



CITTÀ DI JESOLO



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 2021/23 DEL 15/02/2021

ASSEGNATA AL SERVIZIO URBANISTICA E CARTOGRAFICO

OGGETTO: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PUBBLICA/PRIVATA DENOMINATO "HOTEL LAS VEGAS": ADOZIONE.

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 04/08/2000, n. 1979 del 19/07/2002, n. 1145 del 18/04/2003 e n. 812 del 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;
- il piano di assetto del territorio (PAT) è stato approvato in conferenza dei servizi del 4 marzo 2020, ratificato con deliberazione della giunta regionale n. 368 del 24 marzo 2020 pubblicata sul B.U.R. n. 49 del 10 aprile 2020;
- il PRG, 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 (PI);
- con delibera di consiglio comunale n. 85 del 28/10/2019 è stato individuato l'ambito di intervento dell'area hotel Las Vegas da sottoporre a piano urbanistico attuativo.

ATTESO che la ditta attuatrice Delfer s.r.l. ha presentato in data 10/08/2020 con prot. 50147 l'istanza per l'approvazione del piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica-privata denominato "hotel Las Vegas", redatta dal progettista ing. Valeria Maria Robbi in data 06/08/2020 e costituita dai seguenti elaborati:

Tav. 01	Inquadramento	Prot. 50147/20
Tav. 02	Planimetria stato di fatto	Prot. 50147/20
Tav. 03	Planimetria viabilità stato di fatto	Prot. 50147/20
Tav. 04	Planimetria stato di fatto edificio approvato PDC T/2018/5157 (piani seminterrato/primo)	Prot. 50147/20
Tav. 05	Planimetria stato di fatto edificio approvato PDC T/2018/5157 (piani secondo/copertura)	Prot. 50147/20
Tav. 06	Planimetria stato di fatto edificio approvato PDC T/2018/5157 (prospetti)	Prot. 50147/20
Tav. 07	Planimetria stato di fatto edificio approvato PDC T/2018/5157 (sezioni)	Prot. 50147/20
Tav. 08	Planimetria stato di fatto edificio approvato PDC T/2018/5157 (calcolo volumi)	Prot. 50147/20
Tav. 09	Sezioni stradali	Prot. 50147/20
Tav. 10	Reti sottoservizi esistenti - fognatura e acquedotto	Prot. 50147/20
Tav. 11	Reti sottoservizi esistenti - enel, telecom, illuminazione pubblica	Prot. 50147/20
Tav. 12	Reti sottoservizi esistenti - rete globale	Prot. 50147/20
Tav. 13	Planivolumetrico stato di fatto	Prot. 50147/20
Tav. 14	Planimetria comparativa	Prot. 50147/20
Tav. 15	Planimetria generale di progetto - parametri dimensionali e involuipi	Prot. 50147/20
Tav. 16	Planimetria di progetto - rilievo altimetrico, alberature, destinazione d'uso edifici	Prot. 50147/20

Tav. 17	Zonizzazione stato di progetto	Prot. 50147/20
Tav. 18	Sovrapposizione su base catastale stato di progetto	Prot. 50147/20
Tav. 19	Schemi funzionali stato di progetto	Prot. 50147/20
Tav. 20	Profili stato di progetto	Prot. 50147/20
Tav. 21	Studio delle ombre stato di progetto	Prot. 50147/20
Tav. 22	Planivolumetrico stato di progetto	Prot. 50147/20
Tav. 23	Planimetria viabilità stato di progetto	Prot. 50147/20
Tav. 24	Sezioni stradali stato di progetto	Prot. 50147/20
Tav. 25	Reti sottoservizi di progetto – fognatura, acquedotto, gas	Prot. 50147/20
Tav. 26	Reti sottoservizi di progetto – enel, telecom, illuminazione pubblica	Prot. 50147/20
Tav. 27	Reti sottoservizi di progetto – rete globale	Prot. 50147/20
Tav. 28	Posizione isola ecologica stato di progetto	Prot. 50147/20
All. A	Documentazione fotografica	Prot. 50147/20
All. B	Relazione tecnica	Prot. 86162/20
All. C	Relazione legge 13/89	Prot. 50147/20
All. D	Norme tecniche di attuazione	Prot. 50147/20
All. F	Computo metrico estimativo	Prot. 50147/20
All. G	Elenco prezzi	Prot. 50147/20
All. R01	Progetto illuminotecnico – relazione tecnica con allegati	Prot. 50147/20
All. R02	Progetto illuminotecnico – calcoli illuminotecnici	Prot. 50147/20
Tav. E01	Progetto illuminotecnico – planimetria generale impianto elettrico illuminazione pubblica	Prot. 50147/20
All.	Certificazione LR 17/09 impianto illuminazione pubblica	Prot. 50147/20
All.	Pareri enti	Prot. 50147/20

CONSIDERATO che il piano urbanistico attuativo denominato “hotel Las Vegas” prevede la suddivisione in due UMI, in particolare:

- UMI 1 relativa alla porzione alberghiera, consistente in un intervento di ristrutturazione, con demolizione e ricostruzione dell’edificio esistente, modificando la sagoma, mantenendo la stessa cubatura e destinazione turistico-ricettiva; il progetto prevede due piani interrati destinati a parcheggio dell’albergo; tale UMI comprende anche, quale opera pubblica, la sistemazione del tratto di via Mascagni, dall’arenile a via G. Verdi, suddivisa in due stralci funzionali che potranno essere realizzati in fasi diverse, per un importo a scomputo degli oneri primari pari di € 265.000;
- UMI 2 a destinazione residenziale, il cui volume è già stato autorizzato con permesso di costruire edilizio T/2018/5751 del 30/10/2018, in applicazione del “piano casa” (l.r. 14/2009 ss.mm.).

In merito alle agibilità si procede con la suddivisione condivisa dalla giunta con informativa n. 136 del 08/09/2020, riportate di seguito:

- U.M.I. 1 (Hotel)
 - per il 100% della destinazione turistico-ricettiva (unità unica ricadente nell’U.M.I. 1) dopo l’approvazione del collaudo parziale delle opere di urbanizzazione del tratto sud di via Mascagni, oggetto della presente convenzione, anche in assenza del completamento del verde e dell’ultimo strato di usura delle strade, che sarà poi oggetto di successivo collaudo definitivo;
- U.M.I. 2 (residenze)
 - per il 70% delle unità immobiliari residenziali, calcolate per eccesso, alla presentazione della fine lavori parziale del fabbricato (edificio ricadente sull’U.M.I.2);
 - per il 30% delle unità immobiliari residenziali, calcolate per eccesso, dopo l’approvazione del collaudo parziale delle opere di urbanizzazione del tratto nord di via Mascagni, oggetto della presente convenzione, anche in assenza dell’ultimo strato di usura delle strade, che sarà poi oggetto di successivo collaudo definitivo.

VISTO il parere favorevole con prescrizioni dell’unità organizzativa edilizia privata del 08/01/2021 con prot. n. 1085.

VISTO il parere favorevole dell’unità organizzativa lavori pubblici del 28/01/2021 con prot. n. 5842.

VISTO il parere favorevole con prescrizioni dell'unità organizzativa patrimonio del 08/02/2021 con prot. n. 8786.

VISTO il parere favorevole con prescrizioni del comando di polizia locale del 11/02/2021 con prot. n. 9956.

VISTO i pareri degli enti (Veritas opere fognarie, Telecom, Enel) acquisiti con prot. 50147 del 10/08/2020.

VISTO il parere di Veritas isole ecologiche del 03/11/2020 e del 24/11/2020 acquisiti con prot. 86162 del 21/12/2020.

VISTO il parere di Veritas per le opere idriche del 20/08/2020 acquisito con prot. 86162 del 21/12/2020.

RILEVATO che la ditta lottizzante nelle date 21/12/2020 prot. 86162, 02/02/2021 prot. 7366, 04/02/2021 prot. 8253 e 15/02/2021 prot. 10676 ha ottemperato alle prescrizioni degli uffici presentando nuovi elaborati.

VERIFICATA la compatibilità urbanistica e normativa del piano urbanistico attuativo in oggetto rispetto alle previsioni del PI vigente e del PAT.

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 il piano urbanistico attuativo in oggetto, prevede una riqualificazione del tratto di viabilità esistente e non modifica in modo sostanziale previsioni urbanistiche che, pertanto, non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'ente, per cui non si acquisisce il parere di regolarità contabile.

PROPONE L'APPROVAZIONE DELLA PRESENTE 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 pubblica-privata denominato "hotel Las Vegas", presentato dalla ditta attuatrice delfer s.r.l. in data 10/08/2020 con prot. 50147 e successivamente integrato, redatta dal progettista ing. Valeria Maria Robbi in data 06/08/2020 e costituito dai seguenti elaborati:

Tav. 01	Inquadramento	Prot. 8253/21
Tav. 02	Planimetria stato di fatto	Prot. 8253/21
Tav. 03	Planimetria viabilità stato di fatto	Prot. 8253/21
Tav. 04	Planimetria stato di fatto edificio approvato PDC T/2018/5157 (piani seminterrato/primo)	Prot. 8253/21
Tav. 05	Planimetria stato di fatto edificio approvato PDC T/2018/5157 (piani secondo/copertura)	Prot. 8253/21
Tav. 06	Planimetria stato di fatto edificio approvato PDC T/2018/5157 (prospetti)	Prot. 8253/21
Tav. 07	Planimetria stato di fatto edificio approvato PDC T/2018/5157 (sezioni)	Prot. 8253/21
Tav. 08	Planimetria stato di fatto edificio approvato PDC T/2018/5157 (calcolo volumi)	Prot. 8253/21
Tav. 09	Sezioni stradali	Prot. 8253/21
Tav. 10	Reti sottoservizi esistenti - fognatura e acquedotto	Prot. 8253/21
Tav. 11	Reti sottoservizi esistenti - enel, telecom, illuminazione pubblica	Prot. 8253/21
Tav. 12	Reti sottoservizi esistenti - rete globale	Prot. 8253/21
Tav. 13	Planivolumetrico stato di fatto	Prot. 8253/21
Tav. 14	Planimetria comparativa	Prot. 7366/21
Tav. 15	Planimetria generale di progetto - parametri dimensionali e involuppi	Prot. 7366/21
Tav. 16	Planimetria di progetto - rilievo altimetrico, alberature, destinazione d'uso edifici	Prot. 7366/21

Tav. 17	Zonizzazione stato di progetto	Prot. 7366/21
Tav. 18	Sovrapposizione su base catastale stato di progetto	Prot. 7366/21
Tav. 19	Schemi funzionali stato di progetto	Prot. 8253/21
Tav. 20	Profili stato di progetto	Prot. 7366/21
Tav. 21	Studio delle ombre stato di progetto	Prot. 8253/21
Tav. 22	Planivolumetrico stato di progetto	Prot. 7366/21
Tav. 23	Planimetria viabilità stato di progetto	Prot. 10676/21
Tav. 24	Sezioni stradali stato di progetto	Prot. 7366/21
Tav. 25	Reti sottoservizi di progetto – fognatura, acquedotto, gas	Prot. 7366/21
Tav. 26	Reti sottoservizi di progetto – enel, telecom, illuminazione pubblica	Prot. 7366/21
Tav. 27	Reti sottoservizi di progetto – rete globale	Prot. 7366/21
Tav. 28	Posizione isola ecologica stato di progetto	Prot. 7366/21
Tav. 29	Calcolo volumi sabbia	Prot. 7366/21
All. A	Documentazione fotografica	Prot. 50147/20
All. B	Relazione tecnica	Prot. 86162/20
All. C	Relazione legge 13/89	Prot. 50147/20
All. D	Norme tecniche di attuazione	Prot. 10676/21
All. D1	Norme tecniche di attuazione – testo comparativo	Prot. 10676/21
All. E	Bozza di convenzione	Prot. 86162/20
All. F	Computo metrico estimativo	Prot. 50147/20
All. G	Elenco prezzi	Prot. 50147/20
All. H	Capitolato speciale d'appalto	Prot. 86162/20
All.	Relazione geologica-geotecnica	Prot. 86162/20
All. R01	Progetto illuminotecnico – relazione tecnica con allegati	Prot. 50147/20
All. R02	Progetto illuminotecnico – calcoli illuminotecnici	Prot. 50147/20
Tav. E01	Progetto illuminotecnico – planimetria generale impianto elettrico illuminazione pubblica	Prot. 50147/20
All.	Certificazione LR 17/09 impianto illuminazione pubblica	Prot. 50147/20
All.	Valutazione di compatibilità idraulica	Prot. 86162/20
All.	Rapporto Ambientale Preliminare VAS	Prot. 86162/20
All.	Dichiarazione di non necessità VIncA	Prot. 86162/20
All.	Relazione acustica	Prot. 86162/20

- 3) 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.;
- 4) 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;
- 5) 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.

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
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.

ELENCO DEI FILE CON I RELATIVI HASH PRESENTI IN CARTELLA DOCUMENTALE:

Nome file: 8253_01_Inquadramento.pdf.p7m

sha256: 69F201D18BE12F9C16813722E991C49EB525C7D7BC7FE7CCA81B3A59492CA733

Nome file: 8253_02_SDF_Sistemazioni esterne.pdf.p7m
sha256: 817863F3B271BFE212B445EB0C08F595F66E7B9DF2E9BCF98E95E6A4930ECDF6

Nome file: 8253_03_SDF_Rilievo, viabilità e toponomastica.pdf.p7m
sha256: A9D8E826A4C3AE64D3212B4CE0D5F95D13FAD7AB295418AC7F39F0E6735D93B7

Nome file: 8253_04_SDF_Piante 01.pdf.p7m
sha256: 51BB44AF5F3024152E7BCF28A18C04895B41D93B4EE5907F27107BE108C9B6D7

Nome file: 8253_05_SDF_Piante 02.pdf.p7m
sha256: 83AD9A8DA648905E6B17184B5FFDFC21508A6F273C9D0A174696A36E60C96111

Nome file: 8253_06_SDF_Prospetti.pdf.p7m
sha256: CC5CE84264AEA0EFEE51686B84C435F17548AEA868299F858F40974B80730F28

Nome file: 8253_07_SDF_Sezioni.pdf.p7m
sha256: 3B7A7DD3065FF0FAFCB0CB7FF5613B585DA4122E0D0551926764FE5395553D8A

Nome file: 8253_08_SDF_Schemi volume.pdf.p7m
sha256: 630A5ABFA5B7673570FA7C451B49CBBAA46C29303E8427E2B4A45138F9C12041

Nome file: 8253_09_SDF_Sezioni stradali tipo.pdf.p7m
sha256: F6051B8B0B0D97516BFB61AD1740D33A0B5BCF395DB11041D3D225DE37CF5F4D

Nome file: 8253_10_SDF_Reti esistenti FAG.pdf.p7m
sha256: A4CB35054421566C2EAD74FF955097A9C6E60C6194755D46AC041025912BDE07

Nome file: 8253_11_SDF_Reti esistenti ETI.pdf.p7m
sha256: D1F1F2E7560E58CC532ADC3B024AFE7D8CCC2B6AE579A0B0C09B08586EC8B176

Nome file: 8253_12_SDF_Reti esistenti GLOBALE.pdf.p7m
sha256: F265B199019FC94A66E04FC0CA3AC688CB0D017B79560943756D1A304B682C68

Nome file: 8253_13_SDF_Planivolumetrico.pdf.p7m
sha256: C156B6F9C93B94120DCC20074F2B8123B3B15888F4A836BA55DCA4D41A4237E0

Nome file: 7366_Tav_14_Comparativa_02.02.21.pdf.p7m
sha256: 206FE5C63C8BAB9D0FEAAD555D3FE2C5911D9400064C258057679EA3C23DE22A

Nome file: 7366_Tav_15_PROG_Planimetria involuppi_02.02.21.pdf.p7m
sha256: 2C37E698CF8423DE0316A7CFFAC739980D0C3BBA5BEB14DF53CED6D391D476CA

Nome file: 7366_Tav_16_PROG_Sistemazioni esterne_02.02.21.pdf.p7m
sha256: 6C1E06EDD981B619AAFC9FD224617FF3BA8619A5EBED2A285C8B3817935A1AAC

Nome file: 7366_Tav_17_PROG_Zonizzazione_02.02.21.pdf.p7m
sha256: 1687B5310D3BBA3D2A6E9D02ED0DFEA1E457E312F484F2B7AA306E6975683CED

Nome file: 7366_Tav_18_PROG_Sovrapposizione su base catastale_02.02.21.pdf.p7m
sha256: 64A6C20CD5512C7FDA61DE6CF4292E548675EEF542463BE2BBFC87B1491AAC7

Nome file: 8253_19_PROG_Schemi funzionali.pdf.p7m
sha256: CB3DE363ADF0B1BE6695BC48B3AD73D974C4F9252403955F65FAD48062D2BE6D

Nome file: 7366_Tav_20_PROG_Profili_02.02.21.pdf.p7m
sha256: A4EB537C06A1E5BC7C36FA1A0B1884B7F3A6F644B3BB213B7BA61BD57093F960

Nome file: 8253_21_PROG_studio delle ombre.pdf.p7m
sha256: 937AA4A9B1D3C77A3CADACF2ADB5A302E021FECCF5FC5F35D0B7F0BB29EB1A05

Nome file: 7366_Tav_22_PROG_Planivolumetrico_02.02.21.pdf.p7m
sha256: 17D2D8396DBB1FEBC7A90E9BFFACCC5B1EDD0EAEC126AA0F560A27869680281E

Nome file: 10676_23_PROG_Viabilità, toponomastica e segnaletica stradale_12.02.21.pdf.p7m
sha256: C27FB0E4973944A6D6F5CCEC6BF85F532A3A72B88349A9BE16E5EA35CAB5571E

Nome file: 7366_Tav_24_PROG_Sezioni stradali tipo_02.02.21.pdf.p7m
sha256: 19B855FC23A61D248776F08B661EF019FCC9F94AE50EE11AE6682D535A6CD7A0

Nome file: 7366_Tav_25_PROG_Reti FAG_02.02.21.pdf.p7m
sha256: 384CBA45F84678C2E89D0B91CA1A55C4E7AC6A19C1ADCFCC5CCB358435AFED39

Nome file: 7366_Tav_26_PROG_Reti ETI_02.02.21.pdf.p7m
sha256: 188FD23C65B952F2E1C8E859B5C36D632B3569CE9DA274ED18223FF95A6A51FF

Nome file: 7366_Tav_27_PROG_Reti GLOBALE_02.02.21.pdf.p7m
sha256: 9F1E03EF6D4D5953E78BDD4DA773A4553D0E7591AD68259C9EBB8197C8947BD0

Nome file: 7366_Tav_28_PROG_Posizione isola ecologica_02.02.21.pdf.p7m
sha256: 06788636D9894D4D47A5018E5A34B86697A3141801990E5950426991A663AC27

Nome file: 7366_Tav_29_PROG_Calcolo volumi sabbia_02.02.21.pdf.p7m
sha256: 5C8C921D897C4CD78631200BA567C6FF7FF8E95CE7EE807158E34D9F0CD88776

Nome file: 50147_A_Doc. Fotografica.pdf.p7m
sha256: CFE7EEA726B81D8692A71C8483944F6942F6DDEA162C0B466A04E643F977AA14

Nome file: 86162_All_B_Relazione tecnica_18.12.20.pdf.p7m
sha256: 407BC6561F57905679D03C3D93B11D4DC98A20BC89D4C772F3B6DC11FFACBE20

Nome file: 50147_C_RELAZIONE L13_LV_06.08.20.pdf.p7m
sha256: 50C6805444DBFF25F0D825C6AFDD0861627D9CA56956BF401D2804EC184AA455

Nome file: 10676_D_NTA_12.02.21.pdf.p7m
sha256: 72897045E14DFC81BB113EB54A1DE47A947480D69527FD9EAA193503601FCD41

Nome file: 10676_D1_NTA testo comparativo_12.02.21.pdf.p7m
sha256: 10F6A156ACF12B7102A7D9FEED7F7B0158A0048DF25CC5317F0CA3620F7C4FA7

Nome file: 86162_All_E_bozza di convenzione_18.12.20.pdf.p7m
sha256: 62729483C434A2E21907DCD55B364E7E06CFDF2B32632C89CFB8181482980EAC

Nome file: 50147_F_CME_06.08.pdf.p7m
sha256: F7E3A316996C8E6153CBD152930352CF8678465D7F8B0754378934D9FF7E27CD

Nome file: 50147_G_Elenco prezzi_06.08.pdf.p7m
sha256: F2BA532D82C27AFECD9AAC5122EF49BDF888225FDCBC81068C34C75C0FC2BD27

Nome file: 86162_All_H_capitolato speciale_18.12.20.pdf.p7m
sha256: 27B9C2C24BBC0639F4DC7A6B81E0255BA936BA89E69FFFEFA810C3D1A0C4DD881

Nome file: 86162_All_Relazione geologica-geotecnica.pdf.p7m
sha256: C2ED31C213A97A058B46473A2A0C8A07997DB3B04D8C4D71B14857E1AB1934B8

Nome file: 50147_R01.pdf.p7m
sha256: FF4F6256ABA888216AAE2E9040F8DB3BCEEF323E71F77DFE992BAAEB01AE9CCC

Nome file: 50147_R02.pdf.p7m
sha256: 0A08AE450F94260B8D51986C15B31EC56A30FDC8D826D6387A497B0D8E1406A4

Nome file: 50147_E01.pdf.p7m
sha256: 4F2C0B8735220EEDC78D3CB112E1FAD0051CBFA86A4DF6C66FA7A7A98ACB8FBE

Nome file: 50147_certificazione LR.pdf.p7m
sha256: CACA04C210F025F7F5EFCBF6DA6B726605E4C68E94299D96A043CDB184BD6930

Nome file: 86162_All_Valutazione compatibilità idraulica_PUA Las Vegas.pdf.p7m
sha256: 5686EABD0DAE0D12BC8C506161621873E9607E0D8455F0E5E9AF4ABCF31276C4

Nome file: 86162_All_Rapporto Ambientale Preliminare_PUA_Las_Vegas.pdf.p7m
sha256: 774E9D0E6E9CC54E80BC544D34E231A2CA1DB91695EFB71A9BA73DFAC5495968

Nome file: 86162_All_VIncA_PUA_Las_Vegas.pdf.p7m
sha256: AA919C1A0F7EC2EEE9C8C882876D352E6326677204DDC8D18B4F9475E0933E4B

Nome file: 86162_All_relazione acustica PUA hotel las vegas Jesolo.pdf.p7m
sha256: B7E43BFE749EC069E716C54B692300CB393A26F8E61DDD9A49248F959221E70F