



CITTÀ DI JESOLO



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 2021/117 DEL 10/09/2021

ASSEGNATA AL SERVIZIO URBANISTICA E CARTOGRAFICO

OGGETTO: PROPOSTA DI ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO EX ART. 6 L.R. 11/2004
PRESENTATO DALLA DITTA CAMP KARR ITALIANA S.R.L. APPROVAZIONE.

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Premesso che:

- il comune di Jesolo è dotato di piano regolatore generale, 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 comune di Jesolo è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT), approvato in Conferenza dei Servizi del 4/03/2020 e successiva ratifica con deliberazione della Giunta Regionale Veneto 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 L.R. 23.04.2004, n. 11, per le parti compatibili con il piano di assetto del territorio, è diventato Piano degli Interventi (P.I.);
- il Sindaco ha illustrato al Consiglio Comunale nel corso della seduta del 25/09/2020 il "Documento Programmatico del Sindaco" inerente le linee programmatiche della Variante al vigente Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 18, comma 1, della L.R. 11/2004 e ss.mm.;
- con deliberazione di consiglio comunale n. 27 del 25/03/2021 è stata approvata la variante n. 1 alle N.T.A. al P.I. ai sensi dell'art. 48 ter, comma 4 della legge regionale n. 11 del 23/04/2004 per l'adeguamento al nuovo regolamento edilizio (R.E.T.);
- con deliberazione di consiglio comunale n. 58 del 29/06/2021 è stata adottata la variante n. 2 alle N.T.A. al P.I. ai sensi dell'art. 18 della legge regionale n. 11 del 23/04/2004 con la quale, al fine di una corretta istruttoria delle pratiche presentate, vengono aggiornati dal punto interpretativo, alcuni articoli del testo normativo del P.R.G. oggi divenuto primo P.I., a seguito delle modifiche alle norme statali, regionali e successivamente comunali, anche alla luce delle varie circolari applicative regionali, nonché di sentenze che hanno interpretato che hanno interpretato le norme stesse;
- ai sensi dell'art. 18 della LR 11/2004, l'adozione della variante è preceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con la cittadinanza, le associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, nonché con i gestori di servizi pubblici e di uso pubblico;
- con avviso prot. n. 7852 del 03/02/2021 è stato dato avvio alla fase di concertazione e partecipazione alla variante n. 3 al Piano degli Interventi finalizzata alle seguenti tematiche:
 - 1) Modifica delle schede delle attività alberghiere e produttive;
 - 2) Disciplina delle aree le cui previsioni urbanistiche sono state oggetto di specifica dichiarazione di non compatibilità dall'art. 21, comma 4 delle NTA del PAT;
 - 3) Individuazione degli elementi di degrado e dei manufatti incongrui la cui demolizione sia di interesse pubblico ai sensi dell'Art. 4 della LR 14/2019 e delle varianti verdi ai sensi dell'art. 7 della LR 4/2015;
 - 4) Stesura del Regolamento dei Crediti Edilizi – RECRED e istituzione del Registro dei Crediti Edilizi;
 - 5) Determinazione dei criteri e dei valori della perequazione urbanistica e del valore convenzionale del credito edilizio;
 - 6) Predisposizione di eventuali schede puntuali derivanti da accordi di pianificazione o relativi ad ambiti specifici di disciplina o tutela, anche all'interno dei contesti figurativi;

- l'avviso prot n. 7852 del 03/02/2021 è stato pubblicato all'albo pretorio, sul sito del comune di Jesolo su apposita pagina e inviato ai portatori di interessi diffusi;
- durante la fase partecipativa sono pervenute oltre 200 apporti collaborativi che sono stati georeferenziati su apposita cartografia e classificati sulla base della tipologia di richiesta avanzata, da cui risulta che talune richieste non sono inerenti agli argomenti oggetto della presente variante, mentre altre richieste per complessità delle argomentazioni sarebbero state trattate in successive varianti al PI;
- al fine di venire incontro alle esigenze imprenditoriali di sviluppo, oltre che alle direttive dell'Amministrazione, l'ufficio ha fatto fronte numerose richieste di modifica nell'ambito della redazione della variante al Piano degli Interventi, per far fronte alle numerose tematiche per consentire l'avvio di importanti opere previste dal PAT vigente, nel più breve tempo possibile data la scadenza del mandato del sindaco;
- con deliberazione del consiglio comunale n. 67 del 29/07/2021 è stata adottata la variante n. 3 al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della l.r. 11/2004, dell'art. 5 della l.r. 14/2017, dell'art. 4 della l.r. 14/2019 e dell'art. 7 della l.r. 4 /2015, in quanto le manifestazioni di interesse sono state suddivise e selezionate per tipologia valutando ed inserendo solamente quelle attinenti le tematiche poste in evidenza con avviso pubblicato per la redazione della variante;
- La tematica 2) "Disciplina delle aree le cui previsioni urbanistiche sono state oggetto di specifica dichiarazione di non compatibilità dall'art. 21, comma 4 delle NTA del PAT" e la 6) "Predisposizione di eventuali schede puntuali derivanti da accordi di pianificazione" non sono state prese in considerazione in quanto l'amministrazione comunale ha stabilito che sarebbero state oggetto di variante specifica (variante n. 4 e seguenti) per trattare le proposte di accordi pubblico-privati ex art. 6 della l.r. 11/2004, anche alla luce delle considerazioni fatte con l'ufficio regionale preposto ad esprimere parere nell'ambito della procedura di Verifica Assoggettabilità ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e sss.mm., ognuna corredata dagli elaborati necessari.

CONSIDERATO che:

- il PI ha il compito di fissare azioni concrete, in un arco temporale limitato di cinque anni, utili ad attuare politiche urbane e territoriali di trasformazione e di tutela in coerenza con gli scenari strategici fissati nel PAT. Infatti al PI è riservata la programmazione e la realizzazione degli interventi possibili, compatibili con le risorse pubbliche e private disponibili, che deve rapportarsi 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, attuandosi attraverso interventi diretti o per mezzo di piani urbanistici attuativi (PUA) comunque qualificanti e determinanti per la caratterizzazione della azione di governo della Città di Jesolo;
- l'art. 6 della LR 11/2004 prevede che i comuni, nei limiti delle proprie competenze, possano concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. In questa prima fase tali accordi, in conformità alle disposizioni di legge e alla disciplina del PAT, dovranno corrispondere agli obiettivi strategici assunti dal PAT e nel documento del sindaco. Per questo l'amministrazione ha fissato preventivamente i criteri con i quali saranno valutati i progetti che saranno assunti nella programmazione comunale, favorendo quelli che, relativamente al beneficio pubblico, consentiranno di migliorare il sistema dei servizi di interesse comune e della mobilità e della sosta;
- secondo quanto previsto dall'art. 15 comma 12 e seguenti delle NTA del PAT sono state individuate n. 18 aree idonee per il miglioramento della qualità urbana e territoriale, per le quali può essere prevista l'attuazione attraverso specifici accordi di pianificazione ai sensi art. 6 della LR 11/2004 o specifico accordo di programma ai sensi dell'art. 26.2 comma 2 ter della l.r. 11/04.

VISTA la delibera di Giunta Comunale nr. 261 del 31/08/2021 con la quale è stato approvato l'atto di indirizzo per la predisposizione della variante n. 4 al PI a seguito dell'approvazione di accordi ai sensi dell'art. 6 della l.r. 11/2004 e s.s.mm., per avviare la riqualificazione morfologica e funzionale in relazione al nuovo ruolo che assumeranno nel contesto urbano a seguito del futuro assetto del sistema infrastrutturale della viabilità comunale, mediate localizzazione di servizi pubblici o di interesse pubblico, strutture e servizi per il tempo libero, per il turismo e per i residenti.

RITENUTO dunque, necessario per l'amministrazione comunale avviare la variante n. 4 per le numerose proposte presentate, selezionando alcuni interventi puntuali di rilevante interesse pubblico, per i quali è stata presentata istanza per accordi pubblico-privati ex art. 6 della l.r. 11/2004 e, in riferimento all'avviso prot.

7852 del 03/02/2021 per i quali è stata richiesta documentazione integrativa in data 07/07/2021, in modo da poter adottare in tempi brevi la variante n. 4 conseguente alla n. 3, recepire i singoli accordi approvati in Consiglio Comunale integrati con tutti gli elaborati necessari.

DATO ATTO che:

- le proposte individuate sono finalizzate alla riqualificazione delle aree in oggetto mediante recupero urbano, prevedendo la realizzazione di opere di urbanizzazione ossia verde e parcheggi pubblici e successiva cessione all'amministrazione comunale, al fine di creare nuovi spazi di aggregazione urbana nonché di edilizia per residenza stabile e turistica, in conformità all'interesse pubblico dell'amministrazione comunale stessa.
- la riqualificazione del tessuto edilizio, la trasposizione di volumetria e tutti gli interventi previsti saranno realizzabili solo attraverso l'approvazione di un PUA unitario con previsioni planivolumetriche o permesso di costruire convenzionato a seconda del singolo caso, previa approvazione e sottoscrizione di accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, in variante al PI;
- la quantificazione esatta delle volumetrie nuove o di quelle esistenti e dell'eventuale aumento volumetrico, nonché degli standard urbanistici 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, definite o meno già in sede di sottoscrizione dell'accordo e comunque da confermare o individuare al momento della presentazione del PUA.

VERIFICATA, inoltre, la compatibilità urbanistica e normativa della richiesta dell'ambito soggetto a piano urbanistico attuativo rispetto alle previsioni del piano di assetto del territorio (PAT) in quanto compreso nell'area di miglioramento n. 3 normato dal comma 13 dell'art. 15 delle norme di attuazione.

VISTA:

- la proposta di accordo pubblico/privato presentata dalla ditta CAMP KARR ITALIANA s.r.l., acquisita al prot. 23773 e 23781 del 02/04/2021 e successive integrazioni prot. 24178 del 06/04/2021, prot. 55151 del 22/07/2021, prot. 66579 del 07/09/2021, prot. 66605 del 07/09/2021, prot. 67754 del 10/09/2021 relativo all'attuazione di un ambito all'interno delle aree per il miglioramento della qualità urbana e territoriale identificate con il n. 3 "*Ambito Porto turistico*" al fine di realizzare un intervento soggetto a piano urbanistico attuativo con residenziale;
- la proposta di accordo pubblico/privato denominato "Schema di accordo pubblico-privato ex art. 6 lr. 11/2004 tra il comune di Jesolo e la ditta proponente CAMP KARR ITALIANA s.r.l. composta dai seguenti elaborati:

Tav. 1	Analisi	Prot. 2021/23773
Tav. 2	Suggerimenti	Prot. 2021/23773
Tav. 3	Ipotesi di progetto	Prot. 2021/23773
Tav. 3.1	Mobilità lenta	Prot. 2021/55151
Tav. 4 a	Ambiti di trasformazione urbanistica	Prot. 2021/66605
Tav. 4 b	Ambiti di trasformazione urbanistica con ZTO	Prot. 2021/67754
Tav. 5	Fotorendering	Prot. 2021/23773
All. A	Documentazione fotografica dello stato dei luoghi	Prot. 2021/66605
All. B	Relazione tecnico-illustrativa	Prot. 2021/67754
All. D	Calcolo del contributo straordinario in base alla deliberazione del Consiglio Comunale nr. 49 del 27/05/2021	Prot. 2021/66605
All. E	Individuazione della forma di erogazione del contributo	Prot. 2021/67754

	straordinario	
All. F	Schema di accordo pubblico-privato art. 6 L.R. 11/2004	Prot. 2021/67754

CONSIDERATO che la proposta prevede:

- a seguito di apposita variante al piano degli interventi, l'area catastalmente censita al Foglio 78 mappali 101, 203, 372, 373, 375, 376, 377, 378, 381, 382 e Foglio 79 mappali 15, 279, 407, 532, 535, 536, 538, 539, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 550, 551, 552, 553, 554, 765, 768, 769, 771, 772, 775, 792, 793, attualmente classificata dal vigente PI come ZTO "Zona per darsene e porti turistici – D3.2-2" di cui all'art. 22 delle NTA del PI, verrà in parte riclassificata come ZTO "Zona di nuova espansione residenziale" C2.2 di cui all'art. 14 delle NTA del PI e ZTO "Zona per residenze turistiche" C2.1 di cui all'art. 13 delle NTA del PI;
- una riqualificazione dell'intera area, con un collegamento funzionale al mare, al porto e al tessuto urbano esistente, anche attraverso un percorso ciclo-pedonale che si unirà ai percorsi già realizzati;
- un'area a residenza turistica che si sviluppa a nord con edifici a torre, due di 16 piani e uno di 10 piani, a est con edifici di 4 piani, su una superficie territoriale di mq. 83.737, una superficie utile di mq. 38.519,02 e una volumetria massima di mc. 66.989,60.
- la realizzazione delle seguenti opere quale beneficio pubblico:
 - una Piazza "Diporto", con annessi volumi contenitori, spazi verdi e specchio d'acqua, destinato a eventi, manifestazioni periodiche e di settore legato alla nautica;
 - un'infrastruttura lenta, quale nuovo asse principale, con percorsi pedonali e ciclabili che collegano il porto, le aree a nord e il mare;
 - una passerella di collegamento all'area portuale
 - un pontile/banchina in mare aperto.

RITENUTO che il Comune si riserva di individuare puntualmente l'opera pubblica da realizzare quale beneficio pubblico in sede di presentazione di piano urbanistico attuativo.

PRESO 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.

CONSIDERATO che

- ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 l'Accordo con la ditta proponente CAMP KARR ITALIANA s.r.l. costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano degli interventi;
- 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.

Vista la delibera di consiglio comunale n. 91 del 17/12/2020 con la quale è stato approvato il programma triennale delle opere pubbliche 2021-2023.

Vista la Legge 17/08/1942, n. 1150 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. 16/03/2015, n. 4 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:

- sono state acquisite le dichiarazioni riguardanti la non ricorrenza di incompatibilità da parte del Sindaco e dei Consiglieri Comunali in merito all'oggetto della presente deliberazione, a norma dell'art.78, comma 2, D.Lgs n. 267/2000;
- 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 € 5.774.286,59 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'ADOZIONE DELLA SEGUENTE PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

1. di dichiarare che la premessa è parte integrante e sostanziale della presente proposta;
2. di approvare la proposta di accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 presentata dalla ditta CAMP KARR ITALIANA s.r.l. con prot.li 23773 e 23781 del 02/04/2021 e successive integrazioni, composta dai seguenti elaborati:

Tav. 1	Analisi	Prot. 2021/23773
Tav. 2	Suggerimenti	Prot. 2021/23773
Tav. 3	Ipotesi di progetto	Prot. 2021/23773
Tav. 3.1	Mobilità lenta	Prot. 2021/55151
Tav. 4 a	Ambiti di trasformazione urbanistica	Prot. 2021/66605
Tav. 4 b	Ambiti di trasformazione urbanistica con ZTO	Prot. 2021/67754
Tav. 5	Fotorendering	Prot. 2021/23773
All. A	Documentazione fotografica dello stato dei luoghi	Prot. 2021/66605
All. B	Relazione tecnico-illustrativa	Prot. 2021/67754
All. D	Calcolo del contributo straordinario in base alla deliberazione del Consiglio Comunale nr. 49 del 27/05/2021	Prot. 2021/66605
All. E	Individuazione della forma di erogazione del contributo straordinario	Prot. 2021/67754
All. F	Schema di accordo pubblico-privato art. 6 L.R. 11/2004	Prot. 2021/67754

3. di assumere la presente deliberazione quale atto di indirizzo operativo e propedeutico all'avvio della procedura di variante n. 4 al PI ai sensi dell'art. 18 della l.r. 11/2004 da attuarsi con successivo atto;
4. di dare mandato al dirigente del Settore Sicurezza e Gestione del Territorio affinché ponga in essere tutti gli adempimenti necessari e conseguenti al presente atto, prendendo atto che ai sensi degli artt. 1 e 8 dello schema di accordo tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto sono a totale carico del promotore o degli aventi causa;
5. 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 successiva complessa procedura di variante urbanistica.

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: TAVOLE-int02-TAVOLA 1_compressed.pdf.p7m

sha256: 9BD478E6DFAD8315C3783392AFBEE2B036419F0CA54256C585057C1778894EEA

Nome file: TAVOLE-int02-TAVOLA 4a.pdf.p7m

sha256: 1874DC4B014F72067BC1E63AFFBF3F7931A5A30CA2447FF91593098257AFB388

Nome file: TAVOLE-int03-TAVOLA 4b.pdf.p7m

sha256: E5FCF9C3E70B8DE71F37B18E053EC102287221E2084389DE66063347D1A77E73

Nome file: allegato A-Documentazione fot.pdf.p7m

sha256: 0BF147E3FD94446D01E52E65D920435E6041C7C82F387CD962C9F401943DC293

Nome file: allegato B-RELAZIONE.pdf.p7m

sha256: 437130797E0740459A23A571FE2362C8D7D2042F7F5C2AF20491DE00D45BBF39

Nome file: allegato D-Calcolo contributo.pdf.p7m

sha256: E6F2AD88069E61D2CC60DC8BC6587F4716594520E3F9E2BF2B09359A93E3E2F1

Nome file: allegato E-erogazione contributo.pdf.p7m

sha256: 6FAC4D7C1D0EA0CCFCF1EB1678DB4EAC34D75E69DDE660F13C913FCADC67B2B6

Nome file: TAVOLA 2-Suggerzioni.pdf.p7m

sha256: 9B3C0FC71A9C79DB81623D3BB38B9991C0AC3F7DA345689AED84F407AA9B05B0

Nome file: TAVOLA 3.1.pdf.p7m

sha256: 7CC592E180DC3E986EBBD1807A48DD2EAB46432CC17BAA0423DDB2ADCB4CE715

Nome file: TAVOLA 3-Ipotesi progetto.pdf.p7m

sha256: 5FD8B363C40096BA2020369492F47A8EA4210F50C070F427A82406974D41D7AE

Nome file: TAVOLA 5_Fotorendering.pdf.p7m

sha256: 57B85D521DA4FD6794F04ADA30D6517DDB4BF7A256B375E90C21C7332AB9F95E

Nome file: allegato F-Schema accordo Ambiti.pdf.p7m

sha256: 44D49B2387399D05726F16BBC4986371AD86FEA75113BE094FB102F28E081456