

PROCESSO VERBALE DI DELIBERAZIONE

DI GIUNTA COMUNALE

N. 87 DEL 22/04/2025

a oggetto: TERZA VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA DI AREA A RIORGANIZZAZIONE ALBERGHIERA IN VIA DALMAZIA - U.M.I. 2 E PROROGA VALIDITÀ. ADOZIONE.

Oggi ventidue aprile duemilaventicinque, dalle ore 16:05 circa, presso la sede municipale e da remoto in videoconferenza, si è riunita la giunta comunale di Jesolo, con la presenza dei componenti che seguono:

Presente		
Christofer De Zotti	Sindaco	SI
Luca Zanotto	Vicesindaco	SI
Martina Borin	Assessore	SI
Alberto Maschio	Assessore	SI - da remoto
Debora Gonella	Assessore	SI

Presiede CHRISTOFER DE ZOTTI – Sindaco.

Partecipa MASSIMO PEDRON – Segretario comunale.

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. 2025/31 del 18/04/2025 ad oggetto: “TERZA VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA DI AREA A RIORGANIZZAZIONE ALBERGHIERA IN VIA DALMAZIA - U.M.I. 2 E PROROGA VALIDITÀ. ADOZIONE.” e ritenutala meritevole di approvazione per le motivazioni ivi riportate.

VISTI gli artt. 42, 48, 107 del d.lgs. 18.8.2000, n. 267, e rilevato che nel caso di specie la competenza risulta ascrivibile alla giunta comunale.

VISTI i pareri resi ai sensi degli artt. 49 e 147-bis comma 1 del d.lgs. 18.8.2000, n. 267.

CON voti palesi favorevoli unanimi.

DELIBERA

1. di approvare integralmente la proposta di deliberazione n. 2025/31 del 18/04/2025 ad oggetto: “TERZA VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA DI AREA A RIORGANIZZAZIONE ALBERGHIERA IN VIA DALMAZIA - U.M.I. 2 E PROROGA VALIDITÀ. ADOZIONE.”, come qui sotto riportata, la quale costituisce parte integrante e sostanziale della presente delibera;
2. di dare atto che tutti gli atti conseguenti e necessari per dare attuazione alla presente delibera saranno posti in essere dal dirigente del settore lavori pubblici e urbanistica.

IL DIRIGENTE

PREMESSO che:

- il piano di assetto del territorio (P.A.T.) è stato approvato in conferenza dei servizi del 04/03/2020, ratificato con deliberazione della giunta regionale n. 368 del 24/03/2020 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 legge regionale n. 11 del 23/04/2004, per le parti compatibili con il piano di assetto del territorio, è diventato piano degli interventi (P.I.) e lo stesso è stato successivamente aggiornato con le seguenti varianti: variante n. 1 al P.I. approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 del 25 marzo 2021; variante n. 2 al P.I. approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 104 del 28 ottobre 2021; variante n. 3 al P.I. approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 10 febbraio 2022; variante n. 6 al P.I. approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 95 del 27 ottobre 2022; variante n. 7 al P.I. approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 71 del 29 agosto 2022; variante n. 8 al P.I. approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 105 del 26 ottobre 2023; variante n. 9 al P.I. approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 14 marzo 2024; variante n. 10 al P.I. approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 25 gennaio 2024; variante 11 al P.I. approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 78 del 25 luglio 2024; variante n. 12 al P.I. approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 66 del 13 giugno 2024 e la variante n. 13 al P.I. approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 25 febbraio 2025; variante n. 15 al P.I. approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. 131 del 17/12/2024; variante n. 4 al P.I. adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 93 del 16 settembre 2021 e revocata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 25 maggio 2023; variante n. 5 al P.I. adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 128 del 15 dicembre 2021 e revocata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 31 agosto 2023; variante n. 14 al P.I. adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 31 maggio 2024; variante n. 16 al P.I. adottata con deliberazione del Consiglio comunale n. 120 del 28/11/2024; variante n. 17 al P.I. adottata con

deliberazione del Consiglio comunale n. 8 del 28/01/2025 e la variante n. 18 al P.I. adottata con deliberazione del Consiglio comunale n. 28 del 27/03/2025 i cui contenuti costituiscono misure di salvaguardia ai sensi della legge 3 novembre 1952, n. 1902, della legge 5 luglio 1966, n. 517, del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 con le modalità ed i limiti di cui all'art. 29 della legge regionale 23 aprile 2004, n.11.

VISTO che:

- il proponente - Egeo Real Estate s.r.l., ha presentato domanda per l'approvazione della 3^ variante al Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Pubblica di area a riorganizzazione alberghiera in Via Dalmazia – U.M.I. 2 edificio 32 e porzione edificio 34, di cui alla nota prot. n. GE/2020/5040, 50402 del 11/08/2020 e successive integrazioni/sostituzioni, prot. n. GE/2020/87698, 87703 del 28/12/2020, prot. n. GE/2021/19656 del 18/03/2021, prot. n. GE/2022/44122, 44124, 44125, 44128 del 13/06/2022, prot. n. GE/2023/18529, 18530, 18532, 18533, 18535, 18536 del 13/03/2023, prot. n. GE/2023/33431 del 05/05/2023, prot. n. GE/2023/56678 del 25/07/2023, prot. n. GE/2023/57334, 57335, 57336, 57337, 573338, 573339, 57340, 57342, 57343, 57344 del 27/07/2023, prot. n. GE/2023/70577, 70578, del 19/09/2023, prot. n. GE/2023/93513, 93618 del 07/12/2023, prot. n. GE/2024/ 24994, 24996, 24998 e 25000 del 27/03/2024, prot. n. GE/2024/ 42737, 42738, 42739, 42740 del 28/05/2024, prot. n. GE/2024/76825, 76826, 76827 del 30/09/2024;
- con nota prot. n. GE/2024/84163 del 24/10/2024 la ditta proponente ha comunicato che in data 24 giugno 2024, con atto Notaio Gaia Sinisi, Rep. 3305/1882, ha trasferito tutti gli immobili in Jesolo, via Dalmazia alla Wave Sea View S.r.l., che è subentrata nelle Convenzioni esistenti;
- il subentrante Wave Sea View S.r.l., di seguito proponente, ha successivamente integrato/sostituito la documentazione con note prot. n. GE/2024/96425 del 09/12/2024 pratica ID SUAP 13570850969-04122024-1525 REP_PROV_VE/VE-SUPRO 711425/06-12-2024, prot. n. GE/2025/8960 del 07/02/2025 REP_PROV_VE/VE-SUPRO 0093765/07-02-2025, prot. n. GE/2025/21502 del 25/03/2025 REP_PROV_VE/VE-SUPRO 0224893/25-03-2025, prot. n. GE/2025/27770 del 14/04/2025 REP_PROV_VE/VE-SUPRO 0283259/11-04-2025, prot. n. GE/2025/28523 del 16/04/2025 PREP_PROV_VE/VE-SUPRO 0292614/15-04-2025, a firma dell'arch. Marco Botosso e pertanto la proposta risulta costituita dalla seguente documentazione:

Elaborato	Oggetto	Protocollo
Tav. 01	Inquadramento Ambito di intervento	GE/96425/24 VE-SUPRO 711425/06-12-2024
Tav. 02	Planivolumetrico Zonizzazione ed Inviluppo	GE/2025/27770 VE-SUPRO 0283259/11-04-2025
Tav. 03	Planivolumetrico - Comparativa	GE/2024/96425 VE-SUPRO 711425/06-12-2024
Tav. 04	Planimetrie viabilità percorsi e segnaletica	GE/2024/96425 VE-SUPRO 711425/06-12-2024
Tav. 05	Planimetrie aree in servitù	GE/2024/96425 VE-SUPRO 711425/06-12-2024
Tav. 06	Profili altezze edifici	GE/2024/96425 VE-SUPRO 711425/06-12-2024
Tav. 07	Viste assonometriche	GE/2024/96425 VE-SUPRO 711425/06-12-2024
Tav. 08	Studio delle ombre	GE/2024/96425 VE-SUPRO 711425/06-12-2024
Tav. 09	Schemi funzionali	GE/2024/96425 VE-SUPRO 711425/06-12-2024
Tav. 10	Planimetria reti Acquedotto e Fognatura	GE/2024/96425 VE-SUPRO 711425/06-12-2024
Tav. 11	Planimetria reti ENEL ed illuminazione pubblica	GE/2024/96425 VE-SUPRO 711425/06-12-2024

Tav. 12	Planimetria	GE/2024/96425 VE-SUPRO 711425/06-12-2024
Tav. 12.1	Planimetria deroga distanze	GE/2025/28523 VE-SUPRO 0292614/15-04-2025
Tav. 30	VII Accesso al mare	GE/2025/27770 VE-SUPRO 0283259/11-04-2025
Tav. 31	Autorimessa interrata	GE/2025/21502 VE-SUPRO 0224893/25-03-2025
Tav. 32	Nuovo accesso al mare	GE/2024/96425 VE-SUPRO 711425/06-12-2024
All. A	Relazione Tecnica Variante PUA e L13	GE/2025/28523 VE-SUPRO 0292614/15-04-2025
All. B	Documentazione fotografica	Prot. 24994/24
All. C	Norme Tecniche di Attuazione	GE/2025/28523 VE-SUPRO 0292614/15-04-2025
All. D	Schema di convenzione di Variante	GE/2025/27770 VE-SUPRO 0283259/11-04-2025
All. E	Computo Metrico Estimativo	GE/2024/96425 VE-SUPRO 711425/06-12-2024
All. F	Computo metrico	GE/2024/96425 VE-SUPRO 711425/06-12-2024
All. G	Elenco prezzi	GE/2024/96425 VE-SUPRO 711425/06-12-2024
All. H	Stima incidenza manodopera	GE/2024/96425 VE-SUPRO 711425/06-12-2024
All. I	Quadro Economico	GE/2024/96425 VE-SUPRO 711425/06-12-2024
All. L	Capitolato Speciale di Appalto	GE/2024/96425 VE-SUPRO 711425/06-12-2024
All. M	Valutazione di rischio idraulico e atesto di rischio	GE/2024/96425 VE-SUPRO 711425/06-12-2024
All. N	Valutazione compatibilità idraulica	GE/2024/96425 VE-SUPRO 711425/06-12-2024
	Plan 01A VCI	GE/2024/96425 VE-SUPRO 711425/06-12-2024
	Plan 02A VCI	GE/2024/96425 VE-SUPRO 711425/06-12-2024
	Plan 02B VCI	GE/2024/96425 VE-SUPRO 711425/06-12-2024
	Plan 03A VCI	GE/2024/96425 VE-SUPRO 711425/06-12-2024
	Plan 04A VCI	GE/2024/96425 VE-SUPRO 711425/06-12-2024
	Plan 05A VCI	GE/2024/96425 VE-SUPRO 711425/06-12-2024
All. O	Indagine Geognostica e relazione geologico geotecnica e idrogeologica	GE/2024/42737
All. P	Relazione geologico geotecnica	GE/2024/96425 VE-SUPRO 711425/06-12-2024
All. Q	Valutazione previsionale di clima acustico	GE/2024/96425 VE-SUPRO 711425/06-12-2024

Oltre alla documentazione di cui all'elenco sopra riportato, sono stati trasmessi degli elaborati che non fanno parte della proposta di variante al piano attuativo e quindi non approvabili, al solo scopo di inquadrare l'intervento nel contesto del tessuto edilizio:

Elaborato	Oggetto	Protocollo
Tav. 13	Pianta Primo Interrato	GE/2025/27770 VE-SUPRO 0283259/11-04-2025
Tav. 14	Pianta Secondo Interrato	GE/2024/96425 VE-SUPRO 711425/06-12-2024
Tav. 15	Pianta piano terra	GE/2024/96425 VE-SUPRO 711425/06-12-2024
Tav. 16	Pianta piani da 1 a 6	GE/2024/96425 VE-SUPRO 711425/06-12-2024
Tav. 17	Pianta piano 7	GE/2024/96425 VE-SUPRO 711425/06-12-2024
Tav. 18	Pianta piano 8	GE/2024/96425 VE-SUPRO 711425/06-12-2024
Tav. 19	Pianta piano 9	GE/2024/96425 VE-SUPRO 711425/06-12-2024
Tav. 20	Pianta piano 10	GE/2024/96425 VE-SUPRO 711425/06-12-2024
Tav. 21	Sezioni di Progetto	GE/2024/96425 VE-SUPRO 711425/06-12-2024
Tav. 22	Prospetti di progetto Nord ed Est	GE/2024/96425 VE-SUPRO 711425/06-12-2024
Tav. 23	Prospetti di progetto Sud ed Ovest	GE/2024/96425 VE-SUPRO 711425/06-12-2024
Tav. 24	Prospetti Complessivi	GE/2024/96425 VE-SUPRO 711425/06-12-2024
Tav. 25	Skyline S-E	GE/2024/96425 VE-SUPRO 711425/06-12-2024
Tav. 26	Skyline N-O	GE/2024/96425 VE-SUPRO 711425/06-12-2024
Tav. 27	Fotoinserimenti 1	GE/2024/96425 VE-SUPRO 711425/06-12-2024
Tav. 28	Fotoinserimenti 2	GE/2024/96425 VE-SUPRO 711425/06-12-2024
Tav. 29	Fotoinserimenti 3	GE/2024/96425 VE-SUPRO 711425/06-12-2024

ATTESO che:

- il piano originario è stato approvato come deliberazione di Consiglio Comunale n. 55 del 10/04/2007, e con successive deliberazioni di Consiglio Comunale n. 134 del 27/09/2007 e di Giunta Comunale n. 347 del 25/09/2007 sono stati adeguati i contenuti;
- in data 03/12/2007 sono state sottoscritte le convenzioni tra le ditte lottizzanti ed il comune di Jesolo rep. 94374, rep. 94375, rep. 94376 del notaio Maurizio Bianconi di Treviso, rispettivamente per le unità minime di intervento (UMI) 1-2-3;
- la 1^a variante al Piano particolareggiato è stata approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 10/03/2011;
- in data 19/12/2012 è stata sottoscritta la convenzione tra la ditta lottizzante ed il comune di Jesolo rep. 71682, rep. 71683 del notaio Maurizio Bianconi di Treviso, rispettivamente per UMI 1-3;
- la 2^a variante al Piano particolareggiato è stata approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 182 del 06/06/2017;
- in data 28/11/2017 è stata sottoscritta la convenzione tra la ditta lottizzante ed il comune di Jesolo rep. 77693, racc. 38397 del notaio dott. Francesco Candido Baravelli di Treviso, relativamente all'UMI 1;

- in data 02/09/2019, rep. 79609, racc. 40032 è stato sottoscritto presso il notaio dott. Francesco Candido Baravelli di Treviso, l'atto integrativo alla convenzione rep. 77693 del 28/11/2017;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 71 del 22/03/2022 è stata approvata la modifica alle convenzioni relative all'UMI 1 e 3;
- in data 22/04/2022, rep. 22932, racc. 16536 è stato sottoscritto presso il notaio dott. Angelo Sergio Vianello di San Donà di Piave, atto integrativo e sostitutivo alla convenzione del 19/12/2012 rep. 71683 del notaio Francesco Candido Baravelli;
- in data 22/04/2022, rep. 22933, racc. 16537 è stato sottoscritto presso il notaio dott. Angelo Sergio Vianello di San Donà di Piave, l'atto integrativo alla convenzione relativo all'UMI 1 conformemente a quanto approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 71/2022 succitato;
- in data 22/03/2023, rep. 23669, racc. 17155 è stato sottoscritto presso il notaio dott. Angelo Sergio Vianello di San Donà di Piave, atto integrativo/sostitutivo all'atto stipulato in data 22/04/2022 n. 22932 di rep. che deve intendersi superato e privo di ogni efficacia fatta salva la decorrenza temporale dalla firma del 03/12/2007;
- la convenzione urbanistica del 3 dicembre 2007 a rogito Notaio Bianconi di Treviso rep. n. 94376 era originariamente valida ed efficace a tutto il 3 dicembre 2017;
- tale termine di validità è stato ex lege prorogato al 3/12/2026 e ciò in virtù delle proroghe disposte dall'art. 30, comma 3 *bis* del D.L. 69/2013 conv. in L. 98/2013, dall'art. 10, comma 4 bis del D.L. 76/2020 conv. in L. 120/2020, dell'art. 10 *septies* del D.L. 21/2022 conv. in L. 51/2022, come modificato dall'art. 4 quater, comma 1, lett. d) del D.L. 181/2023 conv. in L. 11/2024, nonché, da ultimo, dall'articolo 7, comma 2, lettera a), del D.L. 27 dicembre 2024, n. 202, convertito dalla L. 15/2025.

CONSIDERATO che:

- il piano attuativo ricade secondo il P.I. vigente, in zona "B3" e in zona "D3.1" secondo le previsioni della variante 14 al P.I. adottata, per l'UMI 2 di cui alla convenzione stipulata in data 03/12/2007, sulla base delle Norme Tecniche di Attuazione allora vigenti, fruiva di incentivi volumetrici previsti per la Zona di riorganizzazione alberghiera "B 3" derivanti da una serie di interventi finalizzati al miglioramento delle condizioni generali del tessuto urbano degradato;
- la variante al piano in oggetto può usufruire delle premialità volumetriche sulla base di quanto previsto dal combinato disposto degli artt. 7 e 11 della L.R. 14/2019 per interventi di riqualificazione, sostituzione, rinnovamento e densificazione mediante integrale demolizione e ricostruzione degli edifici che necessitano di essere adeguati agli attuali standard qualitativi, architettonici, energetici, tecnologici e di sicurezza;
- la terza variante al PUA mantiene le indicazioni generali contenute nelle precedenti varianti e precisamente:
 - l'arretramento dei fabbricati in progetto dalla linea dell'arenile;
 - la creazione di aree a verde e attrezzature per il turista;
 - il mantenimento del rapporto di copertura (Rc) al di sotto del 30%;
 - la creazione di parcheggi interrati sia privati che di uso pubblico;
 - la riqualificazione del VII accesso al mare lungo il lato est dell'area oggetto di intervento;
 - la creazione di un nuovo accesso al mare in uso pubblico.
- la volumetria prevista sulla base degli incentivi volumetrici previsti dall'art. 11 delle NTA vigenti all'atto di approvazione del piano Urbanistico risulta essere pari a mc. 35.538,63, di cui mc. 17.908,65 a destinazione turistico ricettiva e mc. 17.629,98 a destinazione residenziale per quanto riguarda il sub ambito C;
- in funzione al ricorso degli incentivi previsti dal succitato combinato disposto degli artt. 7 e 11 della l.r. 14/2019 per una volumetria massima pari a mc. 9.797,62, da verificare in sede di istanza edilizia mediante il rispetto delle condizioni che danno accesso alle suddette premialità, la volumetria complessiva risulta pari a mc. 45.336,25 di cui 27.427,60 a destinazione residenziale, rimanendo inalterata la capacità edificatoria a destinazione turistico ricettiva sulla base del seguente schema riepilogativo:

	Residenza	Turistico-ricettivo	Totale
Ambito C mc.	17.629,98	17.908,65	35.538,63
Incremento 3 [^] variante mc.	9.797,62		9.797,62
Totale ambito C mc.	27.427,60	17.908,65	45.336,25

- a seguito dell'applicazione degli incentivi volumetrici di cui al punto che precede:
 - o la densità edificatoria risulta pari a 6,3 mc/mq
 - o la quota parte dei volumi generati dai fabbricati con destinazione turistico-ricettiva di cui è ammessa la riconversione in residenziale, risulta pari a mc. 8.954,33;
- sulla differenza tra la densità edificatoria prevista dall'intervento e la densità massima di cui all'art. 7 del DM 1444/68 e sulla riconversione della volumetria generata dai fabbricati con destinazione turistico-ricettiva in residenziale, il proponente, quale contributo straordinario propone di realizzare opere per un importo di € 1.250.000,00 di cui circa € 277.000,00 attraverso opere di miglioramento già realizzate nell'ambito dell'UMI 3 lungo Via Dalmazia, mentre con la quota rimanente di circa € 973.000,00 saranno realizzate opere di rifacimento del sedime stradale di via Dante Alighieri a partire dalle porzioni già riqualificate od in via di riqualificazione in direzione est;
- sulla base dell'intervento proposto, richiamate le convenzioni stipulate, le dotazioni territoriali risultano in parte monetizzate o già prevista la monetizzazione pertanto, degli originari mq. 959 destinati a parcheggio mq. 783,90 risultano già monetizzati, pertanto verrà realizzata la differenza pari a mq. 175,10 oltre a mq 1.650 derivanti dalla presente variante; degli originari mq. 2.129 di aree destinate a standard a verde mq. 1.800 risultano già monetizzati, pertanto è prevista la monetizzazione dei restanti mq. 329,00, oltre alla monetizzazione di mq. 900 derivanti dalla presente variante in quanto sottosoglia rispetto ai limiti previsti dall'art.22 comma 18 delle NdA del PAT e dall'art. 65 comma 3 delle NTO del PI in salvaguardia, sulla base dei valori ora vigenti approvati con deliberazione di Consiglio Comunale n. 83 del 29/09/2022, come riassunti nella seguente tabella:

	Previsti (mq)	Realizzati (mq)	Già Monetizzati (mq)	Da monetizzare (mq)	Da realizzare (mq)
Verde 2017	2.129,00	0,00	1.800,00	329,00	0,00
Verde 3 [^] variante	990,00	0,00	0,00	990,00	0,00
Parcheggi 2017	959,00	0,00	0,00	783,90	175,10
Parcheggi 3 [^] variante	1.650,00	0,00	0,00	0,00	1.650,00

- il presente Piano Attuativo contiene precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive e pertanto, gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica potranno essere realizzati mediante segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire, come disposto dall'art. 23 del DPR 380/2001;
- il proponente, richiamato l'iter di formazione della proposta della terza variante e la scadenza della validità delle previsioni in virtù delle varie proroghe per il 03/12/2026, evidenziata la complessità delle opere da realizzare entro ambito ed extra ambito, con evento SUPRO 0093765/07-02-2025 agli atti al prot. com.le n. GE/2025/8960 del 07/02/2025, ha chiesto la proroga della validità del PUA per ulteriori 5 anni ai sensi dell'art. 20, comma 11 della L.R. 11/2004, estendendo la validità del piano fino al 3/12/2031.

PRESO ATTO che sono stati acquisiti i seguenti pareri favorevoli:

- da parte di Veritas reti fognatura (prot. 94330/21) agli atti al prot. 70577 del 19/09/2023;
 - da parte di Veritas ecologia (prot. 51576/21) agli atti al prot. 70577 del 19/09/2023, con prescrizioni;
 - da parte di TIM (pnl 1311102/21) in atti al prot. 70577 del 19/09/2023;
 - da parte di Enel Distribuzione (prot. 634413/21) agli atti al prot. 70577 del 19/09/2023;
 - da parte del Consorzio di Bonifica Veneto Orientale (prot. 6961/23) agli atti al prot. 70577 del 19/09/2023;
 - da parte di Jtaca prot. 67768 del 05/08/2024 e pro. 79291 del 18/10/2023;
- i seguenti pareri degli uffici interni:
- del Comando Polizia Locale prot. 64061 del 08/08/2024;
 - dell'U.O. Patrimonio prot. 3037 del 15/01/2025 e prot. 3490 del 03/05/2024;
 - dell'U.Oc Edilizia prot. 24513 del 04/04/2025;
 - dell'U.O. Lavori pubblici e servizi manutentivi prot. 24441 del 04/04/2025.
- nonchè il verbale del 13/07/2023 da parte della Capitaneria di porto di Venezia, ad uso interno, a seguito della sentenza della Corte Ue del 20/04/2023 -Effetti sulle concessioni demaniali marittime con finalità Turistico Ricreativa - consequenziale avvio della procedura incameramento e verifica delle opere afferenti alla tipologia costruttiva di difficile rimozione-, di non procedere al loro incameramento.

CONSIDERATO, inoltre, che il piano degli interventi si rapporta con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali e si attua attraverso interventi diretti o per mezzo di piani urbanistici attuativi;

ACCERTATO che l'ambito dell'intervento proposto è ricompreso negli ambiti di urbanizzazione consolidata definiti dalla legge regionale n. 14 del 06/06/2017 come individuati nel PAT e che, pertanto, l'intervento non comporta consumo di suolo.

VISTE altresì:

- la delibera del 17/12/2024 n. 135, con la quale il Consiglio comunale ha approvato il DUP - documento unico di programmazione 2025-2027;
- la delibera del 17/12/2024 n. 136, con la quale il Consiglio comunale ha approvato il Bilancio di previsione finanziario 2025-2027 che, insieme al DUP, contiene gli indirizzi, le missioni, i programmi e gli obiettivi che l'amministrazione comunale intende perseguire nel corso del triennio;
- la delibera del 23/12/2024 n. 351, con la quale la Giunta comunale ha approvato il Piano esecutivo di gestione 2025-2027;
- la delibera del 4/2/2025 n. 9, con la quale la Giunta comunale ha approvato il Piano integrato di attività e organizzazione 2025-2027.

VISTA l'istruttoria dell'Unità organizzativa urbanistica e cartografico del 18/04/2025 favorevole, con la prescrizione che siano rispettate tutte le condizioni e/o adempimenti dei pareri degli uffici e degli enti gestori dei servizi e/o sottoservizi sopra citati.

VERIFICATA la compatibilità urbanistica e normativa del P.U.A. in oggetto rispetto alle previsioni del P.A.T. e del P.I. vigenti, nonché alla variante n. 14 al P.I., adottata con deliberazione di consiglio comunale n. 61 del 31/05/2024, in salvaguardia.

Vista la legge n. 1150 del 17/08/1942 e ss. mm.

Vista la legge n. 241 del 07/08/1990 e ss. mm.

Visto il d. Lgs. n. 267 del 18/08/2000 e ss. mm.

Visto il d.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e ss. mm.

Vista la legge regionale n. 11 del 23/04/2004 e ss. mm.

DATO ATTO che:

- ai fini dell'efficacia dell'atto, la presente deliberazione unitamente ai suoi allegati viene pubblicata nel sito "Amministrazione trasparente" – apposita sezione ai sensi dell'art. 39, commi 1, lett. a) e 3 del d.lgs. n. 33 del 14/03/2013 come modificato dal d.lgs. n. 97 del 25/05/2016;
- il presente provvedimento comporterà riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico-finanziaria e patrimoniale dell'ente conseguenti alle opere da realizzare all'interno dell'ambito in attuazione dello strumento urbanistico per l'importo quantificato in € 3.494.296,52 nonché a quelle da eseguire su aree pubbliche contermini, oppure all'eventuale versamento finanziario a conguaglio, quali contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 lett. d-ter) del d.P.R. n. 380 del 06/06/2001, stimato in € 973.000,00.

PROPONE L'ADOZIONE DELLA SEGUENTE PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

1. di richiamare integralmente, a ogni effetto di legge – compreso l'obbligo motivazionale di cui alla Legge 241/1990, le premesse di questo atto, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
2. di adottare la 3^a variante al piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica di un'area di riorganizzazione alberghiera in via Dalmazia, presentato dalla Wave Sea View S.r.l., tramite portale SUAP, con pratica n. ID SUAP 13570850969-04122024-1525, inoltrata con prot. n. GE/2024/96425 del 09/12/2024 REP_PROV_VE/VE-SUPRO 711425/06-12-2024, prot. n. GE/2025/8960 del 07/02/2025 REP_PROV_VE/VE-SUPRO 0093765/07-02-2025, prot. n. GE/2025/21502 del 25/03/2025 REP_PROV_VE/VE-SUPRO 0224893/25-03-2025, prot. n. GE/2025/27770 del 14/04/2025 REP_PROV_VE/VE-SUPRO 0283259/11-04-2025, prot. n. GE/2025/28523 del 16/04/2025 PREP_PROV_VE/VE-SUPRO 0292614/15-04-2025, redatta dal progettista, dell'arch. Marco Botosso e costituito dai seguenti elaborati:

Elaborato	Oggetto	Protocollo
Tav. 01	Inquadramento Ambito di intervento	GE/96425/24 VE-SUPRO 711425/06-12-2024
Tav. 02	Planivolumetrico Zonizzazione ed Inviluppo	GE/2025/27770 VE-SUPRO 0283259/11-04-2025
Tav. 03	Planivolumetrico - Comparativa	GE/2024/96425 VE-SUPRO 711425/06-12-2024
Tav. 04	Planimetrie viabilità percorsi e segnaletica	GE/2024/96425 VE-SUPRO 711425/06-12-2024
Tav. 05	Planimetrie aree in servitù	GE/2024/96425 VE-SUPRO 711425/06-12-2024
Tav. 06	Profili altezze edifici	GE/2024/96425 VE-SUPRO 711425/06-12-2024
Tav. 07	Viste assonometriche	GE/2024/96425 VE-SUPRO 711425/06-12-2024
Tav. 08	Studio delle ombre	GE/2024/96425 VE-SUPRO 711425/06-12-2024
Tav. 09	Schemi funzionali	GE/2024/96425 VE-SUPRO

		711425/06-12-2024
Tav. 10	Planimetria reti Acquedotto e Fognatura	GE/2024/96425 VE-SUPRO 711425/06-12-2024
Tav. 11	Planimetria reti ENEL ed illuminazione pubblica	GE/2024/96425 VE-SUPRO 711425/06-12-2024
Tav. 12	Planimetria	GE/2024/96425 VE-SUPRO 711425/06-12-2024
Tav. 12.1	Planimetria deroga distanze	GE/2025/28523 VE-SUPRO 0292614/15-04-2025
Tav. 30	VII Accesso al mare	GE/2025/27770 VE-SUPRO 0283259/11-04-2025
Tav. 31	Autorimessa interrata	GE/2025/21502 VE-SUPRO 0224893/25-03-2025
Tav. 32	Nuovo accesso al mare	GE/2024/96425 VE-SUPRO 711425/06-12-2024
All. A	Relazione Tecnica Variante PUA e L13	GE/2025/28523 VE-SUPRO 0292614/15-04-2025
All. B	Documentazione fotografica	Prot. 24994/24
All. C	Norme Tecniche di Attuazione	GE/2025/28523 VE-SUPRO 0292614/15-04-2025
All. D	Schema di convenzione di Variante	GE/2025/27770 VE-SUPRO 0283259/11-04-2025
All. E	Computo Metrico Estimativo	GE/2024/96425 VE-SUPRO 711425/06-12-2024
All. F	Computo metrico	GE/2024/96425 VE-SUPRO 711425/06-12-2024
All. G	Elenco prezzi	GE/2024/96425 VE-SUPRO 711425/06-12-2024
All. H	Stima incidenza manodopera	GE/2024/96425 VE-SUPRO 711425/06-12-2024
All. I	Quadro Economico	GE/2024/96425 VE-SUPRO 711425/06-12-2024
All. L	Capitolato Speciale di Appalto	GE/2024/96425 VE-SUPRO 711425/06-12-2024
All. M	Valutazione di rischio idraulico e atesto di rischio	GE/2024/96425 VE-SUPRO 711425/06-12-2024
All. N	Valutazione compatibilità idraulica	GE/2024/96425 VE-SUPRO 711425/06-12-2024
	Plan 01A VCI	GE/2024/96425 VE-SUPRO 711425/06-12-2024
	Plan 02A VCI	GE/2024/96425 VE-SUPRO 711425/06-12-2024
	Plan 02B VCI	GE/2024/96425 VE-SUPRO 711425/06-12-2024
	Plan 03A VCI	GE/2024/96425 VE-SUPRO 711425/06-12-2024
	Plan 04A VCI	GE/2024/96425 VE-SUPRO 711425/06-12-2024
	Plan 05A VCI	GE/2024/96425 VE-SUPRO 711425/06-12-2024
All. O	Indagine Geognostica e relazione geologico geotecnica e idrogeologica	GE/2024/42737
All. P	Relazione geologico geotecnica	GE/2024/96425 VE-SUPRO 711425/06-12-2024
All. Q	Valutazione previsionale di clima acustico	GE/2024/96425 VE-SUPRO 711425/06-12-2024

- con la prescrizione di adeguarsi, come previsto dall'istruttoria dell'Unità organizzativa urbanistica e cartografico del 18/04/2025, alle osservazioni, precisazioni, condizioni e prescrizioni, da adempiere con il permesso di costruire delle opere di urbanizzazione o dei fabbricati, contenute nei pareri citati.

3. di dare atto che il volume edificabile o urbanistico complessivo dell'intervento è riassunto nella seguente tabella, con la precisazione che il volume derivante dall'applicazione del combinato disposto degli artt. 7 e 11 della L.R. 14/2019, pari a mc. 9.797,62, sarà oggetto di verifica puntuale in sede di rilascio del titolo edilizio:

	Residenza	Turistico-ricettivo	Totale
Ambito C mc.	17.629,98	17.908,65	35.538,63
Incremento 3 [^] variante mc.	9.797,62		9.797,62
Totale ambito C mc.	27.427,60	17.908,65	45.336,25

4. di dare atto che sulla base delle convenzioni stipulate e conseguentemente all'approvazione della presente variante al piano attuativo, la dotazione territoriale da realizzare o di cui è prevista la monetizzazione, sono riassunti nella seguente tabella:

	Previsti (mq)	Realizzati (mq)	Già Monetizzati (mq)	Da monetizzare (mq)	Da realizzare (mq)
Verde 2017	2.129,00	0,00	1.800,00	329,00	0,00
Verde 3 [^] variante	990,00	0,00	0,00	990,00	0,00
Parcheggi 2017	959,00	0,00	0,00	783,90	175,10
Parcheggi 3 [^] variante	1.650,00	0,00	0,00	0,00	1.650,00

5. di dare atto che il presente Piano Attuativo contiene precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive e pertanto, gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica potranno essere realizzati mediante segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire come disposto dall'art. 23 del DPR 380/2001;

6. di precisare che la documentazione relativa alla verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) (con particolare riferimento al sito UNESCO "Venezia e la sua laguna") e VINCA di cui ai Regolamenti Regionali 9 gennaio 2025, n. 3 e 4 ai sensi della L.R. 27 maggio 2024, n. 12 dovrà essere prodotta al termine del periodo per le osservazioni, previsto dall'art. 20 comma 3 della legge regionale n. 11 del 23/04/2004, al fine di procedere con l'iter di approvazione dello strumento urbanistico attuativo;

7. di fissare i termini di attuazione del Piano urbanistico con le seguenti modalità:

- sottoscrizione della convenzione urbanistica attuativa entro 180 giorni, a far data dall'efficacia dell'atto di approvazione del PUA da parte dell'organo comunale competente;
- presentare all'atto della stipula della convenzione del PUA le opportune garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- domanda di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione comprese nell'ambito e fuori ambito entro 180 giorni dalla stipula della convenzione;

- inizio dei lavori entro anni 1 dalla data di rilascio del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione;
 - fine dei lavori entro anni 3 dalla data di inizio dei lavori.
8. di prorogare la validità del piano attuativo di iniziativa pubblica in via Dalmazia per un periodo di anni 5 ai sensi dell'art. 20 c. 11 della lr 11/2004, ossia fino al 3/12/2031;
 9. di dare atto che, in sede di approvazione, verrà dichiarata la pubblica utilità, l'urgenza e l'indifferibilità delle opere previste con il piano urbanistico attuativo.
 10. di indicare l'unità operativa urbanistica e cartografico quale ufficio incaricato all'espletamento delle procedure connesse al deposito ed alla pubblicazione della presente variante, secondo le modalità previste dall'articolo 20 della legge regionale n. 11 del 23/04/2004;
 11. di demandare al dirigente del settore lavori pubblici e urbanistica la sottoscrizione della convenzione urbanistica, nella quale interverrà in nome, per conto e nell'interesse esclusivo del comune di Jesolo, con facoltà di emendare eventuali errori materiali o di precisare dati formali, anche a rettifica e variazione di quanto sopra esposto;
 12. di dichiarare, la presente, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000 per dare immediato corso alla procedura di approvazione della variante.

IL DIRIGENTE
Ing Dimitri Bonora

SUCCESSIVAMENTE, con separata votazione palese favorevole unanime, la presente delibera viene dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del d.lgs. 18.8.2000, n. 267, data l'urgenza come motivata nella proposta di deliberazione.

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

Il presidente
CHRISTOFER DE ZOTTI

Il Segretario comunale
MASSIMO PEDRON

Documento informatico sottoscritto con firma elettronica ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs. 7.3.2005 n.82; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

Sono parte integrante di questo atto amministrativo i seguenti documenti:

Nome file: Tav 01 Inquadramento Ambito.PDF.P7M
sha256: C7A177E1EA79434B8598A7D4A6E0784DAE5936516CD1C37A162BDEB23FFE9CAC

Nome file: Tav 02_Planivolumetrico_Zonizzazione_ed_inviluppi.pdf.p7m
sha256: 3CF08B7147D9ACF9F7DA065916682A888EE915A21C785A9213AF28979B15E7AD

Nome file: Tav 03 Planivolumetrico comp.PDF.P7M
sha256: 102C211F81870820BDE9177BCC15804C949D12C0A0EB6B107D3322CDF392AC49

Nome file: Tav 04 Planimetria viabilita.PDF.P7M
sha256: 4B66E37DA05C439332795CEA9F64384995DA6A86E3F49E51E4227ACA59B96500

Nome file: Tav 05 Cessioni e servitu .PDF.P7M
sha256: B644BA8D0873123A586070863794CE0CA94079D8D540A11226B57CC162E0FE58

Nome file: Tav 06 Profili altezze ed.PDF.P7M
sha256: EF075331DA97D5CA3FCC982FC03E3B962AD6B7FC37328E391AF45E2E15B07352

Nome file: Tav 07 Viste Assonometriche.PDF.P7M
sha256: 172B686CF0278167E7CE87699B859A6C61513464BF386038544EB76C955F6232

Nome file: Tav 08 Studio Ombre.PDF.P7M
sha256: 2683CA411E69299C8D49CFA12B00B7FB06A10CECD6D7E2EC9B113DFF796BBFA3

Nome file: Tav 09 Schemi funzionali.PDF.P7M
sha256: 91FC305B1719623107BD6A80F996ED732AF2535E1807716F62803883A40DD4A4

Nome file: Tav 10 Plan Acqued fognatu.PDF.P7M
sha256: 2A03FE66B8C2558B820B1EE8444ADC5B73680539A59674073C4CF8D4EC103959

Nome file: Tav 11 Planimetri reti Energia III Pubb telecom.PDF.P7M
sha256: 76FAE98AEB631164F0266D7C271B0C1C730E9FD0ABE2F9F847718B0872B0B658

Nome file: Tav 12 Planimetria.PDF.P7M
sha256: 532F4BE0F5ABA53624446B32D47D13720F134E4F8F753C22E67C494DB6FA2876

Nome file: Tav 12.1-Planimetria-deroga-distanze.pdf.p7m
sha256: C7AF21D169876AC2A4F7844794EEB8D5553AA811DB8DF74EC99E6579E9427DFA

Nome file: Tav 30_Via_Dalmazia_VII_Accesso_al_mare.pdf.p7m
sha256: 05D5E97B5AB555607C65F9442C8CA68F816E24276E07980C7648237092D9D8E0

Nome file: Tav 31-Autorimessa-Interrata-in-uso-pubblico.pdf.p7m

sha256: A4A1EF25C7B74AC967D08D89A3A7CC1CE9474A6FA69B747F68DEE12550FEB28F

Nome file: Tav 32 Nuovo accesso al mare .PDF.P7M
sha256: EDA952F98B8E6F5DF0613C5427D8AD562A3BFA112B27D330C1D7D7D7A7892954

Nome file: All A-Relazione-Tecnica-Variante-PUA-e-L13.pdf.p7m
sha256: 77A09C8E7A09F48FE653280C1884934568C0EB6CB8C26C3C2F0B0F47E251B526

Nome file: All B_Documentazione fotografica.pdf.p7m
sha256: 37166A4D7C6A35B184FAC888A45F0EB04566EC336EF9159975F5BA166CE08821

Nome file: All C-Norme-Tecniche-di-Attuazione.pdf.p7m
sha256: 9279D6FB600A39330C8B716C15EE5C8FBD1E4EE29A91594591F3C1FAC221E0FF

Nome file: All D_Schema_di_convenzione_di_Variante.pdf.p7m
sha256: 14A00DD46DAAD5558D3E5F0B6E3169D6D1DF0D3C1A6A7C92750EE3ABC1324A6F

Nome file: All E CME op Umi 2 .PDF.P7M
sha256: 692B68A0030E7426269D61BD54129E574B968C777852E9A590F5AC8DA7D038FB

Nome file: All F CM op Umi 2.PDF.P7M
sha256: 9475F08AE8F2067BEA92113A82F411266821EFC724F3CE1BFAB422482F010F5A

Nome file: All G Elenco prezzi op Umi 2.PDF.P7M
sha256: 4F70BBA403E4F0D448AEF7440DF9537B094540FA9FC9C79B4A518258766C2F2F

Nome file: All H stima inc manod op Umi 2 .PDF.P7M
sha256: 0C67B8C9EFA15CAC7A63D181FCFABC21B87AA1674760CEEAA8DF0391D0E8E8AE

Nome file: All I qudro econom op Umi 2.PDF.P7M
sha256: 90E4B4B43050E67BEA2CE52FF906DDBCF80A73405760423356BA16186E3CA9B9

Nome file: All L capitolato speciale appalt.PDF.P7M
sha256: 7D4FA6A982F8E9B680B659FB9056B0A8574DA499A56B00F617785D44DB804D4A

Nome file: All M Relaz rischio idr VCI.PDF.P7M
sha256: 9C5F0FDCBDC943EA2C4AC661366E092AD23F9595F932277991F794F2C8761CA1

Nome file: All MN Plan 01A VCI.PDF.P7M
sha256: 50EDD254D6206D9BDB9B5ECEC1B49D9D6A8ABEA313284358DC67DED812363D01

Nome file: All MN Plan 02A VCI.PDF.P7M
sha256: 7726C1170D89C0FB84B2554641F327CB4949CE66E95D37CFFDC1197EF25AB0EA

Nome file: All MN Plan 02B VCI.PDF.P7M
sha256: 0423C3BF99AD6B73613573DAE49E453B0699328F7B6987AF37912DEDB475E181

Nome file: All MN Plan 03A VCI.PDF.P7M
sha256: 1C0E7150F77A643032E2D3ED31E75634DB163F8CCD83C15D6964CE4F74CFD309

Nome file: All MN Plan 04A VCI.PDF.P7M
sha256: 1EA113A31AD2E4DAF6069B96260A0B86DD2462D496E730E08CE897988BC319C4

Nome file: All MN Plan 05A VCI.PDF.P7M
sha256: 79438A08F28F37AAF34CC8D207EA715F6AA62AAFEC7932B8F2DCBF44E3E891D

Nome file: All N Relaz idr VCI.PDF.P7M

sha256: B5FED60F291F5A170573093B69E8FF9EADFEABB29023F46F5ECD24E29618E851

Nome file: All O Geologica geotecnica Jesolo Lido - Via Dalmazia.pdf.p7m

sha256: 7E3D236639DC67FBEE55BDAE9C5051CEE826FE9A2830A6963F18A8A1D106BDD

Nome file: All P Relaz geologica.PDF.P7M

sha256: 0B517FA923F78828E020BEE611694D16FAD4309C91D152355AB22E7BFBDF574

Nome file: All Q Rel clima acustico.PDF.P7M

sha256: 6271C258AD5A024FAF435610355E31555D4BC886FA31F120AC546D1227BE9B42

Nome file: ESPRESSIONE PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA E FIRMA

sha256: 812244DC81822C48CDE8BBCA14E0E6A745376FC92F2681BEA189E39ECE3059BA

Nome file: ESPRESSIONE PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE E FIRMA

sha256: 3391903398976EF651B35520A153A4C31954507EF0E12204512D0F1520185C90