



**CITTÀ DI JESOLO**



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 2021/29 DEL 18/02/2021

ASSEGNATA AL SERVIZIO URBANISTICA E CARTOGRAFICO

**OGGETTO:** INDIVIDUAZIONE DI UN AMBITO DA SOTTOPORRE A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICO-PRIVATA DELL'AREA DI PIAZZA TRENTO: EX HOTEL "VILLA ROLAND" E PARROCCHIA SACRO CUORE DI GESÙ, IN ZONA RESIDENZIALE ESISTENTE B1.2: APPROVAZIONE.

L'ASSESSORE

L'ASSESSORE ALL'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 4/08/2000, n. 1979 del 19/07/2002, n. 1145 del 18/04/2003 e n. 812 del 08/04/2008, con provvedimento del 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;
- il Piano di Assetto del Territorio è stato approvato in Conferenza dei Servizi del 04/03/2020, ratificato con deliberazione della Giunta Regionale Veneto n. 368 del 24/03/20202 pubblicata sul B.U.R. n. 49 del 10/04/2020;
- il Piano Regolatore Generale (P.R.G.), ai sensi dell'art. 48 comma 5 bis della L.R. 23.04.2004, n. 11, per le parti compatibili con il piano di assetto del territorio, è diventato Piano degli Interventi.

**ATTESO** che in data 04/12/2019, prot. 86232, la ditta Residenze Caravaggio S.r.l., proprietaria dell'ex hotel "Villa Roland", catastalmente censito nel comune di Jesolo al foglio 74, mappali 649 e 598 sub 6 e 7, proprietaria dell'immobile individuato al foglio 74 mappale A, ha richiesto l'individuazione di un ambito da assoggettare a piano urbanistico attuativo che comprende l'area dell'hotel "Villa Roland", di cui si prevede il cambio di destinazione d'uso a residenziale, senza opere con ampliamento in sopraelevazione ai sensi della legge regionale 08/07/2009 n.14 e ss.mm. "Veneto 2050", una porzione del sagrato della chiesa, in accordo con Don Alfredo Costa parroco in qualità di pro-tempore della parrocchia di Sacro Cuore di Gesù, Piazza Trento, identificata al catasto al foglio 74 mappale 287, di proprietà del Comune di Jesolo, di cui si prevede la riqualificazione urbanistica, ed una porzione della sede stradale.

**RILEVATO** che:

- l'ambito territoriale di intervento dei piani di recupero deve essere individuato ai sensi del penultimo comma dell'art. 5 delle norme tecniche di attuazione del PRG vigente;
- l'edificio ex hotel "Villa Roland" non risulta attualmente vincolato dalla scheda del PRG vigente, in quanto è stato oggetto di variante urbanistica ai sensi della delibera di consiglio comunale n. 37 del 16/03/2017;
- l'individuazione dell'ambito si rende necessaria in quanto l'intervento è attuabile solamente attraverso la deroga del parametro della densità edilizia, prevista dall'art. 11, comma 1, della L.R. 14/2019 attraverso l'approvazione di un P.U.A. con previsioni planivolumetriche che consentano una valutazione unitaria e complessiva degli interventi;
- l'individuazione di ambito interessa l'area dell'ex hotel "Villa Roland", proprietà della ditta richiedente e ricadente nel vigente PRG in zona turistica esistente "B1.2", di una parte del sagrato della chiesa, dell'area di Piazza Trento, per la cui porzione interessata dall'area di sedime delle gradinate della chiesa si prevede la

permuta fra Comune di Jesolo, attuale proprietario, e la parrocchia Sacro Cuore, proprietaria di una porzione della sede stradale da permutare in cambio;

- l'individuazione dell'ambito non pregiudica, fino all'adozione del piano urbanistico attuativo (PUA), il rilascio di atti relativi alla richiesta del permesso di costruire in corso, a condizione che sia rispettata la normativa edilizio-urbanistica vigente.

RILEVATO altresì che la proposta progettuale di individuazione di ambito da sottoporre a piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblico-privata dell'area dell'ex hotel, "Villa Roland" ricadente in zona residenziale esistente "B 1.2", di Piazza Trento, di una porzione del sagrato della Chiesa e di una porzione della sede stradale, redatta dall'arch. Moreno Ganeo, presentata da Residenze Caravaggio S.r.l. in data 04 dicembre 2019, prot. 86232, e successivamente integrata in data 16 gennaio 2020, prot. 3157, in data 23/01/2020, prot. 4978, in data 24/09/2020, prot. 59989 e prot. 60111, in data 18/11/2020, prot. 78250, ed in data 17/02/2021, prot. n. 11782, è composta dai seguenti elaborati:

Tav. E1	RELAZIONE TECNICA	Prot. 2020/78250
Tav. 1	INQUADRAMENTO: estratto mappa, estratto PRG, estratto PRG (vincoli e fasce di rispetto), foto satellitare	Prot. 2020/03157
Tav. 2	SISTEMAZIONI ESTERNE, RILIEVO ALTIMETRICO ED ALBERATURE	Prot. 2020/03157
Tavole	RENDERING EX "VILLA ROLAND"	Prot. 2020/60111
Tavole	RENDERING PIAZZA TRENTO	Prot. 2020/60111

DATO ATTO che la proposta presentata è finalizzata al cambio d'uso dell'ex hotel "Villa Roland" ed ampliamento dello stesso, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 08/07/2009 n.14 e ss.mm. "Veneto 2050", attraverso le deroghe previste dall'art. 11 della stessa legge regionale, alla riqualificazione di Piazza Trento da cui la necessità di inserire l'intervento in un P.U.A. con previsioni planivolumetriche, al fine di consentire l'applicazione delle suddette deroghe ed una valutazione unitaria e complessiva degli interventi.

ATTESO che:

- le opere pubbliche proposte, condivise con l'amministrazione, consistono nella riqualificazione complessiva di Piazza Trento, anche con l'ampliamento dell'area della piazza, mediante l'adeguamento dei parcheggi e della viabilità ai sensi del Codice della Strada, mantenendo comunque inalterato il numero dei posti auto disponibili attuali, nonché la modifica dei sottoservizi, in modo particolare dell'illuminazione pubblica e delle opere necessarie a consentire il deflusso delle acque meteoriche, da definirsi puntualmente in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione derivanti dal piano urbanistico attuativo;
- è richiesta la monetizzazione degli standards pubblici per indisponibilità di superficie del lotto dell'hotel "Villa Roland" oggetto d'intervento la cui definizione dovrà essere effettuata all'interno della convenzione del piano urbanistico attuativo successivo alla presente individuazione d'ambito;
- è richiesto che non venga vincolata al conseguente e successivo PUA la porzione di fabbricato esistente attualmente in corso di ristrutturazione e ultimazione lavori, ma solamente la porzione in ampliamento mediante la sopraelevazione di due piani del fabbricato, oggetto di compensazione con le opere della piazza, come clausola vincolante ai fini di poter procedere al successivo accordo che sarà riferito al PUA, come si evince dalla comunicazione della ditta proponente del 17/02/2021, prot. 11782.

VISTO il parere favorevole della Parrocchia Sacro Cuore di Gesù, presentato in data 16/01/2020, prot. 3157.

PRESO ATTO della Dichiarazione sostituzione dell'atto di notorietà del 26/08/2019, relativo all'accordo fra proprietari per l'edificazione a confine, in deroga alla normativa sulla distanza dai confini, in cui:

- entrambi i confinanti concedono reciprocamente la costruzione in aderenza a confine;
- si dichiara che sulla nuova parete a confine fra le due proprietà non verranno realizzate aperture o finestre che aggravino il fondo vicino, ossia che la parete in sopraelevazione a confine sarà cieca;
- la ditta proponente Residenze Caravaggio Srl s'impegna a proprie cure e spese alla formalizzazione dello

stesso accordo in deroga alla distanza fra confini con atto notarile, in sede di successivo PUA.

DATO ATTO che la quantificazione esatta delle volumetrie esistenti e dell'aumento volumetrico, nonché degli standard urbanistici da monetizzare, dei posti auto e del beneficio pubblico, nel rispetto dei limiti previsti dalla normativa vigente, sarà verificata dagli uffici competenti in sede di presentazione di piano urbanistico attuativo.

VERIFICATA, inoltre, la compatibilità urbanistica e normativa della richiesta degli ambiti soggetti a piano urbanistico attuativo rispetto alle previsioni del piano di assetto del territorio (PAT) approvato e del PRG vigente, ora divenuto primo P.I..

VISTO che l'ambito territoriale di intervento dei piani urbanistici attuativi deve essere delimitato ai sensi del penultimo comma dell'art. 5 delle N.T.A. del piano regolatore vigente, ora piano degli interventi, che della L. n. 457/78.

VISTA la l. 17/08/1942, n. 1150 e ss. mm.

VISTA la l. 05/08/1978, n. 475 e ss. mm.

VISTA la l.r. 23/04/2004, n. 11 e ss. mm.

VISTA la l.r. 04/04/2019, n.14 e ss. mm.

DATO ATTO che il presente provvedimento è privo di riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente.

#### PROPONE L'ADOZIONE DELLA PRESENTE PROPOSTA DELIBERAZIONE

1. di dichiarare che la premessa è parte integrante e sostanziale della presente proposta;
2. di approvare l'individuazione dell'ambito soggetto a piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblico-privata, ricadente nel vigente P.I. in zona residenziale esistente "B 1.2", contenuta nella proposta inoltrata dalla ditta proprietaria Residenze Caravaggio S.r.l. in data 04/12/2019, prot. 86232, e successivamente integrata in data 16/01/2020, prot. 3157, in data 23/01/2020, prot. 4978, in data 24/09/2020, prot. 59989 e prot. 60111, in data 18/11/2020, prot. 78250, ed in data 17/02/2021, prot. n. 11782, redatta dal progettista arch. Moreno Ganeo in data 28/10/2019, composta dai seguenti elaborati:

Tav. E1	RELAZIONE TECNICA	Prot. 2020/78250
Tav. 1	INQUADRAMENTO: estratto mappa, estratto PRG, estratto PRG (vincoli e fasce di rispetto), foto satellitare	Prot. 2020/03157
Tav. 2	SISTEMAZIONI ESTERNE, RILIEVO ALTIMETRICO ED ALBERATURE	Prot. 2020/03157
Tavole	RENDERING EX "VILLA ROLAND"	Prot. 2020/60111
Tavole	RENDERING PIAZZA TRENTO	Prot. 2020/60111

3. la parete in sopraelevazione a confine venga realizzata cieca, e mantenuta tale nel tempo, ossia priva di aperture o finestre che aggravino il fondo vicino, e che tale impegno venga trasfuso nell'elaborato delle norme tecniche di attuazione del successivo PUA;
4. il contenuto dell'autocertificazione afferente l'accordo in deroga alla distanza fra confini citato in premessa venga formalizzato con atto notarile in sede di PUA, con anche inserito quanto indicato nella prescrizione di cui al punto precedente;
5. non venga vincolata al conseguente e successivo PUA la porzione di fabbricato esistente attualmente in corso di ristrutturazione e ultimazione lavori, ma solamente la porzione in ampliamento mediante la

sopraelevazione di due piani del fabbricato, oggetto di compensazione con le opere della piazza, come clausola vincolante ai fini di poter procedere all'accordo di programma del PUA;

6. di dare atto che l'esatta quantificazione volumetrica, degli standard, dei posti auto, il progetto dell'edificio e dell'opera a beneficio pubblico, saranno valutati in sede di piano urbanistico attuativo.
7. di precisare che gli elaborati allegati alla presente deliberazione, inerenti le caratteristiche architettoniche del nuovo edificio e il recupero urbano dell'area di piazza Trento, non sono prescrittivi ed hanno mero carattere indicativo e puramente descrittivo.

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
Dott. Giovanni Battista Scaroni

---

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.