



CITTÀ DI JESOLO



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 2021/154 DEL 19/11/2021

ASSEGNATA AL SERVIZIO URBANISTICA E CARTOGRAFICO

OGGETTO: INDIVIDUAZIONE DI UN AMBITO DA SOTTOPORRE A PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA DELL'HOTEL MENFI, IN ZONA B2-2 TURISTICA ESISTENTE. APPROVAZIONE.

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 18/02/2020 prot. 11947, la ditta Ref-Immobiliare S.n.c., proprietaria dell' hotel "Menfi", ubicato in via Ugo Foscolo, catastalmente censito nel comune di Jesolo al foglio 74, mappali 58,206, ricadente nel vigente P.I. in zona turistica esistente "B 2.2", ha richiesto l'individuazione di un ambito da assoggettare a Piano urbanistico attuativo, per la riqualificazione complessiva del fabbricato mediante ampliamento in sopraelevazione ai sensi dell'art. 6 e con l'applicazione delle deroghe dell'indice massimo di densità edilizia previsto dall'art. 11 della legge regionale 04/04/2019 n.14 e ss.mm. "Veneto 2050", conseguente a ristrutturazione interna, da attuare mediante l'accorpamento delle camere esistenti al fine di far posto a "suites", ai sensi della L.R. 14/06/2013 n. 11 e DGRV n. 807/2014 e mediante riqualificazione esterna, portando a pari altezza le due porzioni del fabbricato esistenti, al fine di rendere l'edificio più omogeneo ed uniformare la copertura, mantenendo, con l'ampliamento volumetrico, almeno il numero dei posti letto/camere esistenti.

RILEVATO che:

- l'individuazione di ambito interessa l' hotel "Menfi", ricadente nel vigente PI in zona turistica esistente "B2.2",
- 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. "Veneto 2050" per mezzo dell'approvazione di un PUA con previsioni planivolumetriche che consentano una valutazione unitaria e complessiva degli interventi;
- l'edificio hotel "Menfi" risulta attualmente vincolato alla destinazione turistico-alberghiera, ricompreso nella tavola n. 2.1 "Carta delle Invarianti" del PAT.

RILEVATO altresì che la proposta progettuale di individuazione di ambito da sottoporre a piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblico-privata dell'hotel, "Menfi", situato in zona turistica esistente "B 2.2", redatta dall'arch. Stefano Zanella, presentata da Ref-Immobiliare S.n.c. in data 18/02/2020, prot. 11947, e successivamente integrata in data 03 agosto 2020, prot. 48218 ed in data 11/05/2021, prot. 33883, è composta dai seguenti elaborati:

Tav. E1	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	Prot. 2021/33883
Tav. 1	STATO DI FATTO: Estratti cartografici – Ambito di intervento	Prot. 2020/11947
Tav. 2	STATO DI FATTO: Ambito – analisi intorno - profili	Prot. 2020/11947
Tav. 3	STATO DI FATTO: Planimetria – viste assonometriche	Prot. 2020/11947
Tav. 4	PROGETTO: Planimetria, Piante	Prot. 2020/48218
Tav. 5	PROGETTO: Prospetti, Sezione, Calcolo volumi	Prot. 2020/48218
Tav. 6	PROGETTO: Planimetria – Viste assonometriche	Prot. 2020/48218
Tav. 7	PROGETTO: Profili	Prot. 2020/48218

DATO ATTO che la proposta presentata è finalizzata alla riqualificazione complessiva del fabbricato mediante ampliamento in sopraelevazione ai sensi dell'art. 6 e con l'applicazione delle deroghe dell'indice massimo di densità edilizia previsto dall'art. 11 della legge regionale 04/04/2019 n.14 e ss.mm. "Veneto 2050" dell'hotel "Menfi", da cui la necessità di inserire l'intervento in un PUA con previsioni planivolumetriche, al fine di consentire l'applicazione delle suddette deroghe ed una valutazione unitaria e complessiva degli interventi.

ATTESO che:

- è richiesta la monetizzazione degli standards pubblici per indisponibilità di superficie del lotto dell'hotel "Menfi" oggetto d'intervento, il cui calcolo preciso dovrà essere effettuato all'interno della convenzione del piano urbanistico attuativo successivo alla presente individuazione d'ambito;
- la ditta attrice si rende disponibile a corrispondere il contributo straordinario ai sensi dell'art. 16, comma 4, lettera d) ter del DPR 380/2001, sulla base dell'incremento volumetrico risultante dal progetto del Piano Attuativo;

DATO ATTO che

- la quantificazione esatta delle volumetrie nuove o di quelle esistenti e dell'incremento volumetrico, nonché degli standard urbanistici da monetizzare e del beneficio pubblico, ossia del contributo straordinario ai sensi dell'art. 16, comma 4, lettera d) ter del DPR 380/2001, nel rispetto dei limiti previsti dalla normativa vigente, saranno verificate dagli uffici competenti in sede di presentazione di PUA.;
- l'importo del contributo straordinario di cui sopra potrà essere destinato ad ulteriori o diverse opere di riqualificazione, al momento della presentazione del PUA, sulla base delle valutazioni del Consiglio comunale.

VERIFICATA, inoltre, la compatibilità urbanistica e normativa della richiesta degli ambiti soggetti a piano urbanistico attuativo rispetto alle previsioni del PAT approvato e del PI vigente.

DATO ATTO che l'ambito dell'intervento proposto è compreso negli ambiti di urbanizzazione consolidata definiti dalla l.r. 06/06/2017 n. 14, come identificati in apposita planimetria allegata in sede di approvazione del PAT e che, pertanto, non comporta consumo di suolo.

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 Legge 17/08/1942, n. 1150 e ss. mm.;

Vista la l. 05/08/1978, n. 457 e ss. mm.

Visto il D.P.R. 6/06/2001, n. 380 e ss. mm.;

Vista la L.R. 23/04/2004, n. 11 e ss. mm.;

Vista la L.R. 06/06/2017, n. 14 e ss. mm.;

Visto il D. Lgs. 18/08/2000, n. 267 e ss. mm.;

Vista la Legge 07/08/1990, n. 241 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. 14/03/2013 n. 33 come modificato dal D.Lgs. 25/05/2016 n. 97;
- il presente provvedimento comporta riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico-finanziaria e patrimoniali dell'ente conseguenti all'approvazione del Piano urbanistico attuativo e, che per quanto concerne la realizzazione di opere e/o il versamento del contributo straordinario stimato in € 60.735,95 di cui all'art. 16 comma 4 lett. d-ter) del d.p.r. n. 380/2001, verranno definiti con successivi atti a seguito dell'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo e delle opere ivi previste.

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 di iniziativa pubblico-privata, ricadente nel vigente P.I. in zona turistica esistente "B 2.2", contenuta nella proposta inoltrata dalla ditta proprietaria Ref-Immobiliare S.n.c.. 18/02/2020 prot. 11947, e successivamente integrata in data 03 agosto 2020, prot. 48218 ed in data 11/05/2021, prot. 33883, composta dai seguenti elaborati:

Tav. E1	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	Prot. 2021/33883
Tav. 1	STATO DI FATTO: Estratti cartografici – Ambito di intervento	Prot. 2020/11947
Tav. 2	STATO DI FATTO: Ambito – analisi intorno - profili	Prot. 2020/11947
Tav. 3	STATO DI FATTO: Planimetria – viste assonometriche	Prot. 2020/11947
Tav. 4	PROGETTO: Planimetria, Piante	Prot. 2020/48218
Tav. 5	PROGETTO: Prospetti, Sezione, Calcolo volumi	Prot. 2020/48218
Tav. 6	PROGETTO: Planimetria – Viste assonometriche	Prot. 2020/48218
Tav. 7	PROGETTO: Profili	Prot. 2020/48218

con le seguenti prescrizioni:

3. di dare atto che l'esatta quantificazione volumetrica, degli standard, il progetto dell'edificio e dell'opera a beneficio pubblico, saranno valutati in sede di piano urbanistico attuativo;

4. di precisare che gli elaborati allegati alla presente deliberazione, inerenti le caratteristiche architettoniche del nuovo edificio non sono prescrittivi ed hanno mero carattere indicativo e puramente descrittivo;
5. si anticipa già in questa sede di individuazione d'ambito, propedeutico all'approvazione del successivo PUA, che i sottoservizi del fabbricato, in particolare la rete fognaria, dovranno essere potenziati, anche su indicazioni date da Veritas, in quanto con l'ampliamento del fabbricato, comportando questo un maggiore carico urbanistico, consegue la necessità del potenziamento dei sottoservizi, trattandosi di una riqualificazione di tipo urbanistico;
6. di dichiarare, la presente, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 per dare immediato corso alla presentazione del successivo Pua e Permesso di Costruire, ai sensi della "Veneto 2050".

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.