprietaria in data 07/03/2014 al prot. n. 14543 del 10/03/2014;
- con delibera di giunta comunale n. 375 del 20/12/2016 è stato adottato con prescrizioni il piano di cui all'oggetto.

ATTESO che la ditta Adriatica Alberghi s.n.c. in data 09/12/2014 con prot. n. 78062, successivamente integrata in data 16/07/2015 con prot. n. 43324, in data 18/05/2016 con prot. n. 32676, in data 24/05/2016 con prot. n. 33982, in data 09/09/2016 con prot. n. 58164, in data 12/10/2016 con prot. n. 65106, in data 18/11/2016 con prot. n. 74805, in data 02/12/2016 con prot. n. 78127, in data 19/12/2016 con prot. n. 80967 e in data 29/03/2017 con prot. n. 19972, ha presentato domanda per l'approvazione del piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica denominato "hotel Mediterraneo", redatto dal progettista arch. Giuseppe Zorzenoni e costituito dai seguenti elaborati:

Tav. 1.1	Inquadramento: estratto mappa, PRG, planimetrie	Prot. 14/78062 Prot. 16/33982
Tav. 2.1	Individuazione delle U.M.I. rilievo fotografico	Prot. 14/78062 Prot. 16/33982
Tav. 3.1	Rilievo dell'area U.M.I. 1 – hotel Mediterraneo	Prot. 14/78062 Prot. 16/33982
Tav. 3.2	Rilievo dell'area U.M.I. 2 – viale Oriente	Prot. 14/78062 Prot. 16/33982
Tav. 4.1	Particellare con sovrapposizione catasto - rilievo	Prot. 14/78062 Prot. 16/33982
Tav. 5.1	Rilievo degli edifici: piante hotel Mediterraneo e padiglione piscina	Prot. 14/78062 Prot. 16/33982
Tav. 5.2	Rilievo degli edifici: sezione e prospetti Mediterraneo e padiglione piscina	Prot. 14/78062

		Prot. 16/33982
Tav. 6.1	Calcolo del volume: volume esistente ed incrementi volumetrici	Prot. 16/78127
Tav. 6.2	Rilievo dell'area: calcolo degli indici fondiari	Prot. 16/78127
Tav. 7.1	Reti tecnologiche U.M.I. 2: linee acquedotto, metano, Enel, Telecom	Prot. 14/78062 Prot. 16/33982
Tav. 7.2	Reti tecnologiche U.M.I. 2: linea fognatura, ill. pubblica e segnaletica	Prot. 14/78062 Prot. 16/33982
Tav. 8.1	Limite massimo di inviluppo	Prot. 16/78127
Tav. 9.1	Planivolumetrico	Prot. 14/78062 Prot. 16/33982
Tav. 10.1	Planimetrie esecutive: particolari pavimentazione U.M.I. 2	Prot. 14/78062 Prot. 16/33982
Tav. 11.1	Sezioni stradali: sezione A-A e sezione B-B	Prot. 14/78062 Prot. 16/33982
Tav. 12.1	Planimetrie generali con accessibilità e segnaletica stradale	Prot. 14/78062 Prot. 16/33982
Tav. 13.1	Planimetrie generali con arredo urbano ed essenze arbustive	Prot. 14/78062 Prot. 16/33982
All. A	Relazione tecnica-illustrativa	Prot. 16/78127
All. B	Bozza di Convenzione	Prot. 16/80967
All. C	Norme Tecniche di Attuazione	Prot. 17/19972
All. D	Piano particellare	Prot. 14/78062 Prot. 16/33982
All. E	Compatibilità geologica	Prot. 14/78062 Prot. 16/33982
All. F	Titoli di proprietà	Prot. 14/78062 Prot. 16/33982
All. G	Documentazione di impatto acustico (1 copia)	Prot. 16/32676
All. H-00	Riepilogo documentazione di progetto	Prot. 15/43324 Prot. 16/33982
All. H-01	Illuminazione pubblica - Relazione illuminotecnica	Prot. 15/43324 Prot. 16/33982
All. H-02	Illuminazione pubblica - Relazione tecnica impianti elettrici	Prot. 15/43324 Prot. 16/33982
All. H-03	Impianto illuminazione pubblica – sezione A-A e sezione B-B	Prot. 15/43324 Prot. 16/33982
All. H-04	Illuminazione pubblica - Quadri elettrici	Prot. 15/43324 Prot. 16/33982
All. H-05	Illuminazione pubblica - Dimensionamento illuminotecnico	Prot. 15/43324 Prot. 16/33982
All. H-06	Illuminazione pubblica - Dimensionamento plinto	Prot. 15/43324 Prot. 16/33982
All. H-07	Illuminazione pubblica - Palo EC9 AEC con proiettori	Prot. 15/43324 Prot. 16/33982
All. H-08	Illuminazione pubblica - Caratteristiche principali – ITALO 1	Prot. 15/43324 Prot. 16/33982
All. H-09	Illuminazione pubblica - Caratteristiche principali – ITALO 2	Prot. 15/43324 Prot. 16/33982
All. H-10	Illuminazione pubblica - Computo metrico estimativo	Prot. 15/43324 Prot. 16/33982
All. H-11	Illuminazione pubblica - Computo metrico offerta	Prot. 15/43324 Prot. 16/33982
All. H-12	Illuminazione pubblica - Capitolato d'appalto	Prot. 15/43324 Prot. 16/33982
All. I	Manuale di manutenzione delle opere pubbliche da realizzare	Prot. 16/32676
All. L	Computo metrico estimativo	Prot. 16/65106

VCI EL. 1	Relazione di compatibilità idraulica	Prot. 16/32676
VCI EL. 2	Corografia e inquadramento territoriale	Prot. 16/32676
VCI EL. 3	Planimetria degli interventi con le prescrizioni e misure di compensazione idraulica	Prot. 16/32676

CONSIDERATO che la proposta di piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica, prevede:

- la realizzazione di volumi a destinazione residenziale, ubicati sul fronte mare, risultanti dal cambio d'uso del volume in ampliamento della struttura alberghiera;
- il cambio d'uso del volume posto al terzo piano oggetto di ampliamento "piano Casa" ai sensi della L.R. 14/09 ss.mm., sull'ala fronte mare della struttura alberghiera;
- la riqualificazione di un tratto di viale Oriente fino a piazza Europa con la realizzazione di un nuovo marciapiede, della pista ciclabile separata dalla sede viaria attraverso una schermatura con siepe e della nuova illuminazione pubblica.

PRESO ATTO che sono stati acquisiti:

- le valutazioni a carattere indicativo del comando di polizia locale relativamente alla segnaletica stradale, rilasciate in data 27/05/2016;
- l'istruttoria favorevole con prescrizioni dell'unità organizzativa urbanistica del 23/11/2016 ottemperate nelle integrazioni del 29/03/2017;
- il parere favorevole con prescrizioni dell'unità organizzativa edilizia privata del 27/06/2016, prot. n. 41580 ottemperate nelle integrazioni del 29/03/2017, prot. n. 19972;
- il parere favorevole con prescrizioni, da ottemperare in sede di progettazione esecutiva, dell'unità organizzativa lavori pubblici del 30/11/2016, prot. n. 77409;
- il parere favorevole con prescrizioni del consorzio di bonifica Veneto Orientale n. 3344/0.2 del 28/03/2017 pervenuto in data 29/03/2017, prot. n. 19972.

VERIFICATO che la valutazione ambientale strategica (VAS) dell'intervento in oggetto, prevista dalla D.G.R. 3262 del 24 ottobre 2006 e ss.mm., è stata inserita nel rapporto ambientale allegato alla VAS del PAT, attualmente in sede istruttoria presso la commissione VAS regionale.

VERIFICATA inoltre la compatibilità urbanistica e normativa della variante in oggetto rispetto alle previsioni del P.R.G. vigente.

CONSIDERATO:

- 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 30/12/2016 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.

RITENUTO pertanto di approvare la proposta di piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica.

VISTA la legge regionale 27/06/1985, n.61 e ss. mm.

VISTA la legge regionale 23/04/2004, n.11 e ss. mm.

VISTA la legge regionale 08/07/2009, n.14 e ss. mm.

DATO ATTO che la presente proposta comporta riflessi indiretti sulla situazione economico-finanziaria dell'ente come dall'elaborato allegato al piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica denominato "manuale di manutenzione delle opere pubbliche da realizzare".

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 urbanistico attuativo di iniziativa pubblica denominato “hotel Mediterraneo” presentato dalla ditta in data 09/12/2014 con prot. n. 78062, successivamente integrata in data 16/07/2015 con prot. n. 43324, in data 18/05/2016 con prot. n. 32676, in data 24/05/2016 con prot. n. 33982, in data 09/09/2016 con prot. n. 58164, in data 12/10/2016 con prot. n. 65106, in data 18/11/2016 con prot. n. 74805, in data 02/12/2016 con prot. n. 78127, in data 19/12/2016 con prot. n. 80967 e in data 29/03/2017 con prot. n. 19972, redatto dal progettista arch. Giuseppe Zorzenoni e costituito dai seguenti elaborati:

Tav. 1.1	Inquadramento: estratto mappa, PRG, planimetrie	Prot. 14/78062 Prot. 16/33982
Tav. 2.1	Individuazione delle U.M.I. rilievo fotografico	Prot. 14/78062 Prot. 16/33982
Tav. 3.1	Rilievo dell'area U.M.I. 1 – hotel Mediterraneo	Prot. 14/78062 Prot. 16/33982
Tav. 3.2	Rilievo dell'area U.M.I. 2 – viale Oriente	Prot. 14/78062 Prot. 16/33982
Tav. 4.1	Particellare con sovrapposizione catasto - rilievo	Prot. 14/78062 Prot. 16/33982
Tav. 5.1	Rilievo degli edifici: piante hotel Mediterraneo e padiglione piscina	Prot. 14/78062 Prot. 16/33982
Tav. 5.2	Rilievo degli edifici: sezione e prospetti Mediterraneo e padiglione piscina	Prot. 14/78062 Prot. 16/33982
Tav. 6.1	Calcolo del volume: volume esistente ed incrementi volumetrici	Prot. 16/78127
Tav. 6.2	Rilievo dell'area: calcolo degli indici fondiari	Prot. 16/78127
Tav. 7.1	Reti tecnologiche U.M.I. 2: linee acquedotto, metano, Enel, Telecom	Prot. 14/78062 Prot. 16/33982
Tav. 7.2	Reti tecnologiche U.M.I. 2: linea fognatura, ill. pubblica e segnaletica	Prot. 14/78062 Prot. 16/33982
Tav. 8.1	Limite massimo di inviluppo	Prot. 16/78127
Tav. 9.1	Planivolumetrico	Prot. 14/78062 Prot. 16/33982
Tav. 10.1	Planimetrie esecutive: particolari pavimentazione U.M.I. 2	Prot. 14/78062 Prot. 16/33982
Tav. 11.1	Sezioni stradali: sezione A-A e sezione B-B	Prot. 14/78062 Prot. 16/33982
Tav. 12.1	Planimetrie generali con accessibilità e segnaletica stradale	Prot. 14/78062 Prot. 16/33982
Tav. 13.1	Planimetrie generali con arredo urbano ed essenze arbustive	Prot. 14/78062 Prot. 16/33982
All. A	Relazione tecnica-illustrativa	Prot. 16/78127
All. B	Bozza di Convenzione	Prot. 16/80967
All. C	Norme Tecniche di Attuazione	Prot. 17/19972
All. D	Piano particellare	Prot. 14/78062 Prot. 16/33982
All. E	Compatibilità geologica	Prot. 14/78062 Prot. 16/33982
All. F	Titoli di proprietà	Prot. 14/78062 Prot. 16/33982
All. G	Documentazione di impatto acustico (1 copia)	Prot. 16/32676
All. H-00	Riepilogo documentazione di progetto	Prot. 15/43324 Prot. 16/33982
All. H-01	Illuminazione pubblica - Relazione illuminotecnica	Prot. 15/43324 Prot. 16/33982
All. H-02	Illuminazione pubblica - Relazione tecnica impianti elettrici	Prot. 15/43324 Prot. 16/33982
All. H-03	Impianto illuminazione pubblica – sezione A-A e sezione B-B	Prot. 15/43324 Prot. 16/33982

All. H-04	Illuminazione pubblica - Quadri elettrici	Prot. 15/43324 Prot. 16/33982
All. H-05	Illuminazione pubblica - Dimensionamento illuminotecnico	Prot. 15/43324 Prot. 16/33982
All. H-06	Illuminazione pubblica - Dimensionamento plinto	Prot. 15/43324 Prot. 16/33982
All. H-07	Illuminazione pubblica - Palo EC9 AEC con proiettori	Prot. 15/43324 Prot. 16/33982
All. H-08	Illuminazione pubblica - Caratteristiche principali – ITALO 1	Prot. 15/43324 Prot. 16/33982
All. H-09	Illuminazione pubblica - Caratteristiche principali – ITALO 2	Prot. 15/43324 Prot. 16/33982
All. H-10	Illuminazione pubblica - Computo metrico estimativo	Prot. 15/43324 Prot. 16/33982
All. H-11	Illuminazione pubblica - Computo metrico offerta	Prot. 15/43324 Prot. 16/33982
All. H-12	Illuminazione pubblica - Capitolato d'appalto	Prot. 15/43324 Prot. 16/33982
All. I	Manuale di manutenzione delle opere pubbliche da realizzare	Prot. 16/32676
All. L	Computo metrico estimativo	Prot. 16/65106
VCI EL. 1	Relazione di compatibilità idraulica	Prot. 16/32676
VCI EL. 2	Corografia e inquadramento territoriale	Prot. 16/32676
VCI EL. 3	Planimetria degli interventi con le prescrizioni e misure di compensazione idraulica	Prot. 16/32676

3. di approvare le seguenti prescrizioni contenute del consorzio di bonifica Veneto Orientale n. 3344/0.2 del 28/03/2017, pervenuto in data 29/03/2017, prot. n. 19972 e nel parere dell'unità organizzativa lavori pubblici, da ottemperare nella redazione del progetto esecutivo:

- acquisire il parere Alisea anche relativamente ai cestini portarifiuti previsti sulla Tav. 03;

illuminazione pubblica:

- spostare gli armadi stradali all'interno dell'aiuola adiacente;

- predisporre, a fianco del quadro dell'illuminazione pubblica, un basamento con le tubazioni per un eventuale contatore di energia elettrica;

- estendere la tubazione dell'impianto tecnologico (fibra ottica) fino a piazza Europa;

- evidenziare sulla Relazione Illuminotecnica che il valore calcolato dell'illuminazione media della strada (cd/m²) rientra all'interno del +/- 15% del valore minimo previsto dalla categoria assegnata;

- prevedere l'apparecchio AEC tipo Italo 2 Urban per l'illuminazione della pista ciclabile;

- scegliere la tipologia del palo dell'illuminazione pubblica in viale Oriente in accordo con l'ufficio impianti;

verde pubblico:

- sostituire le piante previste con piante meno vigorose e quindi con dimensioni ridotte rispetto a quelle proposte (prevedendo, ad esempio, il *teucrium fruticans* al posto dell'*eleagnus*, e specie basse tipo *lonicera pilata*, *cotonaster dammeri* e *hypericum calycinum* al posto del *teucrium*);

- allargare, di circa due metri per lato, la piantagione di arbusti di ridotte dimensioni sulle aiuole lato carrai e/o passaggi;

- prevedere la pacciamatura con telo PLANTEX e 5/7 cm di lapillo vulcanico;

4. 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 e ss.mm.;

5. di demandare all'unità organizzativa urbanistica la presa d'atto degli elaborati oggetto di modifica e/o integrazione a seguito dei pareri rilasciati;

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

7. 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;

8. di precisare che la giunta comunale provvederà ad approvare il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, che sarà prodotto dalla ditta proponente, in attuazione di quanto previsto negli elaborati del presente piano e secondo le prescrizioni sopra riportate;

9. 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

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.