



CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA

DECRETO DEL SINDACO

N. 30/2025 del 07/05/2025

Oggetto: PARERE DELLA CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA, AI SENSI DELL'ART.4 DELLA L.R. 55/2012 E D.P.R. 160/2010, RELATIVO ALL'AMPLIAMENTO E CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO PRESSO HOTEL CASA BIANCA IN VARIANTE ALLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE IN PIAZZETTA CASABIANCA A JESOLO. DITTA LAND SRL.

Visti:

- i l'art. 23, comma 1-ter, introdotto dalla legge 11 agosto 2014, n. 114, di conversione del d.l. 24 giugno 2014 n. 90, che ha stabilito che la Città metropolitana di Venezia subentra alla provincia omonima, con gli effetti successori di cui all'articolo 1, comma 16, della legge 7 aprile 2014, n. 56, dalla data di insediamento del Consiglio metropolitano, avvenuto il 31 agosto 2015;
- ii lo Statuto della Città metropolitana di Venezia, approvato con deliberazione del Consiglio metropolitano n.1 del 20 gennaio 2016, in particolare l'art. 15 comma 4, lett. E;
- iii il Piano strategico della Città metropolitana di Venezia, approvato con deliberazione del Consiglio metropolitano n. 2 del 21 dicembre 2018;
- iv il Piano territoriale generale della Città metropolitana di Venezia (P.T.G.M.), approvato in via transitoria e sino a diverso assetto legislativo con deliberazione consiliare n. 3 del 1 marzo 2019, con tutti i contenuti del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di cui alla delibera di Giunta regionale n. 3359 del 30 dicembre 2010;
- v la Delibera n. 665 del 21.05.2019 con cui la Giunta Regionale ha preso atto dell'avvenuta approvazione e pubblicazione dei suddetti Piani rilevando di non esercitare più le funzioni in materia urbanistica in quanto assunte dalla Città metropolitana di Venezia, ai sensi dell'articolo 3, comma 4, della legge regionale 30 dicembre 2016 n. 30;

Visti altresì:

- i la Legge Regionale 31 dicembre 2012, n. 55, "Procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica, di edilizia

- residenziale pubblica, di mobilità, di noleggio con conducente e di commercio itinerante” (di seguito anche L.R. 55/2012);
- ii l’art. 8 del D.P.R. 7 settembre 2010, n. 160 “Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo Sportello Unico per le attività produttive” che ha sostituito l’articolo 5 del D.P.R. 20 ottobre 1998, n. 447 e s.m.i. (abrogato);
 - iii la Legge Regionale 26 giugno 2008, n. 4, recante: "Disposizioni di riordino e semplificazione normativa - collegato alla legge finanziaria 2007 in materia di urbanistica, cartografia, pianificazione territoriale, beni ambientali e parchi, edilizia residenziale pubblica, mobilità, viabilità”;

Premesso che:

- i con nota del 08/04/2025 agli atti con prot.Cm 23727, il responsabile dello Sportello Unico Attività Produttive del comune di Jesolo ha indetto conferenza di servizi decisoria in forma simultanea e sincrona ai sensi dell’art. 14 ter della L. 241/1990 e s.m.i. per il giorno 08/05/2025, al fine di valutare la proposta di *ampliamento e cambio di destinazione d'uso presso Hotel Casa Bianca* su immobili siti in piazzetta Casabianca, 1, 1/A, 1/B, 1/C , 1/D e via Andrea Bafile, n. 11° Accesso al mare, individuati al NCEU fg.70 part. 52, 53, 125, 130 in variante allo strumento urbanistico generale, richiesta dalla ditta Land srl (c.f./p.i 05052650263) – pratica SUAP n. 05052650263-20122023-1303;
- ii Il Comune dichiara che la proposta di cui al punto precedente risulta in contrasto con il vigente Piano regolatore comunale;
- iii la Giunta Comunale con propria Deliberazione n. 160/2024 del 11/06/2024 ha ritenuto ammissibile il procedimento di cui trattasi alla procedura di “*Sportello Unico di cui al D.P.R. 160/2010 e all’art. 4 LR 55/2012*”;
- iv il Responsabile del SUAP Comunale ha attestato il rispetto delle condizioni contenute all’art. 8 c.1 del DPR 160/2010;

Richiamati i lavori della conferenza di servizi istruttoria indetta con nota del responsabile del SUAP comunale del 11/07/2024, il verbale del 24/10/2024 e la relativa documentazione;

Rilevato che:

- i Il comune di Jesolo è dotato di Piano di Assetto del Territorio approvato in conferenza di servizi del 04/03/2020 e ratificato con D.G.R. n.368 del 24/03/2020 (BUR 49/2020) e Piano degli Interventi;
- ii l' intervento in variante prevede quanto di seguito elencato:
 - *ridefinizione del perimetro del complesso alberghiero, attraverso l'annessione all'albergo di tre edifici residenziali, dei quali si prevede la demolizione ricostruzione con cambio di destinazione d'uso;*

- *demolizione e ricostruzione della pertinenza dell'albergo, attualmente destinato a servizi e la sua trasformazione in spazi comuni e camere;*
- *rifunzionalizzazione della terrazza di copertura dell'ala Est del fabbricato, destinandola a spazio Roof-top per ristorazione ed eventi, mediante la nuova costruzione di un ulteriore ascensore e di una scala di sicurezza;*
- *demolizione e ricostruzione su un diverso sedime della cabina Enel;*
- *realizzazione di un'autorimessa interrata;*
- *risistemazione della porzione ovest di Piazzetta Casabianca;*

e determina un volume complessivo in ampliamento di mc 10.012 ed il cambio di destinazione d'uso da residenziale a struttura ricettiva-alberghiera per mc 2.626;

Tenuto conto dei contenuti della deliberazione di Giunta Comunale n. 160 del 11/06/2024, ove si afferma che "*<<...vi è convergenza tra l'interesse del privato alla realizzazione dell'intervento in istanza e l'interesse pubblico ad un corretto ed equilibrato utilizzo del territorio...>>*", esprimendo "*<<...indirizzo favorevole alla attivazione della procedura di cui all'articolo 4 della L.R. 55/2012, collegata all'articolo 8 del D.P.R. n. 160/2010...>>*";

Considerato che l'interesse pubblico connesso alla proposta di intervento si concretizza oltre a quanto precisato nella Delibera di Giunta comunale n. 160 del 11/06/2024 e sopra riportato anche nell'impegno del soggetto proponente alla ristrutturazione di una porzione di Piazzetta Casabianca antistante il complesso alberghiero, oltre alla disponibilità dell'utilizzo gratuito da parte del Comune della sala convegni e degli spazi annessi dell'hotel Casabianca;

Accertato che è stata acquisita la favorevole Valutazione del Comitato Tecnico della Città metropolitana (come previsto dalla determinazione dirigenziale n.1571/2012 del 25.05.2012, avente ad oggetto "Individuazione delle attività del Servizio Pianificazione Territoriale e Urbanistica in merito alle procedure di Valutazione Tecnica Provinciale"), riunitosi telematicamente in data 02/05/2025, in ordine alla proposta di ampliamento in variante;

Considerati i pareri espressi dalle Autorità competenti e in particolare:

- *Regione Veneto – Genio Civile – valutazione di compatibilità idraulica - parere favorevole con prescrizioni prot. 0510833 del 07/10/2024;*
- *Consorzio di Bonifica Veneto Orientale - valutazione di compatibilità idraulica e tutela dell'assetto idraulico - parere favorevole con prescrizioni prot. 15645 del 05/11/2024;*
- *Commissione Regionale VAS – parere motivato – non acquisito ai sensi del Regolamento regionale n.3 del 09/01/2025;*

Vista la relazione istruttoria predisposta dal Dirigente dell'Area Uso e assetto del territorio in data 05/05/2025 e allegata al presente provvedimento quale parte integrante, nella quale si evidenzia che:

- l'intervento in variante risulta conforme al Piano Territoriale Generale Metropolitano e coerente con il Piano Strategico Metropolitano;
- possa essere valutata favorevolmente la proposta di ristrutturazione edilizia con ampliamento e cambio di destinazione d'uso da eseguirsi presso la struttura alberghiera *Hotel Casa Bianca* a Jesolo, in variante allo strumento urbanistico generale, costituita dai seguenti interventi:
 - a) *ridefinizione del perimetro del complesso alberghiero, attraverso l'annessione all'albergo di tre edifici residenziali, dei quali si prevede la demolizione ricostruzione con cambio di destinazione d'uso;*
 - b) *demolizione e ricostruzione della pertinenza dell'albergo, attualmente destinato a servizi e la sua trasformazione in spazi comuni e camere;*
 - c) *rifunzionalizzazione della terrazza di copertura dell'ala Est del fabbricato, destinandola a spazio Roof-top per ristorazione ed eventi, mediante la nuova costruzione di un ulteriore ascensore e di una scala di sicurezza;*
 - d) *demolizione e ricostruzione su un diverso sedime della cabina Enel;*
 - e) *realizzazione di un'autorimessa interrata;*
 - f) *risistemazione della porzione ovest di Piazzetta Casabianca;*
 in piazzetta Casabianca, 1, 1/A, 1/B, 1/C , 1/D e via Andrea Bafile, n. 11° Accesso al mare;
- non appare compatibile la proposta di variazione dello strumento urbanistico generale, permanendo l'esigenza di confermare l'attuale classificazione urbanistica dell'ambito;
- l'intervento è subordinato al rispetto di tutte le prescrizioni dettate dagli enti competenti.

Ritenuto di condividere le risultanze della suddetta relazione istruttoria.

Considerato che il presente provvedimento riveste carattere d'urgenza ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 267/2000, ai fini della tempestiva pubblicazione;

DECRETA

- 1) di esprimere parere favorevole, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 55/2012, alla proposta di *ristrutturazione edilizia con ampliamento e cambio di destinazione d'uso da eseguirsi presso la struttura alberghiera Hotel Casa Bianca di Jesolo, in piazzetta Casabianca, 1, 1/A, 1/B, 1/C , 1/D e via Andrea Bafile, n. 11° Accesso al mare, in variante allo strumento urbanistico generale del Comune di Jesolo e consistente in:*
 - *ridefinizione del perimetro del complesso alberghiero, attraverso l'annessione all'albergo di tre edifici residenziali, dei quali si prevede la demolizione ricostruzione con cambio di destinazione d'uso;*
 - *demolizione e ricostruzione della pertinenza dell'albergo, attualmente destinato a servizi e la sua trasformazione in spazi comuni e camere;*

- *rifunzionalizzazione della terrazza di copertura dell'ala Est del fabbricato, destinandola a spazio Roof-top per ristorazione ed eventi, mediante la nuova costruzione di un ulteriore ascensore e di una scala di sicurezza;*
- *demolizione e ricostruzione su un diverso sedime della cabina Enel;*
- *realizzazione di un' autorimessa interrata;*
- *risistemazione della porzione ovest di Piazzetta Casabianca;*

proposti dalla ditta Land srl (c.f./p.i 05052650263) – pratica SUAP n. 05052650263-20122023-1303 alle condizioni espresse dagli enti competenti, nonché alla seguente: *venga introdotta specifica simbologia nel vigente strumento urbanistico generale da posizionare in corrispondenza dell'ambito di intervento che richiami in legenda la seguente dicitura: "SUAP __ - art. 4 L.R. 55/2012 - Conferenza di servizi decisoria del _____";*

- 2) di valutare non compatibile la proposta di variazione dello strumento urbanistico generale, permanendo l'esigenza di confermare l'attuale classificazione urbanistica dell'ambito.

Il presente decreto è stato dichiarato immediatamente eseguibile.

Il presente decreto è stato dichiarato immediatamente eseguibile

Il Sindaco metropolitano
BRUGNARO LUIGI