



# CITTÀ DI JESOLO



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 2016/100 DEL 19/12/2016

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". ADOZIONE.

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;
- 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.

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 e in data 19/12/2016 con prot. n. 80967, 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. 16/74805
Tav. 6.2	Rilievo dell'area: calcolo degli indici fondiari	Prot. 16/33982
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. 16/33982
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. 16/78127
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	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. 15/43324 Prot. 16/33982 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;
- il parere favorevole con prescrizioni dell'unità organizzativa edilizia privata del 27/06/2016, prot. n. 41580, successivamente integrato il 14/12/2016, prot. n. 79996;
- il parere favorevole con prescrizioni, da ottemperare in sede di progettazione esecutiva, dell'unità organizzativa lavori pubblici del 30/11/2016, prot. n. 77409.

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

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 adottare 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 e in data 19/12/2016 con prot. n. 80967, redatto dal progettista arch. Giuseppe Zorzenoni e costituito dai seguenti elaborati:

Tav. 1.1	Inquadramento: estratto mappa, PRG, planimetrie	Prot. 14/78062
Tav. 2.1	Individuazione delle U.M.I. rilievo fotografico	Prot. 14/78062
Tav. 3.1	Rilievo dell'area U.M.I. 1 – hotel Mediterraneo	Prot. 14/78062
Tav. 3.2	Rilievo dell'area U.M.I. 2 – viale Oriente	Prot. 14/78062
Tav. 4.1	Particellare con sovrapposizione catasto - rilievo	Prot. 14/78062
Tav. 5.1	Rilievo degli edifici: piante hotel Mediterraneo e padiglione piscina	Prot. 14/78062
Tav. 5.2	Rilievo degli edifici: sezione e prospetti Mediterraneo e padiglione piscina	Prot. 14/78062
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
Tav. 7.2	Reti tecnologiche U.M.I. 2: linea fognatura, ill. pubblica e segnaletica	Prot. 14/78062

Tav. 8.1	Limite massimo di inviluppo	Prot. 16/78127
Tav. 9.1	Planivolumetrico	Prot. 14/78062
Tav. 10.1	Planimetrie esecutive: particolari pavimentazione U.M.I. 2	Prot. 14/78062
Tav. 11.1	Sezioni stradali: sezione A-A e sezione B-B	Prot. 14/78062
Tav. 12.1	Planimetrie generali con accessibilità e segnaletica stradale	Prot. 14/78062
Tav. 13.1	Planimetrie generali con arredo urbano ed essenze arbustive	Prot. 14/78062
All. A	Relazione tecnica-illustrativa	Prot. 16/78127
All. B	Bozza di Convenzione	Prot. 16/80967
All. C	Norme Tecniche di Attuazione	Prot. 16/78127
All. D	Piano particellare	Prot. 14/78062
All. E	Compatibilità geologica	Prot. 14/78062
All. F	Titoli di proprietà	Prot. 14/78062
All. G	Documentazione di impatto acustico	Prot. 16/32676
All. H-00	Riepilogo documentazione di progetto	Prot. 15/43324
All. H-01	Illuminazione pubblica - Relazione illuminotecnica	Prot. 15/43324
All. H-02	Illuminazione pubblica - Relazione tecnica impianti elettrici	Prot. 15/43324
All. H-03	Impianto illuminazione pubblica – sezione A-A e sezione B-B	Prot. 15/43324
All. H-04	Illuminazione pubblica - Quadri elettrici	Prot. 15/43324
All. H-05	Illuminazione pubblica - Dimensionamento illuminotecnico	Prot. 15/43324
All. H-06	Illuminazione pubblica - Dimensionamento plinto	Prot. 15/43324
All. H-07	Illuminazione pubblica - Palo EC9 AEC con proiettori	Prot. 15/43324
All. H-08	Illuminazione pubblica - Caratteristiche principali – ITALO 1	Prot. 15/43324
All. H-09	Illuminazione pubblica - Caratteristiche principali – ITALO 2	Prot. 15/43324
All. H-10	Illuminazione pubblica - Computo metrico estimativo	Prot. 15/43324
All. H-11	Illuminazione pubblica - Computo metrico offerta	Prot. 15/43324
All. H-12	Illuminazione pubblica - Capitolato d'appalto	Prot. 15/43324
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 nel parere dell'unità organizzativa lavori pubblici, dell'unità organizzativa edilizia privata, nell'istruttoria dell'unità organizzativa urbanistica e con le valutazioni a carattere indicativo del comando di polizia locale relativamente alla segnaletica stradale:

unità organizzativa lavori pubblici:

- attenersi al parere degli Enti gestori dei sottoservizi;

per la redazione del progetto esecutivo, occorre:

- 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/m<sup>2</sup>) 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;

unità organizzativa edilizia privata:

- art. 14 norme tecniche di attuazione – Calcolo dei volumi di progetto. Si ritiene deva essere eliminata la possibilità di scomputo di cui alla lettera c) relativamente ai garage con altezza massima di m. 2,40, in quanto norma in contrasto con i contenuti del regolamento edilizio in merito a volumi scomputabili e comunque non attinente ad una eventuale caratterizzazione architettonica della proposta progettuale;
- art. 14 norme tecniche di attuazione – lettera j) copertura area parcheggio esterna deve intendersi come eventuali strutture per ricovero automobili ai sensi art. 42 lett. e) del vigente regolamento edilizio;

unità organizzativa urbanistica:

- norme tecniche di attuazione: eliminare gli artt.17, 19, 20 in quanto particolari che saranno meglio definiti in sede di progettazione esecutiva, e art. 21 in quanto lo stesso è già normato dal Regolamento edilizio vigente;
- recepire il parere del Consorzio di Bonifica – Veneto Orientale prima dell'approvazione del presente P.U.A.

4. di dare atto che gli elaborati della presente variante sono coerenti con quanto previsto dall'art. 19 della l.r. n.11 del 23/04/2004.
5. di stabilire che le sopraccitate prescrizioni dovranno essere ottemperate prima dell'approvazione del piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica denominato "hotel Mediterraneo", ovvero laddove specificato, in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.
6. di indicare l'unità organizzativa urbanistica e cartografico quale settore incaricato di espletare le procedure connesse al deposito e alla pubblicazione del piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica, secondo le modalità previste dall'art. 20 della l.r. 23.04.2004 n. 11.

IL DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA  
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.