



COMUNE DI JESOLO

Provincia di Venezia

PROCESSO VERBALE DI DELIBERAZIONE

DI GIUNTA COMUNALE

N 279 DEL 01/10/2013

ad oggetto: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA IN ZONA B3 DI RIORGANIZZAZIONE ALBERGHIERA DENOMINATO "HOTEL MARINA". ADOZIONE.

Oggi uno ottobre duemilatredici, dalle ore 16:35 circa, presso la Sede Municipale, si è riunita la Giunta Comunale di Jesolo, con la presenza dei componenti che seguono:

		Presente
VALERIO ZOGGIA	SINDACO	SI
ROBERTO RUGOLOTTO	VICE SINDACO	SI
OTELLO BERGAMO	ASSESSORE	SI
DANIELA DONADELLO	ASSESSORE	SI
LUIGI RIZZO	ASSESSORE	SI
ENNIO VALIANTE	ASSESSORE	SI

Presiede VALERIO ZOGGIA - Sindaco
Partecipa FRANCESCO PUCCI - Segretario Generale

Il Presidente, constatato che il Collegio è costituito in numero legale, dà inizio alla trattazione dell'argomento in oggetto indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione n. 2013/105 del 27/09/2013 ad oggetto: “PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA IN ZONA B3 DI RIORGANIZZAZIONE ALBERGHIERA DENOMINATO "HOTEL MARINA". ADOZIONE.”, allegata alla presente delibera e ritenutala meritevole di approvazione per le motivazioni ivi riportate.

VISTI gli artt. 42, 48, 107, d.lgs. 18.08.2000, n. 267, e rilevato che nel caso di specie la competenza risulta ascrivibile alla giunta comunale.

VISTI i pareri resi ai sensi dell’art. 49, d.lgs. 18.08.2000, n. 267 e ss.mm.

CON voti palesi favorevoli unanimi.

DELIBERA

1. di approvare integralmente la proposta di deliberazione n. 2013/105 del 27/09/2013 ad oggetto: “PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA IN ZONA B3 DI RIORGANIZZAZIONE ALBERGHIERA DENOMINATO "HOTEL MARINA". ADOZIONE.”, allegata alla presente come parte integrale e sostanziale;
 2. di dare atto che tutti gli atti conseguenti e necessari per dare attuazione alla presente deliberazione, saranno posti in essere dal dirigente del area tecnica.
-



COMUNE DI JESOLO

Provincia di Venezia

PROPOSTA DI DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N 2013/105 DEL 27/09/2013

ASSEGNATA AL SERVIZIO URBANISTICA

OGGETTO: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA IN ZONA B3 DI RIORGANIZZAZIONE ALBERGHIERA DENOMINATO "HOTEL MARINA". ADOZIONE.

IL DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA

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, 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. 155 del 22.12.2011 è stato individuato l'ambito sottoposto a piano di recupero di iniziativa pubblica in zona di riorganizzazione alberghiera B3 in un'area compresa tra l'arenile e via Dante Alighieri;
- con delibera di consiglio comunale n. 90 del 08.08.2013 è stato ripermetrato l'ambito sottoposto a piano di recupero di iniziativa pubblica in zona di riorganizzazione alberghiera B3, della stessa area compresa tra l'arenile e via Dante Alighieri, e che con la medesima delibera si è ritenuto necessario revocare la precedente delibera di consiglio comunale n. 155 del 22.12.2011, al fine di apporre, con l'individuazione del nuovo ambito, il vincolo preordinato all'esproprio sull'intero sedime dell'accesso al mare ricompreso nell'ambito stesso.

ATTESO che la ditta Società Immobiliare Turistica H.M. ha presentato in data 30.03.2012, al prot. 19230 del 03.04.2012 e successivamente integrato in data 20.04.2012, al prot. n. 23260 del 23.04.2012, in data 23.01.2013, al prot. n. 5735 del 29.01.2013, in data 06.02.2013, al prot. n. 8664 del 12.02.2013, in data 14.02.2013, al prot. n. 10027 del 18.02.2013, in data 06.09.2013, al prot. n. 54953 e in data 19.09.2013, al prot. n. 58178, la domanda per l'approvazione del piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica, denominato "hotel Marina", redatto dal progettista arch. Giuseppe Zorzenoni e costituito dai seguenti elaborati:

Tav. 1	Inquadramento: estratto mappa, estratto PRG, planimetrie	prot. 13/54953
Tav. 2	Rilievo fotografico	prot. 13/54953
Tav. 3.1	Rilievo dell'area: UMI 1 - 3	prot. 13/54953
Tav. 3.2	Rilievo dell'area: UMI 2	prot. 13/54953
Tav. 3.3	Rilievo dell'area: UMI 1.b	prot. 13/58178
Tav. 4	Individuazione dei comparti	prot. 13/54953
Tav. 5	Particellare: sovrapposizione rilievo-catasto	prot. 13/54953
Tav. 6.1	Rilievo edifici esistenti: fabbricato A Hotel Marina	prot. 13/8664
Tav. 6.2	Rilievo edifici esistenti: fabbricato A Hotel Marina	prot. 13/8664
Tav. 6.3	Rilievo edifici esistenti: fabbricato B	prot. 13/8664
Tav. 6.4	Rilievo edifici esistenti: fabbricato C	prot. 13/8664
Tav. 6.5	Rilievo edifici esistenti: fabbricato D	prot. 13/8664
Tav. 6.6	Rilievo edifici esistenti: fabbricato E	prot. 13/8664

Tav. 6.7	Rilievo edifici esistenti: fabbricato E	prot. 13/8664
Tav. 6.8	Rilievo edifici esistenti: fabbricato F	prot. 13/8664
Tav. 6.9	Rilievo edifici esistenti: fabbricato F	prot. 13/8664
Tav. 7	Dimostrazione dei volumi dello stato di fatto	prot. 13/54953
Tav. 8.1	Rilievo reti tecnologiche: acquedotto - Enel	prot. 13/54953
Tav. 8.2	Rilievo reti tecnologiche: metano - Telecom	prot. 13/54953
Tav. 8.3	Rilievo reti tecnologiche: schema fognario	prot. 13/54953
Tav. 9	Rilievo segnaletica stradale ed illuminazione pubblica	prot. 13/54953
Tav. 10	Limite di massimo inviluppo	prot. 13/58178
Tav. 11	Plani volumetrico	prot. 13/58178
Tav. 12.1	Planimetria generale con sezioni UMI 1.a	prot. 13/58178
Tav. 12.2	Planimetria generale con sezioni UMI 2 e UMI 4	prot. 13/54953
Tav. 12.3	Planimetria generale con sezioni UMI 1.b	prot. 13/58178
Tav. 12.4	Planimetria generale con sezioni esecutive	prot. 13/58178
Tav. 13	Aree da vincolare con servitù ad uso pubblico	prot. 13/58178
Tav. 14	Dimostrazione dei volumi di progetto con destinazioni d'uso	prot. 13/54953
Tav. 15	Destinazione del suolo	prot. 13/54953
Tav. 16	Nuova segnaletica stradale	prot. 13/54953
Tav. 17	Accessibilità ai disabili – dimostrazione dei percorsi garantiti	prot. 13/58178
All. A	Relazione tecnico-illustrativa	prot. 13/54953
All. B	Capitolato speciale d'appalto	prot. 13/8664 prot. 13/10027
All. C	Norme tecniche di attuazione	prot. 13/58178
All. D	Computo metrico estimativo	prot. 13/54953
All. E	Bozza di convenzione	prot. 13/58178
All. F1	Rete fognaria di progetto	prot. 13/8664 prot. 13/10027
All. F2	Rete fognaria di progetto: relazione tecnica	prot. 13/8664 prot. 13/10027
All. G1	Illuminazione via Dante Alighieri	prot. 13/8664 prot. 13/10027
All. G2	Illuminazione accesso a mare	prot. 13/8664 prot. 13/10027
All. G3	Illuminazione particolari costruttivi	prot. 13/8664 prot. 13/10027
All. Gs1	Illuminazione avanquadro	prot. 13/8664 prot. 13/10027
All. Gs2	Illuminazione quadro via Dante Alighieri	prot. 13/10027
All. Gs3	Illuminazione quadro su accesso a mare	prot. 13/10027
All. Grt	Illuminazione relazione tecnica	prot. 13/8664 prot. 13/10027
All. Gcsa	Illuminazione capitolato speciale d'appalto	prot. 13/8664 prot. 13/10027
All. Gcme	Illuminazione computo metrico estimativo	prot. 13/8664 prot. 13/10027
All. Gep	Illuminazione elenco prezzi	prot. 13/8664 prot. 13/10027
All. H	Relazione geologica	prot. 13/8664
All. I	Relazione impatto acustico	prot. 13/54953
All. L	Dichiarazione SIC - ZPS	prot. 13/54953
All. O	Piano particellare	prot. 12/23260

CONSIDERATO che la succitata istanza prevede il recupero di sei fabbricati esistenti, mediante la demolizione degli stessi e la nuova costruzione, utilizzando l'aumento di cubatura, in funzione dei parametri stabiliti dall'art.11 – zona di riorganizzazione alberghiera “B3”- delle norme tecniche di attuazione del P.R.G. di volumi

a destinazione residenziale, turistico alberghiera e commerciale oltre alla creazione di un accesso al mare e alla riqualificazione di due tratti di via Dante Alighieri.

VISTE le valutazioni a carattere indicativo del comando di polizia locale rilasciate in data 22.02.2013 relativamente alla segnaletica stradale.

VISTO il parere con prescrizioni dell'unità organizzativa lavori pubblici in data 13.05.2013, al prot. 28940, alle quali si è già ottemperato con integrazioni di cui al prot. n. 54953 in data 19.09.2013.

VISTO il parere con prescrizioni dell'unità organizzativa edilizia privata in data 20.05.2013 al prot. 29917, alle quali si è già ottemperato con integrazioni di cui al prot. n. 54953 in data 19.09.2013.

VISTA l'istruttoria favorevole con prescrizioni dell'unità organizzativa urbanistica e cartografico in data 26.09.2013.

VISTO il parere degli enti gestori dei sottoservizi quali Enel, ASI, Italgas e Telecom, di cui al prot. n. 54953 in data 06.09.2013.

VERIFICATA la compatibilità urbanistica e normativa del piano di recupero rispetto alle previsioni del piano regolatore generale.

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.

VISTA la legge regionale 27.06.1985, n.61 e ss. mm.

VISTA la legge regionale 23.04.2004, n.11 e ss. mm.

PROPONE L'ADOZIONE DELLA PRESENTE 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 "B3" denominato "hotel Marina", presentato dalla ditta la ditta Società Immobiliare Turistica H.M., in data 30.03.2012, al prot. 19230 del 03.04.2012 e successivamente integrato in data 20.04.2012, al prot. n. 23260 del 23.04.2012, in data 23.01.2013, al prot. n. 5735 del 29.01.2013, in data 06.02.2013, al prot. n. 8664 del 12.02.2013, in data 14.02.2013, al prot. n. 10027 del 18.02.2013, in data 06.09.2013, al prot. n. 54953 e in data 19.09.2013, al prot. n. 58178, redatto dal progettista arch. Giuseppe Zorzenoni e costituito dai seguenti elaborati:

Tav. 1	Inquadramento: estratto mappa, estratto PRG, planimetrie	prot. 13/54953
Tav. 2	Rilievo fotografico	prot. 13/54953
Tav. 3.1	Rilievo dell'area: UMI 1 - 3	prot. 13/54953
Tav. 3.2	Rilievo dell'area: UMI 2	prot. 13/54953
Tav. 3.3	Rilievo dell'area: UMI 1.b	prot. 13/58178
Tav. 4	Individuazione dei comparti	prot. 13/54953
Tav. 5	Particellare: sovrapposizione rilievo-catasto	prot. 13/54953
Tav. 6.1	Rilievo edifici esistenti: fabbricato A Hotel Marina	prot. 13/8664
Tav. 6.2	Rilievo edifici esistenti: fabbricato A Hotel Marina	prot. 13/8664
Tav. 6.3	Rilievo edifici esistenti: fabbricato B	prot. 13/8664
Tav. 6.4	Rilievo edifici esistenti: fabbricato C	prot. 13/8664
Tav. 6.5	Rilievo edifici esistenti: fabbricato D	prot. 13/8664
Tav. 6.6	Rilievo edifici esistenti: fabbricato E	prot. 13/8664
Tav. 6.7	Rilievo edifici esistenti: fabbricato E	prot. 13/8664
Tav. 6.8	Rilievo edifici esistenti: fabbricato F	prot. 13/8664
Tav. 6.9	Rilievo edifici esistenti: fabbricato F	prot. 13/8664

Tav. 7	Dimostrazione dei volumi dello stato di fatto	prot. 13/54953
Tav. 8.1	Rilievo reti tecnologiche: acquedotto - Enel	prot. 13/54953
Tav. 8.2	Rilievo reti tecnologiche: metano - Telecom	prot. 13/54953
Tav. 8.3	Rilievo reti tecnologiche: schema fognario	prot. 13/54953
Tav. 9	Rilievo segnaletica stradale ed illuminazione pubblica	prot. 13/54953
Tav. 10	Limite di massimo inviluppo	prot. 13/58178
Tav. 11	Plani volumetrico	prot. 13/58178
Tav. 12.1	Planimetria generale con sezioni UMI 1.a	prot. 13/58178
Tav. 12.2	Planimetria generale con sezioni UMI 2 e UMI 4	prot. 13/54953
Tav. 12.3	Planimetria generale con sezioni UMI 1.b	prot. 13/58178
Tav. 12.4	Planimetria generale con sezioni esecutive	prot. 13/58178
Tav. 13	Aree da vincolare con servitù ad uso pubblico	prot. 13/58178
Tav. 14	Dimostrazione dei volumi di progetto con destinazioni d'uso	prot. 13/54953
Tav. 15	Destinazione del suolo	prot. 13/54953
Tav. 16	Nuova segnaletica stradale	prot. 13/54953
Tav. 17	Accessibilità ai disabili – dimostrazione dei percorsi garantiti	prot. 13/58178
All. A	Relazione tecnico-illustrativa	prot. 13/54953
All. B	Capitolato speciale d'appalto	prot. 13/10027
All. C	Norme tecniche di attuazione	prot. 13/58178
All. D	Computo metrico estimativo	prot. 13/54953
All. E	Bozza di convenzione	prot. 13/58178
All. F1	Rete fognaria di progetto	prot. 13/8664
All. F2	Rete fognaria di progetto: relazione tecnica	prot. 13/8664
All. G1	Illuminazione via Dante Alighieri	prot. 13/10027
All. G2	Illuminazione accesso a mare	prot. 13/10027
All. G3	Illuminazione particolari costruttivi	prot. 13/10027
All. Gs1	Illuminazione avanquadro	prot. 13/10027
All. Gs2	Illuminazione quadro via Dante Alighieri	prot. 13/10027
All. Gs3	Illuminazione quadro su accesso a mare	prot. 13/10027
All. Grt	Illuminazione relazione tecnica	prot. 13/10027
All. Gcsa	Illuminazione capitolato speciale d'appalto	prot. 13/10027
All. Geme	Illuminazione computo metrico estimativo	prot. 13/10027
All. Gep	Illuminazione elenco prezzi	prot. 13/10027

con le seguenti prescrizioni contenute nell'istruttoria dell'unità organizzativa urbanistica e cartografico in data 26.09.2013, alle quali si dovrà ottemperare prima dell'approvazione:

- sottoporre il piano urbanistico attuativo alla verifica di assoggettabilità del piano alla valutazione ambientale strategica (VAS) ai sensi della DGR 1539 del 27.09.2011;

- Art. 9 convenzione:

Sostituire l'articolo con il seguente testo:

“il comune rilascerà i singoli permessi di costruire degli edifici, nel rispetto della vigente normativa urbanistica e di quanto previsto dal piano urbanistico attuativo, dopo il rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

In ogni caso potranno essere rilasciati il 30 % dei certificati di agibilità delle unità anche prima della presentazione della fine lavori delle opere di urbanizzazione. Un ulteriore 50% dei certificati di agibilità delle unità potrà essere rilasciato dopo il collaudo favorevole dell'accesso a mare. La rimanenza dei certificati di agibilità delle unità saranno rilasciati solo dopo l'approvazione del collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione descritte nel precedente art. 3”;

- rivedere il calcolo della superficie a standard prevista ad uso pubblico (tavola 13) e di conseguenza il calcolo delle monetizzazioni riportato all'art. 11 delle norme tecniche di attuazione e all'art. 4 della bozza di convenzione allegati al piano di recupero;

- nella tavola 13 includere nelle superficie in uso pubblico il marciapiede lungo il fronte della proprietà dell'hotel Marina, mentre il primo tratto dell'accesso a mare da via Dante Alighieri dovrà rientrare nelle aree oggetto di cessione al Comune;

3) di dare atto che gli elaborati del piano urbanistico attuativo in oggetto sono coerenti con quanto previsto dall'art. 19 della l.r. n.11 del 23.04.2004;

4) di dare atto che, in sede di approvazione, sarà dichiarata la pubblica utilità, l'urgenza e l'indifferibilità delle opere previste nel presente piano;

5) di indicare l'unità organizzativa pianificazione e cartografico quale settore 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. 11 del 23.04.2004.

DATI DELLA PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
ART. 23 D.LGS. 14.03.2013, N. 33

CONTENUTO: con la presente proposta di delibera si intende approvare un piano urbanistico in un'area compresa tra l'arenile e via Dante Alighieri, che prevede il recupero dei fabbricati esistenti mediante la demolizione degli stessi e la costruzione di nuovi volumi a destinazione residenziale, turistico alberghiera e commerciale, oltre a prevedere la creazione di un accesso al mare e il riordino di due tratti di via dante Alighieri.

AMMONTARE DELLA SPESA: sarà quantificata esattamente nel piano di manutenzione prima dell'approvazione del piano urbanistico attuativo.

PRINCIPALI DOCUMENTI CONTENUTI NEL FASCICOLO RELATIVO AL PROCEDIMENTO:

- 1) istanza di approvazione del piano urbanistico attuativo, presentato in data 30.03.2012, al prot. 19230 del 03.04.2012;
- 2) elaborati di progetto allegati all'istanza.

IL DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA
RENATO SEGATTO

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto come segue.

Il Presidente
VALERIO ZOGGIA

Il Segretario Comunale
FRANCESCO PUCCI

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.