



CITTÀ DI JESOLO



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 2017/93 DEL 06/11/2017

ASSEGNATA AL SERVIZIO PIANIFICAZIONE

OGGETTO: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DEL PROGETTO NORMA 3 AMBITI 1-2-3-4 DENOMINATO "AREA FOCE SILE": 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 con delibera n. 3425 del 04/08/1977, 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, 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 del 30/11/2016 n. 108 è stato adottato il piano di assetto del territorio (PAT), le cui norme di attuazione con le relative cartografie costituiscono misure di salvaguardia ai sensi dell'art. 29, l.r. 23/04/2004, n.11 e ss.mm. e dell' art. 12, commi 3 e 4, d.P.R. 06/06/2001, n. 380 e ss.mm.

ATTESO che la ditta Jesolo Turismo srl ha presentato istanza in data 20/12/2013 prot. n. 81252 per l'approvazione del piano urbanistico attuativo di iniziativa privata denominato "area foce Sile", redatto in data 20/12/2013 dal progettista arch. Robert Bezdikian e costituita dai seguenti elaborati:

Tav. 01	Inquadramento - estratto mappa, estratto P.R.G., PAI e individuazione vincoli, stralcio aerofotogrammetrico	Prot. 73415/16
Tav. 02	Stato di fatto - rilievo viabilità verde e fabbricati esistenti	Prot. 73415/16
Tav. 03	Stato di fatto – superfici permeabili ed impermeabili	Prot. 73415/16
Tav. 04	Stato di fatto – schede fabbricati	Prot. 73415/16
Tav. 05	Stato di fatto – rilievo reti tecnologiche esistenti	Prot. 73415/16
Tav. 06	Stato approvato – individuazione ambiti su rilievo stato di fatto	Prot. 73415/16
Tav. 07	Planimetria	Prot. 73415/16
Tav. 08	Stato di fatto – documentazione fotografica	Prot. 73415/16
Tav. 09	Progetto norma 3 in variante – nuova perimetrazione ambiti e area intervento p.u.a.	Prot. 73415/16
Tav. 10	Progetto norma 3 in variante – ambiti e catasto	Prot. 73415/16
Tav. 11	Comparativa – comparativa ambiti stato approvato e in variante	Prot. 73415/16
Tav. 12	Progetto norma 3 in variante – nuovo perimetro campeggio, individuazione aree a verde pubblico e a parcheggio pubblico, sedime darsena in variante, sistemazione sovrappiomba fiume	Prot. 73415/16
Tav. 13	Ambito 1 e 4 in variante – aree in ampliamento, destinazioni funzionali, demolizioni e ricostruzioni	Prot. 73415/16
Tav. 14	Ambito 1 e 4 in variante – individuazione delle aree da cedere e/o vincolare ad uso pubblico	Prot. 73415/16
Tav. 15	Ambito 1 in variante – nuova viabilità e parcheggi pubblici	Prot. 73415/16
Tav. 16	Ambito 1 in variante – planimetria segnaletica stradale orizzontale e verticale	Prot. 73415/16
Tav. 17	Ambito 1 in variante – sezioni stradali tipo	Prot. 73415/16

Tav. 18	Ambito 1 in variante – verde pubblico	Prot. 73415/16	
Tav. 19	Ambito 2 e 3 in variante sezioni tipo	Prot. 73415/16	
Tav. 20	Progetto norma 3 in variante – planimetria reti tecnologiche	Prot. 73415/16	
Tav. 21	Progetto norma 3 in variante – superficie permeabili ed impermeabili	Prot. 73415/16	
Tav. 22	Progetto norma 3 in variante – planimetria di massima – ambito 1, 4	Prot. 73415/16	
Tav. 23	Progetto norma 3 in variante – stralci di intervento – ambito 1, 4	Prot. 73415/16	
All. 1	Autocertificazione titolo disponibilità dell'area	Prot. 73415/16	
All. 2	Piano particellare di esproprio	Relazione tecnica	Prot. 73415/16
		Tav. 19 - ctr	Prot. 73415/16
		Tav. 20 - stato di fatto	Prot. 73415/16
		Tav. 21 - estratto mappa	Prot. 73415/16
All. 3	Bozza di convenzione	Prot. 73415/16	
All. 4	Relazione tecnica e norme di attuazione	Prot. 73415/16	
All. 5	Relazione impatto acustico	Prot. 73415/16	
All. 6	Valutazione compatibilità idraulica	Prot. 73415/16	
All. 7	Relazione compatibilità geologica	Prot. 73415/16	
All. 8	VAS - Valutazione ambientale strategica	Prot. 73415/16	
All. 9	VINCA	Prot. 73415/16	
All. 10	Piano di manutenzione opere in cessione	Prot. 73415/16	
All. 11	Doc gestione sabbia	Prot. 73415/16	
All. 12	Computo metrico estimativo opere viabilità e parcheggi	Prot. 73415/16	
All. 13	Parere ASI rete idrica	Prot. 73415/16	
All. 14	Parere ENEL rete elettrica	Prot. 73415/16	
All. 15	Parere TELECOM	Prot. 73415/16	
All. 16	Parere ITALGAS	Prot. 73415/16	
All. 17	Parere ALISEA	Prot. 73415/16	
All. 18	Parere ASI opere fognarie e Consorzio di Bonifica	Tav.01 - Stato di fatto: planimetria di progetto	Prot. 73415/16
		Tav.02 - Profilo fognatura bianca	Prot. 73415/16
		Tav.03 - Profilo fognatura nera	Prot. 73415/16
		Tav.04 - Particolari pozzetti acque bianche e acque nere	Prot. 73415/16
All. 19	Impianto illuminazione stradale	Prot. 73415/16	

CONSIDERATO che la proposta del piano urbanistico attuativo di iniziativa privata riguarda la riqualificazione urbanistica dell'intera area prospiciente la foce del Sile, in attuazione delle previsioni del progetto norma 3 del PRG vigente che comprende quattro ambiti:

- ambito 1: area del villaggio turistico per il quale si prevede la riorganizzazione interna, quali area dei servizi e ristorante, l'area delle unità abitative e dei posti equipaggio; rispetto alle previsioni dettate dal progetto norma l'ambito è stato ampliato:
 - ad est ricomprendendo l'area destinata a verde pubblico "F3.1" di via dei Navigatori, con la variazione del perimetro PUA nei limiti del 10% consentiti dal PRG e la trasposizione di tale zona all'interno del piano attuativo;
 - ad ovest in seguito allo spostamento del sedime stradale di via Alberto da Giussano al di fuori dell'ambito e all'accorpamento con l'ambito 4;
- ambito 2: area su cui sono previste strutture a servizio dell'attività ittica esistente. Tale ambito è stato leggermente traslato a nord, fronte la concessione dell'attività ittica, per consentire una riorganizzazione più funzionale dell'attività stessa;
- ambito 3: area di ricomposizione della darsena e delle strutture edilizie esistenti; vengono previste, inoltre, la creazione di un imbarcadero (con annessa biglietteria e uffici) e due aree verdi, una a nord dove si svilupperà un percorso ciclo-pedonale lungo l'argine del fiume Sile in direzione della foce e una a sud a compensazione della trasposizione dell'area verde dell'ambito 1;
- ambito 4: area dell'ex edificio ad uso commerciale denominato "Capitan Frank", ora demolito, che viene previsto in accorpamento all'ambito 1 con l'utilizzo del relativo volume per un possibile ampliamento del villaggio turistico.

VISTO:

- il parere favorevole della giunta comunale del 28/04/2014 al trasferimento della cubatura esistente dall'ambito 4 all'ambito 1 ad uso del camping International;
- l'accordo sostitutivo di provvedimento amministrativo del 23/05/2014 tra il comune di Jesolo e la ditta proponente, attraverso il quale viene mantenuto il diritto volumetrico dell'ex edificio ad uso commerciale denominato "Capitan Frank" in seguito alla preventiva demolizione per ragioni di estremo degrado del manufatto.

RILEVATO che la ditta proponente in data 14/11/2016 con prot. n. 73415, in data 30/10/2017 con prot. n. 72978, in data 06/11/2017 con prot. n. 74122, in data 06/11/2017 con prot. n. 74165 e in data 06/11/2017 con prot. n. 74214 ha integrato l'istanza e presentato nuovi elaborati sostitutivi.

VISTO il parere favorevole con prescrizioni dell'unità organizzativa lavori pubblici del 06/11/2017 con prot. n. 74189;

VERIFICATA la compatibilità urbanistica e normativa del piano urbanistico attuativo denominato "foce Sile" rispetto alle previsioni del piano regolatore generale vigente.

VISTA la l. r. 27/06/1985, n.61 e ss. mm.

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

DATO ATTO che la presente proposta comporta riflessi indiretti sulla situazione economico-finanziaria dell'ente, per un ammontare quantificato nell'allegato piano di manutenzione delle aree da cedere al Comune.

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 privata denominato "area foce Sile", presentato ditta Jesolo Turismo srl in data 20/12/2013 prot. n. 8125, successivamente integrato, redatto in data 20/12/2013 dal progettista arch. Robert Bezdikian e costituito dai seguenti elaborati:

Tav. 01	Inquadramento - estratto PRG, PAI SILE e individuazione vincoli – estratto mappa - stralcio aerofotogrammetrico	Prot. 73415/16
Tav. 02	Stato di fatto - rilievo viabilità, verde e fabbricati esistenti	Prot. 73415/16
Tav. 03	Stato di fatto – superfici permeabili ed impermeabili	Prot. 73415/16
Tav. 04	Stato di fatto – schede fabbricati	Prot. 73415/16
Tav. 05	Stato di fatto – rilievo reti tecnologiche esistenti	Prot. 73415/16
Tav. 06	Stato approvato – individuazione ambiti su rilievo stato di fatto	Prot. 73415/16
Tav. 07	Progetto Norma 3 approvato - planimetria	Prot. 73415/16
Tav. 08	Stato di fatto – documentazione fotografica	Prot. 73415/16
Tav. 09	Nuova perimetrazione ambiti e area intervento PUA – comparazione ambiti stato approvato e in variante	Prot. 72978/17
Tav. 10	Planimetria dello stato di proprietà	Prot. 72978/17
Tav. 11	Ampliamento campeggio, aree a verde pubblico, demolizioni e ricostruzioni – individuazione delle aree da cedere e/o vincolare ad uso pubblico	Prot. 72978/17
Tav. 12	aree da cedere e/o vincolare ad uso pubblico sulla mappa catastale	Prot. 72978/17
Tav. 13	Ambiti 1 e 3 in variante - planimetria segnaletica stradale orizzontale e verticale – aree standard per verde	Prot. 72978/17
Tav. 14	Planimetria reti tecnologiche - sottoservizi	Prot. 72978/17
Tav. 15	Ambiti 1 e 3 in variante – eliminazione delle barriere architettoniche ai sensi della legge 13/89	Prot. 72978/17
Tav. 16	Planimetria isole ecologiche	Prot. 72978/17
Tav. 17	Ambio 1 in variante – sezioni stradali tipo	Prot. 72978/17
Tav. 18	Ambiti 2 e 3 in variante – planimetria generale in variante – sezioni tipo – particolare sistemazione sponda	Prot. 72978/17

Tav. 19	Ambiti 1 e 4 in variante – planimetria di massima	Prot. 72978/17
Tav. 20	Ambiti 1 e 4 in variante – stralci di intervento	Prot. 72978/17
Tav. 21	Planivolumetria indicativa di progetto su rilievo stato di fatto	Prot. 72978/17
All. 3	Bozza di convenzione	Prot. 74122/17
All. 4/1	Relazione tecnica	Prot. 72978/17
All. 4/2	Norme tecniche di attuazione	Prot. 74214/17
All. 5	Relazione impatto acustico	Prot. 73415/16
All. 6	Valutazione compatibilità idraulica	Prot. 73415/16
All. 7	Relazione compatibilità geologica	Prot. 73415/16
All. 8	VAS - Valutazione ambientale strategica	Prot. 73415/16
All. 9	VINCA	Prot. 73415/16
All. 10	Piano di manutenzione opere in cessione	Prot. 73415/16
All. 11	Doc gestione sabbia	Prot. 73415/16
All. 12/1	Computo metrico	Prot. 72978/17
All. 12/2	Capitolato speciale d'appalto	Prot. 72978/17
All. 19	Impianto illuminazione stradale	Prot. 73415/16

3) di approvare con le seguenti prescrizioni:

- ufficio urbanistica:
 - prima dell'approvazione del presente PUA:
 - sostituire lo schema di convenzione, cancellando le parti barrate e togliendo le campiture ove presenti negli articoli;
 - allegare l'atto di permuta regolarmente registrato e trascritto;
 - acquisire il parere sulla viabilità del comando di polizia locale in sede di progetto esecutivo di opere di urbanizzazione;
- ufficio lavori pubblici, da ottemperare in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione:
 - modifica della sezione stradale a parità della larghezza complessiva prevista da progetto;
 - aggiornamento del Computo Metrico Estimativo in merito alle disposizioni rilasciate dagli Enti coinvolti nell'urbanizzazione (in particolare Consorzio di Bonifica, ASI idrico e Italgas);
 - redazione del progetto di Illuminazione Pubblica in conformità alla Norma UNIEN 11248 del 2017 e UNIEN 13201 del 2016, timbrato e sottoscritto da un tecnico abilitato e che abbia i requisiti previsti dalla L.R. 17/09.

4) di dare atto che gli elaborati del presente piano urbanistico attuativo sono coerenti con quanto previsto dall'art. 19 della l.r. 23/04/2004, n.11 e ss.mm.;

5) 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;

6) 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 e ss. mm.

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