



# COMUNE DI JESOLO

Provincia di Venezia

PROPOSTA DI DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 2014/122 DEL 22/12/2014

ASSEGNATA AL SERVIZIO PIANIFICAZIONE

**OGGETTO:** PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA IN ZONA B2.2 TURISTICA ESISTENTE DENOMINATO "PIAZZA NEMBER". 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 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.

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 con i 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. 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.

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 adottare 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	Prot. 14/80240
All. B	Norme tcniche 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.	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

- 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 indicare l'unità organizzativa urbanistica e cartografica 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  
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.