



**CITTÀ DI JESOLO**



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 2021/120 DEL 10/09/2021

ASSEGNATA AL SERVIZIO URBANISTICA E CARTOGRAFICO

OGGETTO: VARIANTE N. 4 AL PIANO DEGLI INTERVENTI AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. 11/2004 PER RECEPIMENTO ACCORDI DI PIANIFICAZIONE EX ART 6 DELLA L.R. 11/2004: ADOZIONE.

L'ASSESSORE

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 s.m.i.;
- 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 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 agli argomenti oggetto della presente variante, mentre altre richieste per complessità delle argomentazioni trattate verranno 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 valutato 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. 112004, 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 dell'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 n. 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 ss.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 Lr 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 P.U.A. 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 P.I.;
- 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 ex novo al momento della presentazione del P.U.A.;
- con determina n. 430 del 29/03/2021 è stato affidato l'incarico per la redazione della variante in oggetto, allo studio PROTECO Engineering s.r.l, studio professionale di comprovata esperienza e specializzazione nella materia;

VISTA:

- la proposta di deliberazione di consiglio comunale con la quale è stata approvata la proposta di accordo pubblico/privato presentata dalla ditta Oliveti Giuseppe, nato a Jesolo il 01/02/1965, residente a Jesolo e Oliveti Manfredo, nato a Jesolo il 03/05/1960 residente a Jesolo, acquisita al prot. 22394 del 19/03/2021 e successive integrazioni prot. 55143 del 22/07/2021, prot. 66577 del 07/09/2021 e da ultimo con prot 66949 del 08/09/2021, relativo all'attuazione di un ambito all'interno dell'Area per il miglioramento della qualità urbana e territoriale indentificata con il n. 4 "Ambito di Via Roma Destra" al fine di realizzare un intervento soggetto a piano Urbanistico attuativo a destinazione residenziale;
- la proposta di deliberazione di consiglio comunale con la quale è stata approvata la proposta di accordo pubblico/privato presentata dalla ditta DANEST s.r.l., acquisita al prot. 22615 del 29/03/2021 e successive integrazioni prot. 55080 del 22/07/2021, prot. 64565 del 30/06/2021 e prot. 64736 del 31/08/2021, relativo all'attuazione di un ambito all'interno delle Aree per il miglioramento della qualità urbana e territoriale indentificate con il n. 2 "Ambito Parco Equilio" al fine di realizzare un intervento soggetto a piano urbanistico attuativo con destinazione area per la nautica e complessi ricettivi all'aperto e sosta camper;
- la proposta di deliberazione di consiglio comunale con la quale è stata approvata 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 e prot. 67754 del 10/09/2021, relativo all'attuazione di un ambito all'interno delle aree per il miglioramento della qualità urbana e territoriale indentificate con il n. 3 "Ambito Porto turistico" al fine di realizzare un intervento soggetto a piano urbanistico attuativo con destinazione di porto turistico;
- la proposta di deliberazione di consiglio comunale con la quale è stata approvata la proposta di accordo pubblico/privato presentata dalla ditta Bastianon Giuseppe, nato a Trento il 13/03/1966, residente a Montebelluna (TV) in Via Brigata Campania n. 64, acquisita al prot. n. 24346 del 06/04/2021 e successive integrazioni prot. n. 55150 del 22/07/2021, n. 61036 del 13/08/2021 e n. 64977 del 31/08/2021, relativo all'attuazione di un ambito all'interno dell'area per il miglioramento della qualità urbana e territoriale indentificata con il n. 16 "Ex campi da tennis" al fine di realizzare un intervento soggetto a piano Urbanistico attuativo a destinazione residenziale;

- la proposta di deliberazione di consiglio comunale con la quale è stata approvata la proposta di accordo pubblico/privato presentata dalla ditta Pedron Flavio, con sede in Villa del Conte (PD), acquisita al prot. 54821 del 22/07/2021 e successive integrazioni prot 62971 del 24/08/2021, con la quale viene chiesto un incremento volumetrico con destinazione residenziale soggetto a piano urbanistico attuativo;
- la proposta di deliberazione di consiglio comunale con la quale è stata approvata la proposta di accordo pubblico/privato presentata dalle ditte SIRBI COSTRUZIONI e TERME DI JESOLO acquisita al prot. n. 55252 del 23/07/2021 e successive integrazioni del 09/09/2021 con prot. n. 67296, relativo all'attuazione di un ambito all'interno dell'area per il miglioramento della qualità urbana e territoriale indenticata con il n. 05 "Ambito di via Gorizia" al fine di realizzare un intervento soggetto a piano urbanistico attuativo a destinazione residenziale;
- la proposta di deliberazione di consiglio comunale con la quale è stata approvata la proposta di accordo pubblico/privato presentata dalla ditta Moser Peter acquisita al prot. n. 83065 del 07/12/2020 e successive integrazioni del 02/04/2021 con prot. n. 7852 e del 21/07/2021 con prot. n. 54631, con la quale viene richiesta la trasposizione del volume dell'ex cinema Aurora, ubicato nel centro storico di Jesolo Paese (U.M.I. 1), nell'area dell'ex distributore Esso, ora dismessa e bonificata, ubicata in via Aquileia a Jesolo Lido (U.M.I. 2);
- la proposta di deliberazione di consiglio comunale con la quale è stata approvata la proposta di accordo pubblico/privato presentata dalla ditta SECIS SRL acquisita al prot. 06/04/2021 con prot. 24229 e successive integrazioni del 08/09/2021 con prot 67149 e del 10/09/2021 con prot. 67758, con la quale viene chiesto un piano in più rispetto a quanto previsto dalla scheda del PN 1, ambito 5, attualmente previsto a 5 piani;

VISTA la seguente documentazione depositata redatta a firma dal dott. Francesco Finotto dello studio PROTECO Engineering s.r.l, presentata in data 10/09/2021 composta dai seguenti elaborati:

- a) Tav. 01 Inquadramento su PAT;
- b) Tav. 02 Inquadramento su PI;
- c) Tav. 03 A-B-C-D Modifiche azzonative;
- d) Repertorio Normativo.

DATO ATTO che l'ambito dell'intervento proposto dalla ditta SIRBI COSTRUZIONI e TERME DI JESOLO è esterno agli 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, comporta consumo di suolo per una superficie pari a ha. 07,3969 della quantità massima ammessa pari a ha. 139,30 come stabilito dalla DGR n. 668 del 15.05.2018;

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 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/Permesso di costruire convenzionato 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 adottare la variante n. 4 al piano degli interventi sulla base della documentazione presentata in data 10/09/2021 a firma del dott. Francesco Finotto, conseguentemente all'approvazione degli accordi di cui alle proposte di consiglio comunale sopracitate e composta dai seguenti elaborati:
  - a) Tav. 01 Inquadramento variante su PAT;
  - b) Tav. 02 Inquadramento variante su PI;
  - c) Tav. 03 A-B-C-D Modifiche azzonative;
  - d) Repertorio Normativo.
3. di dare atto che la procedura relativa alla presente variante è quella prevista dall'articolo 18 della legge regionale n. 11 del 23/04/2004 e ss. mm.;
4. di dare mandato al dirigente del Settore Sicurezza e Gestione del Territorio affinché ponga in essere tutti gli adempimenti necessari e conseguenti alla presente;
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 complessa procedura di variante.

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.