



CITTÀ DI JESOLO



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 2021/116 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 DANEST 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 – RECREED 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

- apposta 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 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 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 da assoggettare a piano urbanistico attuativo rispetto alle previsioni del piano di assetto del territorio (PAT) in quanto compreso nell'area di miglioramento n. 2, normato dal comma 13 dell'art. 15 delle norme di attuazione.

VISTA:

- 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 indeterminate 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 accordo pubblico/privato denominato "Schema di accordo pubblico-privato ex art. 6 lr. 11/2004 tra il comune di Jesolo e la ditta proponente DANEST s.r.l. composta dai seguenti elaborati:

Tav. 01 Book elaborati	- Planimetria generale di inquadramento rispetto alla strumentazione urbanistica vigente, - Planimetria generale dell'ambito di intervento – stato attuale, stato di progetto - Individuazione delle destinazioni d'uso ammesse e degli standard urbanistici previsti; - Viste assonometriche comparative dei nuovi volumi di progetto con tessuto edilizio esistente, suggestioni progettuali e comparazione dello stato attuale/futuro.	Prot. 2021/64736
All. 01	Documentazione fotografica dello stato dei luoghi	Prot. 2021/64736
All. 02	Norme tecniche di attuazione	Prot. 2021/64736
All. 03	Relazione descrittiva a supporto delle scelte progettuali, calcolo del contributo straordinario in base alla deliberazione del Consiglio Comunale nr. 49 del 27/05/2021 e individuazione della forma di erogazione.	Prot. 2021/64736
All. 04	Schema di accordo pubblico-privato art. 6 L.R. 11/2004	Prot. 2021/64736

CONSIDERATO che la proposta prevede:

- a seguito di apposita variante al piano degli interventi, l'area catastalmente censita al foglio 78 mappali 14, 354, 353, 351, 272, 19, 39, 40, 71, 72, 75, 78, 79, 80, 106, 107, 147, 148, 149, 273, 89, 193, 271, 118, 119, 120, 346, 347, 348, 349, 327, attualmente classificata dal vigente PI come ZTO "Area per la nautica, lett. D), porticciolo turistico con ambito per la realizzazione di attrezzature portuali per la nautica da diporto", di cui all'art. 64 delle NTA del PI e "Parco delle Scienze, tradizioni e divertimenti" di cui all'art. 66 delle NTA del PI, verrà riclassificata come ZTO "Zona per complessi ricettivi all'aperto e sosta camper" di cui all'art. 21 lett. B delle NTA del PI, ad esclusione di una porzione che prevede solo la modifica dell'art. 64, lett. D) con le nuove carature urbanistiche previste per l'area della darsena.
- l'individuazione dell'Ambito A relativo ad una darsena a basso impatto ambientale avente una superficie fondiaria di circa mq. 39.000, superficie netta di pavimento per edifici mq. 780 e altezza massima mt. 3,00;
- l'individuazione dell'Ambito B relativo ad un villaggio turistico avente una superficie fondiaria di circa mq. 161.000, superficie netta di pavimento massima per attrezzature mq. 6.400, per ricettività mq. 22.500, per esterno e viabilità mq. 4.000, con insediabilità per 2.400 persone;
- la realizzazione delle seguenti opere quale beneficio pubblico:
 - un percorso ciclopedonale sull'argine demaniale dei due ambiti, in particolare un primo tratto lungo la darsena pari a circa 900 metri, corrispondente ad un valore di € 250.000,00, un secondo tratto tra la darsena e il campo da golf, pari a circa 1.000 metri, corrispondente ad un valore di € 200.000,00;
 - la riqualificazione delle aree sottostanti il ponte della strada provinciale n. 42, con l'esecuzione di piste ciclabili di collegamento a quelle esistenti, corrispondente ad un valore di € 250.000,00.

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.

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.

CONSIDERATO che

- ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 l'Accordo con la ditta proponente DANEST 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 € 700.000,00 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 DANEST s.r.l. con prot. n. 22615 del 29/03/2021 e successive integrazioni, composta dai seguenti elaborati:

Tav. 01 Book elaborati	- Planimetria generale di inquadramento rispetto alla strumentazione urbanistica vigente, - Planimetria generale dell'ambito di intervento – stato attuale, stato di progetto - Individuazione delle destinazioni d'uso ammesse e degli standard urbanistici previsti; - Viste assonometriche comparative dei nuovi volumi di progetto con tessuto edilizio esistente, suggestioni progettuali e comparazione dello stato attuale/futuro.	Prot. 2021/64736
All. 01	Documentazione fotografica dello stato dei luoghi	Prot. 2021/64736
All. 02	Norme tecniche di attuazione	Prot. 2021/64736
All. 03	Relazione descrittiva a supporto delle scelte progettuali, calcolo del contributo straordinario in base alla deliberazione del Consiglio Comunale nr. 49 del 27/05/2021 e individuazione della forma di erogazione.	Prot. 2021/64736
All. 04	Schema di accordo pubblico-privato art. 6 L.R. 11/2004	Prot. 2021/64736

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: Book elaborati Silecamp.pdf.p7m

sha256: D953298F83459DA62FCAC8D6919949EF80F14664734156F1F4055F84B1A337A0

Nome file: documentazione fotografica.pdf.p7m

sha256: ABA6D2130AA128DAE2F9E5999D6FAAF5DA4A76EC61959DC452A83D35608D2F21

Nome file: Norme Tecniche di Attuazione.pdf.p7m

sha256: 1822AE84CA875E4F2B8D7615EED53EDBBADE63E679848E992769BBDFCF1C72E1

Nome file: Relazione illustrativa_agosto1_Firmata.pdf.p7m

sha256: 866691E2877DAAE4B341CBE6E38825634DDCB0CD6893628CE3CBA0B4E5D4831C

Nome file: Schema accordo Ambiti.pdf.p7m

sha256: 0D3449D407E84F2A97BD7F5FF445DE86AB2E8E7AC6C4C8EA1C4BE8339D1CFC4D