



COMUNE DI JESOLO

Provincia di Venezia

PROCESSO VERBALE DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE

N. 116 DEL 28/11/2013

ad oggetto: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA PER UN'AREA IN ZONA DI RIORGANIZZAZIONE ALBERGHIERA "B3" DENOMINATO "BUSCATO" AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 8/7/2009, N. 14 E SS.MM.- PIANO CASA: INDIVIDUAZIONE DI AMBITO.

Oggi ventotto novembre duemilatredici, dalle ore 20:34 circa, presso la sede municipale, si è riunito il consiglio comunale di Jesolo, con la presenza dei componenti che seguono:

	Presente
1) VALERIO ZOGGIA	1) SI
2) MIRCO CROSERA	2) SI
3) GINO PASIAN	3) SI
4) FRANCA BASEOTTO	4) SI
5) GIACOMO VALLESE	5) SI
6) ILENIA BUSCATO	6) SI
7) CHRISTOFER DE ZOTTI	7) SI
8) DAMIANO MENGIO	8) SI
9) GIOVANNI NARDINI	9) SI
10) FEDERICA SENNO	10) SI
11) GINO CAMPANER	11) SI
12) GIORGIO POMIATO	12) SI
13) ALESSANDRO PERAZZOLO	13) SI
14) LUIGI SERAFIN	14) SI
15) RENATO MARTIN	15) SI
16) ALBERTO CARLI	16) SI
17) DANIELE BISON	17) SI

Presiede ALBERTO CARLI - presidente del consiglio
Partecipa FRANCESCO PUCCI - segretario comunale

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

OGGETTO: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA PER UN'AREA IN ZONA DI RIORGANIZZAZIONE ALBERGHIERA "B3" DENOMINATO "BUSCATO" AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 8/7/2009, N. 14 E SS.MM.- PIANO CASA: INDIVIDUAZIONE DI AMBITO.

IL CONSIGLIO COMUNALE

UDITI i seguenti interventi:

PRESIDENTE. La parola all'assessore Bergamo.

ASSESSORE BERGAMO. Grazie presidente. Andiamo ad individuare un ambito, l'abbiamo visto in commissione, che va da via dei Pioppi a via Bafile, quindi tra strada e strada, siamo in zona B3 e andiamo ad applicare l'articolo 84, comma 6, del regolamento edilizio, in applicazione della legge del piano casa. Viene prevista la demolizione e ricostruzione degli edifici con una organizzazione di tipo urbanistico, andando a consentire un passaggio tra via dei Pioppi e via Bafile, con una demolizione di volumetria che porta ad un volume totale di 4043 metri cubi.

Durante l'intervento dell'assessore Bergamo esce il consigliere Mengo. Risultano pertanto presenti il Sindaco e n. 15 (quindici) consiglieri.

PRESIDENTE. La parola al consigliere Martin.

CONSIGLIERE MARTIN. Qui, effettivamente, il piano va ad intervenire su una zona molto degradata. Sappiamo che la situazione di intervento su quest'area risale a parecchi anni fa, quando era stata presentata una domanda di coinvolgimento non solo di questi due edifici, ma anche di altri edifici attorno, e quindi creava una forte riqualificazione di tutto questo ambito. Poi, anche per difficoltà di accordo tra i privati, alcuni di questi hanno deciso di intervenire autonomamente, quindi hanno ristrutturato e a questo punto chi aveva fatto gli interventi in proprio, non aveva più nessuna motivazione. Forse adesso avrebbero potuto avere la motivazione grazie al piano casa, con questo aumento consistente della volumetria; forse adesso i proprietari degli edifici attorno si staranno un po' pentendo di aver fatto ristrutturazioni di pensioni e alberghetti. Parliamo del Morena e dell'Aquila. Forse se avessero atteso qualche tempo, sarebbero rientrati e avrebbero avuto lo stesso tipo di trattamento che hanno ora questi proprietari. Comunque, da quanto la delibera espone, c'è questo intervento che va a considerare questi due edifici che sono effettivamente degradati e che possono comunque dare un significato di riqualificazione tra la via dei Pioppi e via Bafile. In commissione avevo chiesto all'assessore se c'era una sorta di collegamento, come era stato previsto comunque nell'ipotesi di piano di recupero iniziale, in modo da integrare maggiormente la via dei Pioppi con la via Bafile, perché come è stato fatto da piazza Casa Bianca fino a piazza Brescia con i vari piani di recupero, la volontà dell'amministrazione era quella di riqualificare e quindi compenetrare maggiormente via dei Pioppi con via Bafile e non considerarla un po' un retrobottega come di fatto in molti punti è ancora. Quindi questo era un altro pezzo di questo tratto di via Bafile, via dei Pioppi, che poteva avere una forte riqualificazione. Prendiamo atto che questo intervento va a riqualificare solo una parte. È vero che adesso c'è la normativa che consente di individuare l'ambito e poi di non portare più in consiglio comunale questo tipo di interventi, però a mio avviso è deleterio, cioè non vedo quale fosse la cosa negativa in precedenza, quando anche il consiglio comunale comunque poteva prendere atto e vedere effettivamente come questi piani attuativi venivano realizzati attraverso dei progetti architettonici seri. Di fatto il consiglio comunale non vede più niente. Cioè individua l'ambito, dopodiché questo viene poi trasformato e verificato direttamente dalla giunta. Quindi noi vedremo, anche se siamo dei consiglieri, il cantiere aperto e la realizzazione una volta finita. Questa, a mio avviso, è una situazione che non ha migliorato probabilmente il ruolo e la capacità, anche di suggerimento, da parte dei consiglieri, anche di minoranza. Su questo intento, comunque, non abbiamo remore nell'approvazione, primo perché è in una fascia un po' più lontana dal mare e comunque interessa due edifici che sono già degradati e comunque non ricettivi, e quindi potrebbe essere una riqualificazione sostanziale di quel tratto di via Bafile.

PRESIDENTE. Ha chiesto la parola il consigliere Bison. Ne ha facoltà.

CONSIGLIERE BISON. Dopo un'ora e mezza di discussione, abbiamo la riprova che, quando le delibere dal mio punto di vista sono delibere interessanti, vanno verso un certo modo di pensare che ho io, il voto favorevole non è nemmeno in discussione. L'abbiamo detto anche l'altra sera in commissione, questa è una delibera che mi vede assolutamente favorevole. Andiamo a riqualificare un ambito molto centrale del nostro Lido, parliamo di via Bafile, via dei Pioppi; abbiamo una situazione degradata che finalmente trova una risposta, non vi sono sostanzialmente cambi di destinazione d'uso, per cui non possiamo che prendere atto favorevolmente di questo. Rimangono le perplessità che ha ricordato qualche minuto fa il consigliere Martin. O per normativa o per altro, purtroppo il consiglio comunale è totalmente esautorato da scelte successive a queste, perché andiamo a delimitare l'ambito, firmiamo una cambiale in bianco. Certo, io non posso immaginare che l'assessore referente, successivamente quando andrà ad approfondire il tema, darà parere favorevole assieme alla giunta ad un obbrobrio. Su questo ne sono convinto. Certo è che su interventi di questo genere, così come accadeva una volta, sarebbe importante che il consiglio comunale fosse coinvolto. Quindi, a costo di deludervi, visto che questa è una delibera politicamente intelligente, il mio voto è certamente favorevole. Grazie.

PRESIDENTE. La parola all'assessore Bergamo.

ASSESSORE BERGAMO. Grazie presidente. Solo per una precisazione. Ricollegandomi a quello che diceva prima il consigliere Martin, l'obiettivo è proprio quello di andare a collegare via dei Pioppi con via Bafile, in considerazione anche di futuri possibili interventi in zona B3, applicando l'articolo 11, che dovrebbero andare a coinvolgere una serie di alberghi sul fronte mare. Collegandomi a quello che diceva il consigliere Bison, noi c'eravamo posti il quesito sul fatto di tornare in consiglio anche con i piani urbanistici attuativi, ma temo che non sia possibile, perché la legge non lo prevede e rischieremmo di andare a fare delle delibere che sono illegittime. Comunque gli uffici sono a completa esposizione, una volta individuato l'ambito e nei mesi successivi, delibera per delibera; voi siete consiglieri comunali, potete tranquillamente avere accesso agli atti per potervi tutti rendere l'iter di approvazione che comunque non è purtroppo su zone come queste, lo sappiamo bene, nelle concessioni edilizie e nelle applicazioni del P.U.A., ha la necessità di essere pubblicato, adottato, approvato e poi dovrà andare anche in Sovrintendenza. Quindi avrete tutto il tempo per eventualmente accedere agli atti e fare le osservazioni del caso.

PRESIDENTE. Non ci sono altri interventi, per cui possiamo passare alla votazione del punto n. 2 dell'ordine del giorno. La votazione è aperta.

Votazione

DOPO DI CHE, messo ai voti, con il sistema di rilevazione elettronica, la proposta di deliberazione ad oggetto *"piano urbanistico attuativo di iniziativa privata per un'area in zona di riorganizzazione alberghiera "b3" denominato "Buscato" ai sensi della legge regionale 8/7/2009, n. 14 e ss.mm.- piano casa: individuazione di ambito"*, si evidenzia il seguente esito:

- presenti e votanti: Sindaco e n. 15 (quindici – Crosera, Pasian, Baseotto, Vallese, Buscato, De Zotti, Nardini, Senno, Perazzolo, Serafin, Pomiatto, Campaner, Martin, Carli e Bison) consiglieri;
- assenti: n. 1 (uno – Mengo) consigliere;
- favorevoli: Sindaco e n. 15 (quindici) consiglieri;
- contrari: nessuno.

Il presidente, constatato l'esito della votazione con l'assistenza degli scrutatori, proclama approvata all'unanimità la proposta di deliberazione e ciò ad ogni effetto di legge.

VISTA la proposta di deliberazione n. 2013/129 del 22/11/2013 ad oggetto: **"PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA PER UN'AREA IN ZONA DI RIORGANIZZAZIONE ALBERGHIERA "B3" DENOMINATO "BUSCATO" AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 8/7/2009, N. 14 E SS.MM.- PIANO CASA: INDIVIDUAZIONE DI AMBITO."**, allegata alla presente delibera e ritenutala meritevole di approvazione per le motivazioni ivi riportate.

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

VISTO l'esito della votazione come sopra specificata.

DELIBERA

1. di approvare integralmente la proposta di deliberazione n. 2013/129 del 22/11/2013 ad oggetto: "PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA PER UN'AREA IN ZONA DI RIORGANIZZAZIONE ALBERGHIERA "B3" DENOMINATO "BUSCATO" AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 8/7/2009, N. 14 E SS.MM.- PIANO CASA: INDIVIDUAZIONE DI AMBITO.", 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 CONSIGLIO COMUNALE N 2013/129 DEL 22/11/2013

ASSEGNATA AL SERVIZIO URBANISTICA

OGGETTO: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA PER UN'AREA IN ZONA DI RIORGANIZZAZIONE ALBERGHIERA "B3" DENOMINATO "BUSCATO" AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE 8/7/2009, N. 14 E SS.MM.-PIANO CASA: INDIVIDUAZIONE DI AMBITO.

IL DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA

PREMESSO che il comune di Jesolo è dotato di piano regolatore generale, approvato dalla giunta regionale veneta in data 4/08/1977 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.

ATTESO che la ditta proprietaria dell'area catastalmente censita nel comune di Jesolo al foglio 70 mappali 153, 305, ha presentato in data 20/08/2013 al prot. n. 50951, successivamente integrata il 15/11/2013 al prot. n. 72460, richiesta per l'individuazione di un ambito da assoggettare a piano urbanistico attuativo di iniziativa privata per i lavori di ampliamento di due edifici a prevalente destinazione residenziale ai sensi dell'art. 3 della l.r. 08/07/2011, n. 13.

RILEVATO che:

- l'ambito territoriale di intervento dei piani di recupero deve essere delimitato ai sensi del penultimo comma dell'art. 5 delle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale;
- l'individuazione di ambito interessa l'area costituita da due lotti siti in comune di Jesolo posti tra via Bafile e via dei Pioppi, a Jesolo Lido, di proprietà della ditta richiedente, catastalmente censito al fg. 70 mappali n. 153, 305, ricadenti nel vigente piano regolatore generale in zona B3 zona di riorganizzazione alberghiera;
- l'individuazione dell'ambito non pregiudica, fino all'adozione del piano urbanistico attuativo, il rilascio di atti relativi a richieste di permessi di costruire in corso;
- la proposta di applicazione del piano casa prevede l'ampliamento fino ad un massimo del 50% del volume esistente a destinazione residenziale, come previsto dall'art. 84 del regolamento edilizio.

RILEVATO altresì che la proposta progettuale di individuazione dell'ambito denominato "Buscato", redatta dall'arch. Paolo Milan in data 20/08/2013, è composta dai seguenti elaborati:

Tav. 1	Individuazione ambito	Prot. 13/72460
Tav. 2	Progetti approvati, conteggi volumetria esistente	Prot. 13/72460
Tav. 3	Planivolumetrico concettuale non vincolante	Prot. 13/72460
All.1	Relazione tecnica	Prot. 13/72460
All.2	Calcolo cubature	Prot. 13/72460
All.3	Densità fondiaria	Prot. 13/72460
All.4	Destinazioni d'uso	Prot. 13/72460

DATO ATTO che:

- la quantificazione esatta delle volumetrie esistenti e dell'aumento volumetrico richiesto, nonché degli standard urbanistici, nel rispetto dei limiti previsti dalla normativa vigente, sarà verificata dagli uffici competenti in sede di presentazione di piano urbanistico attuativo;

- la ditta proponente con nota prot. n. 50951 del 20/08/2013 si è impegnata ad eseguire opere pubbliche per un importo che sarà definito in sede di presentazione di piano urbanistico attuativo.

RICHIAMATE:

- la l.r. 08/07/2009, n. 14 relativa ad “intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla l.r. 12/07/2007, n. 16, in materia di barriere architettoniche”;
- la l.r. 08/07/2011, n. 13 di proroga dei termini di applicazione della l.r. 08/07/2009, n. 14;
- la deliberazione consiliare n. 141 del 24/11/2011 di applicazione del piano casa;
- l'art.85 “Mutamenti della destinazione d'uso” del regolamento edilizio;
- l'art.86 “Definizione degli interventi” del regolamento edilizio.

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

PROPONE L'APPROVAZIONE DELLA SEGUENTE PROPOSTA DI 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, ricadente nel vigente piano regolatore generale in zona B3, contenuta nella proposta inoltrata dalla ditta proprietaria in data 20/08/2013 al prot. n. 50951, successivamente integrata il 15/11/2013 al prot. n. 72460, redatta dall'arch. Paolo Milan in data 20/08/2013 e composta dai seguenti elaborati:

Tav. 1	Individuazione ambito	Prot. 13/72460
Tav. 2	Progetti approvati, conteggi volumetria esistente	Prot. 13/72460
Tav. 3	Planivolumetrico concettuale non vincolante	Prot. 13/72460
All.1	Relazione tecnica	Prot. 13/72460
All.2	Calcolo cubature	Prot. 13/72460
All.3	Densità fondiaria	Prot. 13/72460
All.4	Destinazioni d'uso	Prot. 13/72460

3. di dare atto che l'esatta quantificazione volumetrica, gli standard ed il dettaglio dell'opera pubblica aggiuntiva ai minimi di legge, saranno valutati in sede di piano urbanistico attuativo;
4. di prevedere nel successivo piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica l'esatta quantificazione degli incrementi volumetrici e degli standard urbanistici e la verifica economico/urbanistica del rapporto tra il vantaggio della ditta proponente ed il beneficio delle opere di interesse pubblico.

IL DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA
Arch. Renato Segatto

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

Il presidente
ALBERTO CARLI

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.