



COMUNE DI JESOLO

Provincia di Venezia

PROPOSTA DI DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 2014/2 DEL 15/01/2014

ASSEGNATA AL SERVIZIO PIANIFICAZIONE

OGGETTO: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "AQUALANDIA". 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 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 delibera consiliare 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.

ATTESO che le ditte Ancora srl, Il Salvagente Verde srl e Ancora Costruzioni srl, hanno presentato domanda in data 16/07/2013, assunta al prot. n. 43475, per l'approvazione del piano urbanistico attuativo di iniziativa privata (PUA) denominato "Aqualandia", redatta dal progettista Arch. Giovanni Nardini in data 16/07/2013 e corredata dai seguenti elaborati:

Tav. 01	Estratti CTR, variante PRG, mappa, vincoli PAI, stralcio aerofotogrammetico	Prot. 13/43745
Tav. 02	Rilievo piano-altimetrico dello stato dei luoghi	Prot. 13/43745
Tav. 03	Documentazione fotografica	Prot. 13/43745
Tav. 04	Planimetria delle reti dei sottoservizi	Prot. 13/43745
Tav. 05	Planimetria generale di progetto con individuazione delle UMI	Prot. 13/43745
Tav. 06	Planimetria generale di progetto UMI 2-3-4	Prot. 13/43745
Tav. 07	Planimetria quotata con dimostrazioni superfici	Prot. 13/43745
Tav. 08	Planimetria delle aree da cedere al Comune	Prot. 13/43745
Tav. 09	Planivolumetria indicativa UMI 4	Prot. 13/43745
Tav. 10	Planimetria della segnaletica stradale	Prot. 13/43745
Tav. 11	Reti tecnologiche: planimetria della rete fognaria	Prot. 13/43745
Tav. 12	Reti tecnologiche: planimetria della rete idrica	Prot. 13/43745
Tav. 14	Reti tecnologiche: planimetria della rete telefonica	Prot. 13/43745
Tav. 15	Reti tecnologiche: planimetria della rete elettrica	Prot. 13/43745
Tav. 16	Reti tecnologiche: planimetria dell'impianto di illuminazione pubblica	Prot. 13/43745
Tav. 17	Reti tecnologiche: relazione illuminotecnica	Prot. 13/43745
Tav. 18	Planimetria isole ecologiche	Prot. 13/43745
Tav. 19	Planimetria eliminazione barriere architettoniche	Prot. 13/43745
Tav. 20	Planimetria delle aree a verde: indicazione essenze arboree ed arbustive	Prot. 13/43745
Tav. 21	Planimetria schema impianto di irrigazione	Prot. 13/43745
Tav. 22	Sezioni stradali tipo di progetto: A-A, B-B, C-C, D-D, E-E, F-F	Prot. 13/43745
Tav. 23	Sezioni stradali tipo di progetto: G-G, H-H, I-I, L-L, M-M	Prot. 13/43745
Tav. 24	Relazione descrittiva	Prot. 13/43745
Tav. 25	Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione	Prot. 13/43745
Tav. 25.1	Computo metrico estimativo opere invarianza idraulica	Prot. 13/43745
Tav. 26	Capitolato speciale d'appalto	Prot. 13/43745
Tav. 27	Norme tecniche di attuazione	Prot. 13/43745
Tav. 28	Piano particolare	Prot. 13/43745
All.	Bozza di convenzione	Prot. 13/43745

CONSIDERATO che il PUA denominato “Aqualandia” prevede l’individuazione di quattro unità minime di intervento (UMI), in particolare:

- UMI 1, area del parco tematico Aqualandia, con le previsioni di strutture di copertura di porzioni del parco per l’utilizzo in bassa stagione e la realizzazione di una struttura ricettiva alberghiera con una volumetria massima di mc 50.000;
- UMI 2, area ad uso parcheggio, realizzato in accordo con l’amministrazione comunale per il quale verrà previsto l’uso pubblico, con una capienza di circa 600 posti auto; prevede, inoltre, la realizzazione di una vasca di laminazione delle acque piovane nella stessa area;
- UMI 3, area ad uso commerciale;
- UMI 4, area destinata a residenza turistica, per un totale di mc 50.000 e la realizzazione del prolungamento di via Leopardi, da coordinare con i piani attuativi delle lottizzazioni confinanti, in particolare il PUA denominato “Alì-Marchetti” ed il PUA denominato “Via Leopardi”.

VISTE le valutazioni a carattere indicativo del comando di polizia locale, rilasciate in data 25/07/2013 con prot. n. 44423, relativamente alla segnaletica stradale.

VISTO l’esito della conferenza di servizi interna tenutasi in data 30/07/2013 ed i conseguenti pareri, riportanti prescrizioni, espressi dalle unità organizzative urbanistica, lavori pubblici, edilizia privata.

VISTO il parere favorevole con prescrizioni dell’unità organizzativa edilizia privata rilasciato in data 31/07/2013 al prot. 47088.

RILEVATO che la ditta lottizzante ha ottemperato alle riportate prescrizioni degli uffici, presentando nuovi elaborati nelle date: 06/09/2013 con prot. n. 55038, 12/09/2013 con prot. n. 56213, 16/09/2013 con prot. n. 56838, 03/12/2013 n. 77026, 05/12/2013 n. 77835.

VISTO il parere favorevole con prescrizioni dell’unità organizzativa lavori pubblici rilasciato in data 11/11/2013 al prot. 71341.

VISTI:

- i pareri degli enti gestori dei sottoservizi, quali Italgas, Telecom, Enel, ASI idrico, Alisea, acquisiti in data 06/09/2013 con prot. n. 55038 e in data 12/09/2013 con prot. n. 56213;
- il parere favorevole con prescrizioni del consorzio di bonifica Veneto Orientale acquisito in data 16/09/2013 con prot. n. 56838.

DATO ATTO:

- che la ditta lottizzante si è impegnata, con le modalità stabilite nella bozza di convenzione acquisita al prot. n. 77835 del 05/12/2013, a realizzare le opere relative all’invarianza idraulica secondo quanto previsto dal progetto per la sistemazione della rete di conferimento delle acque piovane ai canali del consorzio di bonifica “Veneto Orientale”, in coordinamento con le ditte proponenti i due piani attuativi confinanti, PUA denominato “Alì-Marchetti” e PUA denominato “Via Leopardi”;
- che la ditta lottizzante ha incluso anche il tratto compreso tra via Palladio e via Monti, a sud di via Ceolotto nelle opere esterne alle UMI che vengono individuate nella tav. 05, presentando nuovi elaborati in data 13/01/2014 con prot. n. 1414.

VERIFICATA la compatibilità urbanistica e normativa del piano attuativo in oggetto rispetto alle previsioni del PRG vigente.

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

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

DATO ATTO che la presente proposta comporta riflessi indiretti sulla situazione economico-finanziaria dell’ente, per un ammontare che sarà quantificato esattamente nel piano di manutenzione prima dell’approvazione del piano urbanistico attuativo.

PROPONE L’APPROVAZIONE DELLA SEGUENTE PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

1. la premessa è parte integrante e sostanziale della presente proposta;
2. di adottare il piano urbanistico attuativo di iniziativa privata denominato “Aqualandia”, presentato dalle ditte proponenti, l’Ancora srl, Il Salvagente Verde srl e l’Ancora Costruzioni srl, redatto dal progettista Arch. Giovanni Nardini in data 16/07/2013 e successivamente integrato, corredata dai seguenti elaborati:

Tav. 01	Estratti CTR, variante PRG, mappa, vincoli PAI, stralcio aerofotogrammetico	Prot. 13/43745
Tav. 02	Rilievo piano-altimetrico dello stato dei luoghi	Prot. 13/43745
Tav. 03	Documentazione fotografica	Prot. 13/43745
Tav. 04	Planimetria delle reti dei sottoservizi	Prot. 13/43745
Tav. 05	Planimetria generale di progetto con individuazione delle UMI	Prot. 14/1414
Tav. 06	Planimetria generale di progetto UMI 2-3-4	Prot. 13/55038
Tav. 07	Planimetria quotata con dimostrazioni superfici	Prot. 13/43745
Tav. 08	Planimetria delle aree da cedere al Comune	Prot. 13/55038
Tav. 09	Planivolumetria indicativa UMI 4	Prot. 13/43745
Tav. 10	Planimetria della segnaletica stradale	Prot. 13/55038
Tav. 11	Reti tecnologiche: planimetria della rete fognaria	Prot. 13/43745
Tav. 12	Reti tecnologiche: planimetria della rete idrica	Prot. 13/43745
Tav. 14	Reti tecnologiche: planimetria della rete telefonica	Prot. 13/43745
Tav. 15	Reti tecnologiche: planimetria della rete elettrica	Prot. 13/43745
Tav. 16	Reti tecnologiche: planimetria dell’impianto di illuminazione pubblica	Prot. 13/43745
Tav. 17	Reti tecnologiche: relazione illuminotecnica	Prot. 13/43745
Tav. 18	Planimetria isole ecologiche	Prot. 13/43745
Tav. 19	Planimetria eliminazione barriere architettoniche	Prot. 13/43745
Tav. 20	Planimetria delle aree a verde: indicazione essenze arboree ed arbustive	Prot. 13/43745
Tav. 21	Planimetria schema impianto di irrigazione	Prot. 13/43745
Tav. 22	Sezioni stradali tipo di progetto: A-A, B-B, C-C, D-D, E-E, F-F	Prot. 13/43745
Tav. 23	Sezioni stradali tipo di progetto: G-G, H-H, I-I, L-L, M-M	Prot. 13/43745
Tav. 24	Relazione descrittiva	Prot. 13/55038
Tav. 25	Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione	Prot. 13/43745
Tav. 25.1	Computo metrico estimativo opere invarianza idraulica	Prot. 13/43745
Tav. 26	Capitolato speciale d’appalto	Prot. 13/43745
Tav. 27	Norme tecniche di attuazione	Prot. 13/55038
Tav. 28	Piano particellare	Prot. 13/43745
All.	Bozza di convenzione	Prot. 13/77835
All.	Verifica di assoggettabilità alla VAS	Prot. 13/77026
All.	Analisi sugli effetti del sistema viario	Prot. 13/77026
All.	Studio di incidenza ambientale	Prot. 13/77026
All.	Studio preliminare ambientale	Prot. 13/77026

con le seguenti prescrizioni dell’unità organizzativa urbanistica da ottemperare prima dell’approvazione:

- sia reperito il parere della commissione di valutazione ambientale strategica (VAS) ai sensi della dgr n. 1539 del 27/09/2011;
- sia redatto il piano di manutenzione delle aree in cessione con la quantificazione e previsione nel dettaglio dei costi di gestione delle future aree pubbliche;
- all’art. 14 della convenzione – Permessi di costruire – sostituire il comma 2 con il seguente: *“Il certificato di agibilità per una quota pari al 50% degli edifici ad uso residenziale potrà essere rilasciato dopo la consegna anticipata delle opere funzionali e necessarie al rilascio dei certificati stessi, in particolare della rete fognaria, purché giudicate dal collaudatore funzionalmente complete, ossia quelle dell’ambito residenziale (UMI 4) e del parcheggio (UMI 2), potranno rimanere escluse le opere a verde e la realizzazione del manto di usura o altre opere a discrezione del Comune.”*;
- all’art. 14 della convenzione – Permessi di costruire – comma 3 aggiungere le parole *“all’approvazione”* dopo le parole *“il predetto certificato di agibilità potrà essere rilasciato”*;
- all’art. 14 della convenzione – Permessi di costruire – comma 3 eliminare le parole *“con esito favorevole”* dopo le parole *“del collaudo”*;

con le seguenti prescrizioni dell'unità organizzativa lavori pubblici da ottemperare prima dell'approvazione:

- acquisire il parere dell'ASI fognario;
- a fronte di quanto riportato sulla lettera di Alisea del 07/08/2013 con prot. n. 1117 riacquisire il parere Alisea a seguito di trasmissione dei dati richiesti;
- illuminazione pubblica:
 - prevedere il collegamento delle tubazioni dell'illuminazione pubblica del PUA con gli impianti esistenti di via Buonarroti e di via Ceolotto;
 - evitare le interferenze tra le chiome delle alberature e i punti luce;
 - redigere il progetto esecutivo dell'impianto di illuminazione conformemente alla nuova edizione della norma UNI 11248;

3. 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;
4. di dare atto che, in sede di approvazione, dovrà essere dichiarata la pubblica utilità, l'urgenza e l'indifferibilità delle opere previste nel presente piano;
5. di indicare l'unità organizzativa urbanistica e cartografico 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.

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. del 7 marzo 2005 n.82 e ss. mm.; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.