



CITTÀ DI JESOLO

PROCESSO VERBALE DI DELIBERAZIONE  
DI CONSIGLIO COMUNALE

N. 29 DEL 14/03/2024

ad oggetto: VARIANTE N. 9 AL PIANO DEGLI INTERVENTI AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. N. 11/2004 PER AGGIORNAMENTO DELLA PROPOSTA DI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. N. 11/2004 PRESENTATA DALLA DITTA CONSORZIO URBANISTICO COMPARTO 11. PRESA ATTO ASSENZA OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE.

Oggi quattordici marzo duemilaventiquattro, dalle ore 19:37 circa, presso la sede municipale, si è riunito il consiglio comunale di Jesolo, con la presenza dei componenti che seguono:

	Presente
1) CHRISTOFER DE ZOTTI	1) SÌ
2) LUCAS PAVANETTO	2) SÌ
3) ANDREA CARPENEDO	3) SÌ
4) MANUEL URBAN	4) SÌ
5) MARCO MASTRASCUSA	5) SÌ
6) NICOLETTA BUSANEL	6) SÌ
7) IVANO MOLIN	7) SÌ
8) ALESSANDRA PASQUAL	8) SÌ
9) ANDREA TOMEI	9) SÌ
10) MOIRA MONTAGNER	10) SÌ
11) ANDREA PASIAN	11) SÌ
12) RENATO MARTIN	12) NO
13) DANIELE BISON	13) SÌ
14) VINCENZO SANSALONE	14) SÌ
15) VALERIO ZOGGIA	15) SÌ
16) FABIO VISENTIN	16) SÌ
17) ROBERTO RUGOLOTTO	17) SÌ

Presiede LUCAS PAVANETTO – presidente del Consiglio comunale.

Partecipa MASSIMO PEDRON – Segretario comunale.

Il presidente, constatato che il collegio è costituito in numero legale, dà inizio alla trattazione dell'argomento in oggetto indicato.

OGGETTO: VARIANTE N. 9 AL PIANO DEGLI INTERVENTI AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. N. 11/2004 PER AGGIORNAMENTO DELLA PROPOSTA DI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. N. 11/2004 PRESENTATA DALLA DITTA CONSORZIO URBANISTICO COMPARTO 11. PRESA ATTO ASSENZA OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE.

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

UDITI gli interventi, così come riportati nel supporto magnetico, depositato agli atti dell'ufficio Segreteria Generale ai sensi dell'art. 62, comma 3, del vigente regolamento per il funzionamento del Consiglio comunale e delle commissioni consiliari.

MESSA ai voti con il sistema di rilevazione elettronica la proposta di deliberazione ad oggetto: "VARIANTE N. 9 AL PIANO DEGLI INTERVENTI AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. N. 11/2004 PER AGGIORNAMENTO DELLA PROPOSTA DI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. N. 11/2004 PRESENTATA DALLA DITTA CONSORZIO URBANISTICO COMPARTO 11. PRESA ATTO ASSENZA OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE.", si evidenzia il seguente esito:

- presenti: n. 16 (sedici – Christofer De Zotti, Lucas Pavanetto, Andrea Carpenedo, Manuel Urban, Marco Mastrascusa, Nicoletta Busanel, Ivano Molin, Alessandra Pasqual, Andrea Tomei, Moira Montagner, Andrea Pasian, Daniele Bison, Vincenzo Sansalone, Valerio Zoggia, Fabio Visentin, Roberto Rugolotto) consiglieri;
- assenti: n. 1 (Renato Martin) consigliere;
- votanti: n. 12 (dodici – Christofer De Zotti, Lucas Pavanetto, Andrea Carpenedo, Manuel Urban, Marco Mastrascusa, Nicoletta Busanel, Ivano Molin, Alessandra Pasqual, Andrea Tomei, Moira Montagner, Andrea Pasian, Fabio Visentin) consiglieri;
- astenuti: n. 4 (quattro – Daniele Bison, Vincenzo Sansalone, Valerio Zoggia, Roberto Rugolotto) consiglieri;
- favorevoli: n. 12 (dodici) consiglieri;
- contrari: nessuno.

VISTA la proposta di deliberazione n. 2024/18 del 08/03/2024 ad oggetto: "VARIANTE N. 9 AL PIANO DEGLI INTERVENTI AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. N. 11/2004 PER AGGIORNAMENTO DELLA PROPOSTA DI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. N. 11/2004 PRESENTATA DALLA DITTA CONSORZIO URBANISTICO COMPARTO 11. PRESA ATTO ASSENZA OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE." e ritenutala meritevole di approvazione per le motivazioni ivi riportate.

DATO ATTO del parere espresso dalla III commissione consiliare nella seduta del 7.3.2024, con esito favorevole.

VISTI gli artt. 42, 48, 107, d.lgs. 18.08.2000, n. 267 e ss.mm., e rilevato che nel caso di specie la competenza risulta ascrivibile al consiglio comunale.

VISTI i pareri resi ai sensi degli artt. 49 e 147-bis, comma 1, del d.lgs. 18.08.2000, n. 267 e ss.mm.

VISTO l'esito della votazione come sopra specificata.

## DELIBERA

1. di approvare integralmente la proposta di deliberazione n. 2024/18 del 08/03/2024 ad oggetto: “VARIANTE N. 9 AL PIANO DEGLI INTERVENTI AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. N. 11/2004 PER AGGIORNAMENTO DELLA PROPOSTA DI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. N. 11/2004 PRESENTATA DALLA DITTA CONSORZIO URBANISTICO COMPARTO 11. PRESA ATTO ASSENZA OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE.”, come qui sotto riportata, la quale costituisce parte integrante e sostanziale della presente delibera;
2. di dare atto che tutti gli atti conseguenti e necessari per dare attuazione alla presente delibera saranno posti in essere dal dirigente del settore lavori pubblici e urbanistica.

---

### IL DIRIGENTE DEL SETTORE LAVORI PUBBLICI E URBANISTICA

#### PREMESSO che:

- il comune di Jesolo è dotato di piano regolatore generale, approvato dalla giunta regionale veneta in data 04/08/1977 con deliberazione 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 (P.A.T.), approvato in conferenza dei servizi del 04/03/2020 e successiva ratifica con deliberazione della giunta regionale n. 368 del 24/03/2020, pubblicata nel B.U.R. Veneto n. 49 del 10/04/2020;
- il piano regolatore generale (P.R.G.), ai sensi dell'art. 48, comma 5 bis della legge regionale n. 11 del 23/04/2004, per le parti compatibili con il piano di assetto del territorio, è diventato piano degli interventi (P.I.);
- la variante n. 1 al P.I. è stata approvata con deliberazione di consiglio comunale n. 27 del 25/03/2021;
- con deliberazione di giunta comunale n. 261 del 31/08/2021 è stato approvato l'atto di indirizzo per la predisposizione delle varianti n. 4 e seguenti al P.I. a seguito dell'approvazione di accordi ai sensi dell'art. 6 della legge regionale n. 11 del 23/04/2004, 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, mediante localizzazione di servizi pubblici o di interesse pubblico, strutture e servizi per il tempo libero, per il turismo e per i residenti, selezionando alcuni interventi puntuali di rilevante interesse pubblico, per i quali è stata presentata istanza per accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della legge regionale n. 11 del 23/04/2004 in riferimento all'avviso prot. n. GE/2021/7852 del 03/02/2021;
- la variante n. 4 al P.I. è stata adottata con deliberazione di consiglio comunale n. 93 del 16/09/2021 e revocata con deliberazione di consiglio comunale n. 50 del 25/05/2023;
- la variante n. 2 al P.I. è stata approvata con deliberazione di consiglio comunale n. 104 del 28/10/2021;
- la variante n. 5 al P.I. è stata adottata con deliberazione del consiglio comunale n. 128 del 15/12/2021 e revocata con deliberazione di consiglio comunale n. 83 del 31/08/2023;
- la variante n. 3 al P.I. è stata approvata con deliberazione di consiglio comunale n. 8 del 10/02/2022;
- la variante n. 7 al P.I. è stata approvata con deliberazione di consiglio comunale n. 71 del 29/08/2022;
- la variante n. 6 al P.I. è stata approvata con deliberazione di consiglio comunale n. 95 del 27/10/2022;
- la variante n. 9 al P.I. è stata adottata con deliberazione di consiglio comunale n. 83 del 31/08/2023, i cui contenuti costituiscono misure di salvaguardia ai sensi della legge n. 1902 del 03/11/1952, della legge n. 517 del 05/07/1966, del d.P.R. n. 380 del 06/06/2001 con le modalità ed i limiti di cui all'art. 29 della legge regionale n. 11 del 23/04/2004 e ss.mm.ii;
- la variante n. 11 al P.I. è stata adottata con deliberazione di consiglio comunale n. 93 del 28/09/2023, i cui contenuti costituiscono misure di salvaguardia ai sensi della legge n. 1902 del 03/11/1952, della

legge n. 517 del 05/07/1966, del d.P.R. n. 380 del 06/06/2001 con le modalità ed i limiti di cui all'art. 29 della legge regionale n. 11 del 23/04/2004 e ss.mm.ii;

- la variante n. 8 al P.I. è stata approvata con deliberazione di consiglio comunale n. 105 del 26/10/2023;
- la variante n. 12 al P.I. è stata adottata con deliberazione di consiglio comunale n. 106 del 26/10/2023, i cui contenuti costituiscono misure di salvaguardia ai sensi della legge n. 1902 del 03/11/1952, della legge n. 517 del 05/07/1966, del d.P.R. n. 380 del 06/06/2001 con le modalità ed i limiti di cui all'art. 29 della legge regionale n. 11 del 23/04/2004 e ss.mm.ii;
- la variante al piano particolareggiato dell'arenile (PPA) ai sensi della legge regionale n. 33 del 04/11/2022 con la procedura dell'art. 18 della legge regionale n. 11 del 23/04/2004 approvata con deliberazione di consiglio comunale n. 143 del 30/12/2023, divenuta efficace in data 07/02/2024 con determinazione dirigenziale n. 224 del 07/02/2024 di presa d'atto dei nuovi elaborati in adeguamento alle osservazioni accolte e alle prescrizioni contenute nella deliberazione consiliare del 30/12/2023 n. 143;
- la variante n. 10 al P.I. è stata approvata con deliberazione di consiglio comunale n. 6 del 25/01/2024;
- la variante n. 13 al P.I. è stata adottata con deliberazione di consiglio comunale n. 20 del 29/02/2024, i cui contenuti costituiscono misure di salvaguardia ai sensi della legge n. 1902 del 03/11/1952, della legge n. 517 del 05/07/1966, del d.P.R. n. 380 del 06/06/2001 con le modalità ed i limiti di cui all'art. 29 della legge regionale n. 11 del 23/04/2004 e ss.mm.ii.

#### CONSIDERATO che:

- il P.I. 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 dal P.A.T. Infatti, al P.I., 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 (P.U.A.) comunque qualificanti e determinanti per la caratterizzazione dell'azione di governo della Città di Jesolo;
- l'art. 6 della legge regionale n. 11 del 23/04/2004 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 P.A.T., dovranno corrispondere agli obiettivi strategici assunti dal P.A.T. 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, della mobilità e della sosta;
- secondo quanto previsto dall'art. 15, comma 12 e seguenti delle N.T.A. del P.A.T. 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 dell'art. 6 della legge regionale n. 11 del 23/04/2004 o specifico accordo di programma ai sensi dell'art. 26, comma 2 della legge regionale n.11 del 23/04/2004, tra le quali la n. 6.

#### CONSIDERATO altresì che:

- a fronte di diverse valutazioni conseguenti ai nuovi obiettivi della nuova amministrazione, insediata a seguito delle elezioni del giugno 2022, è emersa la necessità di rivedere i contenuti dell'accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della legge regionale n. 11 del 23/04/2004 proposto dalla ditta Consorzio Urbanistico Comparto 11 così come approvato con deliberazione di consiglio comunale n. 128 del 15/12/2021 unitamente all'adozione della relativa variante n. 5 al P.I.;
- in data 14/07/2022 il Tribunale di Macerata con sentenza n. 13 depositata in Cancelleria ha dichiarato il fallimento della società Edil S.G. s.r.l., soggetto facente parte del Consorzio Urbanistico Comparto 11, con conseguente avvio della procedura esecutiva immobiliare e decadenza dei poteri di rappresentanza del Consorzio stesso su parte degli immobili ricadenti all'interno dell'area oggetto di accordo pubblico-privato di cui al periodo che precede;

- a conclusione della procedura esecutiva immobiliare di cui sopra gli immobili ricadenti all'interno dell'area oggetto di accordo pubblico-privato e in proprietà alla ditta fallita Edil S.G. s.r.l. sono stati assegnati alla società Valery ReoCo s.r.l. con verbale del Tribunale di Venezia del 23/11/2022.

APPURATO che:

- a seguito delle premesse di cui sopra, il Consorzio Urbanistico Comparto 11 ha provveduto alla presentazione di una nuova soluzione progettuale modificativa, assunta in data 20/06/2023 prot. n. GE/2023/46851, in data 17/07/2023 prot. nn. GE/2023/54413, GE/2023/54414, GE/2023/54415, in data 24/07/2023 prot. n. GE/2023/56321 ed in data 01/08/2023 prot. n. GE/2023/58521;
- con apposita dichiarazione, allegata alla documentazione di progetto, la ditta Aquileia Capital Service s.r.l., quale mandataria, giusta procura 55807/19385 dell'11/12/2019 della società Valery ReoCo s.r.l., ha manifestato il proprio assenso ai contenuti dell'accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della legge regionale n. 11 del 23/04/2004 impegnandosi, inoltre, una volta perfezionato il decreto di trasferimento, a diventare consorziata del Consorzio Urbanistico Comparto 11 e controfirmando tutta la documentazione di cui al punto che precede, ritenuta funzionale.

DATO ATTO che:

- la nuova proposta è finalizzata alla riqualificazione delle aree in oggetto, prevedendo la realizzazione di opere di urbanizzazione, verde e parcheggi pubblici, spazi per attività commerciali e spazi insediativi anche per la residenza stabile a valore calmierato, nonché, come impegni della ditta proponente, il versamento di un contributo straordinario ai sensi dell'art. 16, comma 4, lettera d- ter) del d.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e la cessione all'amministrazione comunale di un'area per servizi, il tutto in conformità all'interesse pubblico dell'amministrazione comunale;
- la riqualificazione del tessuto urbanistico, la trasposizione di volumetria e tutti gli interventi previsti saranno realizzabili solo attraverso l'approvazione di un P.U.A. con previsioni planivolumetriche che potrà essere presentato solo dopo l'efficacia della variante urbanistica al P.I. ai sensi dell'art. 18 della legge regionale n. 11 del 23/04/2004 e la sottoscrizione dell'accordo ai sensi dell'art. 6 della medesima legge regionale;
- la quantificazione esatta delle superfici a dotazioni territoriali nonché dell'area per servizi prevista in cessione, nel rispetto dei limiti previsti dalla normativa vigente e garantiti con l'accordo di pianificazione, saranno verificate dagli uffici competenti in sede di presentazione di P.U.A.;
- la strumentazione urbanistico attuativa, che dovrà essere presentata a seguito dell'efficacia dell'accordo di pianificazione, dovrà essere estesa a tutte le aree del P.U.A. Comparto 11 denominato "Isola Blu", come nuova soluzione o come variante di assestamento, essendo le superfici oggetto dell'accordo ricomprese nello stesso e ivi parzialmente destinate a standard a verde e parcheggio, col fine di dare evidenza dell'avvenuto reperimento delle dotazioni territoriali dovute tra le porzioni oggetto o meno di accordo;
- l'importo del contributo straordinario, determinato ai sensi dell'art. 16, comma 4, lettera d- ter) del d.P.R. n. 380 del 06/06/2001, potrà essere destinato ad opere pubbliche da confermare o individuare ex novo al momento della presentazione del P.U.A..

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 (P.A.T.), in quanto ricompreso nell'area di miglioramento della qualità urbana e territoriale n. 6 normata dal comma 13 dell'art. 15 delle norme di attuazione.

RICHIAMATA la deliberazione di consiglio comunale n. 83 del 31/08/2023 con cui si è revocata la deliberazione di consiglio comunale n. 128 del 15/12/2021, approvato l'aggiornamento della proposta di accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della legge regionale n. 11 del 23/04/2004 e adottata la variante n. 9 al P.I. secondo la documentazione presentata dalla ditta Consorzio Urbanistico Comparto 11 in data 20/06/2023 prot. n. GE/2023/46851, in data 17/07/2023 prot. nn. GE/2023/54413, GE/2023/54414, GE/2023/54415, in data 24/07/2023 prot. n. GE/2023/56321 ed in data 01/08/2023 prot. n. GE/2023/58521, a firma del dott. pianif. Luca Cerchier e dell'arch. Paolo Milan composta dai seguenti elaborati:

Tav. 01	Planimetria generale di inquadramento rispetto alla strumentazione	Prot. 54413/23
---------	--------------------------------------------------------------------	----------------

	urbanistica vigente	
Tav. 02a	Planimetria generale dell'ambito d'intervento – stato attuale	Prot. 54413/23
Tav. 02b	Planimetria generale dell'ambito d'intervento – stato di progetto	Prot. 54413/23
Tav. 02c	Planimetria generale dell'ambito d'intervento – stato comparativo	Prot. 54413/23
Tav. 03	Individuazione delle destinazioni d'uso ammesse e degli standard urbanistici	Prot. 54413/23
Tav. 04	Viste assonometriche dei nuovi volumi di progetto e suggestioni progettuali	Prot. 54413/23
Tav. 05	Planimetria indicativa dell'inviluppo e delle carature dei lotti	Prot. 54413/23
All. A	Documentazione fotografica dello stato dei luoghi	Prot. 54413/23
All. B	Relazione descrittiva a supporto delle scelte progettuali	Prot. 54413/23
All. C	Rendering illustrativi	Prot. 54413/23
All. D	Calcolo contributo straordinario in base alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 27/05/2021	Prot. 54413/23
All. E	Individuazione della forma di erogazione del contributo straordinario	Prot. 54413/23
All. F	Schema di accordo pubblico-privato ex Art. 6 L.R. 11/2004	Prot. 54414/23
All.	Attestato di rischio idraulico	Prot. 54413/23
All.	Modello per la dichiarazione di non necessità di valutazione di incidenza	Prot. 54413/23
All.	Relazione tecnica – Dichiarazione di non necessità di valutazione di incidenza – All. E DGRV 1400/2017	Prot. 54413/23
All.	Valutazione di compatibilità idraulica	Prot. 54413/23
T01	Inquadramento Ambito di Variante al Piano degli Interventi su Tavola 4 del P.A.T.	Prot. 54415/23
T02	Inquadramento Ambito di Variante su Piano degli Interventi Vigente	Prot. 54415/23
T03	Variante al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004	Prot. 54415/23
A01	Repertorio normativo	Prot. 58521/23
All.	Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) – Rapporto Ambientale Preliminare	Prot. 56321/23

**CONSIDERATO** che:

- a seguito della variante al P.I., l'area catastalmente censita al Catasto Terreni Foglio 70 mapp.li 480, 573,1334,1340,1372,1377,1396,1415,1416,1418,1419,1420,1422,1424,1425,1426,1427,1428,1429, 1430, 1431,1432 e Foglio 71 mapp.le 204 attualmente classificata dal vigente P.I. parte come “Zona per attività direzionali, commerciali mista a residenziale D 2.2 - Norme puntuali - D2.2 3” e parte come Z.T.O. “Attrezzature scolastiche F1” di cui rispettivamente agli artt. 19 e 49 delle N.T.A. del P.I., verrà classificata come Z.T.O. C2.2S con apposita norma speciale in quanto derivante dall'ambito di progettazione unitaria n. 11 già vigente;
- l'individuazione di un ambito di espansione residenziale e commerciale di estensione pari a 45.221,00 mq. individuato in senso orario da Via Roma Destra, Via Domenico Modugno, Viale Del Bersagliere e Via Nausicaa, prevede un indice territoriale pari a circa 0,37 mq./mq. ed una superficie complessiva edificabile pari a 16.700,00 mq. di cui 14.800,00 mq. a residenza, tra cui 1.000,00 mq. a valore calmierato pari ad € 2.500/mq, e 1.900,00 mq. a commercio corrispondenti ad una volumetria trasferita dal P.U.A. Comparto 11 “Isola Blu” vigente di 50.100,00 mc. di cui 44.400,00 mc. a residenza e 5.700,00 mc. a commercio;
- gli impegni della ditta proponente collegata all'accordo e condivisi con l'amministrazione consistono in:
  - a) versamento finanziario del contributo straordinario conteggiato ai sensi della deliberazione di consiglio comunale n. 49 del 27/05/2021, quantificato in € 2.700.000,00;
  - b) cessione di un'area per servizi di circa 2.982,00 mq.;
- l'attuazione dell'accordo pubblico-privato attraverso P.U.A. comporterà necessariamente anche l'adeguamento del vigente P.U.A. Comparto 11 denominato “Isola Blu”, in cui ricadono parzialmente le aree oggetto della proposta integrativa così come modificata, mediante una variante di assestamento, da presentarsi una volta efficace la variante al P.I. in oggetto e sottoscritto l'accordo di pianificazione al fine di modificare la destinazione e la collocazione della volumetria trasposta già concessa a suo tempo dal P.R.G. vigente.

DATO ATTO che:

- l'ambito dell'intervento proposto è compreso negli ambiti di urbanizzazione consolidata definiti dalla legge regionale n. 14 del 06/06/2017 come identificati in apposita planimetria allegata in sede di approvazione del P.A.T. e che, pertanto, l'intervento non comporta consumo di suolo;
- la procedura prevista dall'articolo 18 della legge regionale n. 11 del 23/04/2004 si è svolta regolarmente con il deposito della variante n. 9 al P.I. anzidetta, in libera visione al pubblico, presso la sede municipale del Comune dal 08/09/2023 per 30 giorni consecutivi;
- nel suddetto periodo e nei 30 giorni successivi, ossia fino al 08/11/2023 compreso, chiunque poteva presentare osservazioni al Comune per iscritto a mezzo pec, a mezzo posta o consegna a mano al protocollo generale del Comune di Jesolo;
- in data 07/09/2023 con nota prot. n. GE/2023/67702 sono stati richiesti i pareri di competenza all'unità organizzativa Genio Civile di Venezia della Regione Veneto e al Consorzio di Bonifica Veneto Orientale;
- in data 13/11/2023 con nota prot. n. GE/2023/86375, a seguito dell'inoltro da parte del tecnico valutatore dell'allegato E alla D.G.R. n. 545 del 09/05/2022, avvenuto con nota prot. n. GE/2023/86304 del 13/11/2023, è stato richiesto il parere di competenza all'unità organizzativa Vas, Vinca, Capitale Naturale e Nuvv della Regione Veneto;
- in data 18/01/2024 con nota prot. n. 28905, assunta al prot. n. GE/2023/4578 del 18/01/2024, l'unità organizzativa Genio Civile di Venezia della Regione Veneto ha richiesto documentazione integrativa, prodotta dal tecnico redattore dello studio di compatibilità idraulica al prot. n. GE/2024/6638 del 25/01/2024 ed inoltrata, per la valutazione di competenza, con nota prot. n. GE/2024/6849 del 25/01/2024;
- in data 16/02/2024 con nota assunta al prot. n. GE/2024/13616 del 19/02/2024, la ditta proponente ha inoltrato nuova documentazione denominata "Relazione idraulica - Verifica di compatibilità idraulica" sostitutiva di quella denominata "Valutazione di compatibilità idraulica" oggetto di adozione con deliberazione di consiglio comunale n. 83 del 31/08/2023, che è stata trasmessa agli enti competenti, per il parere di competenza, con nota prot. n. GE/2024/14216 del 20/02/2024.

VERIFICATO che nel periodo di deposito e nei 30 giorni successivi non sono pervenute osservazioni.

VISTI:

- il parere prot. n. 2682/Q.8 del 29/02/2024 del Consorzio di Bonifica Veneto Orientale, assunto al prot. n. GE/2024/16979 del 29/02/2024, favorevole;
- il parere motivato n. 18 del 25/01/2024 della Commissione Regionale Vas, comunicato con nota assunta al prot. n. GE/2024/18484 del 06/03/2024, che ha espresso il parere di non assoggettate alla procedura V.A.S. la "*Variante n.9 al Piano degli Interventi del Comune di Jesolo (VE)*", in quanto non determina effetti significativi sull'ambiente, previo recepimento, in fase di attuazione della proposta, delle seguenti raccomandazioni:
  1. devono messe in atto tutte le indicazioni, mitigazioni e/o compensazioni previste nel Rapporto Ambientale Preliminare;
  2. deve essere ottemperato a quanto previsto nei pareri resi dalle Autorità Ambientali consultate, per le parti non in contrasto con i contenuti di cui alla presente proposta di non assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., la verifica di ottemperanza è demandata al Comune di Jesolo;
  3. il PUA che darà attuazione alle previsioni della presente Variante n. 9 dovrà essere sottoposto a verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., in quanto dovranno essere integrate all'interno dello stesso le previsioni di inserimento e mitigazione ambientale, approfondendo altresì gli aspetti relativi alla compatibilità idraulica e condizioni geologiche in applicazione di quanto previsto dalla vigente normativa, nonché delle NT del PAT di Jesolo;
  4. nella progettazione del PUA, nel fronte verso via Roma, dovrà essere garantita l'integrità e la continuità del filare alberato oltre che creata un'adeguata zona a verde di filtro, anche in coerenza con quanto disciplinato dal PAT (carta delle Invarianti — filari alberati di cui agli artt. nn16-20 NdA);
  5. per tutti gli interventi che comportino scavo e movimentazione di terreno si richiama il rispetto della normativa sulle terre e rocce da scavo (D.P.R. n. 120/2017);

6. il terreno derivante dallo scotico (indicativamente i primi 40 cm) in fase di scavo va mantenuto separato, per poterlo riutilizzare successivamente nella ricomposizione/rimodellamento della superficie in modo da preservare almeno in parte la fertilità del suolo;
  7. devono essere individuate tutte le azioni atte a ridurre al minimo la copertura del suolo (ad es. pavimentazione delle aree parzialmente coprente, aumento delle aree verdi, ecc.) nella realizzazione delle azioni previste dal presente Piano;
  8. in riferimento alle aree di sosta e spazi di movimentazione mezzi, in particolare per il lotto commerciale, dovranno essere verificati gli aspetti dimensionali in riferimento all'applicazione dell'art. 39 del PTA;
  9. lo sviluppo delle attività deve essere orientato all'innovazione, all'economia circolare e alla digitalizzazione, così come previsto dal "Green Deal europeo", dal programma "Industria 4.0" e dal PNRR, anche nell'ottica del raggiungimento degli obiettivi definiti dalle Strategie nazionale e regionale per lo Sviluppo Sostenibile. Pertanto, con la finalità di ridurre il consumo energetico e per raggiungere la neutralità carbonica prevista dal "Green Deal Europeo", la trasformazione dovrà essere orientata in modo tale da garantire la massima efficienza energetica, prevedendo l'installazione, sui tetti degli edifici e nei parcheggi, di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili al fine di raggiungere l'obiettivo dell'autoconsumo energetico;
  10. devono essere recepiti gli esiti della "Relazione Istruttoria Tecnica VIncA n. 8/2024", dando atto che non sono state riconosciute dall'autorità regionale per la valutazione di incidenza le fattispecie di non necessità della valutazione di incidenza numero 1,8 e 10 del paragrafo 2.2 dell'allegato A alla D.G.R. 1400/2017 e che è ammessa l'attuazione degli interventi della presente istanza qualora:
    - A. non sia in contrasto con i divieti e gli obblighi fissati dal D.M. del MATTM n. 184/2007 e ss.mm.ii., e dalle misure di conservazione (DD.G.R. n. 2371/2006, n. 786/2016, 1331/2017, 1709/2017);
    - B. ai sensi dell'art. 12, c.3 del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii. per gli impianti in natura delle specie arboree, arbustive ed erbacee siano impiegate esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale e non si utilizzino miscugli commerciali contenenti specie alloctone;
    - C. non sia in contrasto con la disciplina di cui alla L.R. 14/2017.
- il parere prot. n. 120026 del 08/03/2024 dell'unità organizzativa Genio Civile di Venezia della Regione Veneto, assunto al prot. n. GE/2024/19178 del 08/03/2024, favorevole con le seguenti prescrizioni:
1. siano realizzati, quali misure compensative necessarie per assicurare l'invarianza idraulica, i volumi d'invaso specifico di 572 m<sup>3</sup>/ha, corrispondenti a un volume di invaso di 2.586,64 m<sup>3</sup>, così come riportato a pag 36 dello Studio di compatibilità idraulica del 21/02/2024 (ns. prot. 89620) di cui al punto C., da considerarsi, allo stato attuale delle verifiche, come valori minimi necessari;
  2. i predetti volumi potranno essere incrementati per effetto delle verifiche successive, quali ad esempio quelle di cui al successivo punto 3 e potranno essere ottenuti attraverso la realizzazione di aree verdi soggette a sommersione, il sovradimensionamento delle scoline o dei canali a cielo aperto, della rete di recapito delle acque meteoriche, nonché mediante vasche di laminazione o con altri provvedimenti idraulicamente equivalenti; dovranno altresì essere previste tutte le ulteriori misure atte a evitare ogni possibile aggravamento della situazione e ad assicurare l'efficacia idraulica degli invasi previsti (invasi supplementari, separazione delle acque nere dalle bianche, controllo e limitazione delle portate effluenti, ecc.);
  3. i progetti delle opere di laminazione, scarico, restituzione, ecc. delle acque meteoriche siano sottoposti a esame da parte del soggetto avente competenza sulla rete di recapito finale delle acque defluenti dalle aree di variante (Ente Gestore, Consorzio di Bonifica, ecc.), il quale garantisce sulla compatibilità dell'intervento con le condizioni di deflusso a valle;
  4. in tutti i casi in cui sia possibile, compatibilmente anche con la vigente normativa inerente alle acque aventi carichi inquinanti, si ricorra a pavimentazioni drenanti. Si dovranno inoltre verificare l'opportunità o l'obbligo di predisporre sistemi di trattamento e disinquinamento delle acque di prima pioggia in tutti i casi previsti dalla legislazione vigente. sia da ritenersi sconsigliata la realizzazione di piani interrati o seminterrati (i quali dovranno essere idraulicamente isolati dalla rete di fognatura, dal sottosuolo, dallo scoperto e dalle strade, nonché alle prescrizioni di cui all'art. 15 delle N.T.A. del P.G.R.A);
  5. siano recepite ed attuate le indicazioni fornite dal Consorzio di Bonifica Veneto Orientale nel parere di cui al punto B., laddove non in contrasto con le presenti;

6. le Norme Tecniche del Piano degli Interventi siano completate, laddove necessario, con quelle fin qui prescritte, le quali prevalgono, se in contrasto, su quelle eventualmente già presenti anche di carattere idraulico;
7. poiché l'intervento proposto ricade in Pericolosità idraulica moderata, Codesto Comune dovrà verificare quanto prescritto all'art.14 delle N.T.A. del P.G.R.A.

VERIFICATO altresì che:

- con decreto di trasferimento del tribunale ordinario di Venezia Sez. esecuzioni immobiliari n. 258/2023 del 05/09/2023, assunto al prot. n. GE/2024/12949 del 15/02/2024, è stata regolarizzata la proprietà degli immobili ricadenti all'interno dell'area oggetto di accordo pubblico-privato un tempo della ditta fallita Edil S.G. s.r.l. e poi assegnati alla società Valery ReoCo s.r.l. con verbale del Tribunale di Venezia del 23/11/2022;
- la società Valery ReoCo s.r.l. fa parte del Consorzio Urbanistico Comparto 11, come da verbale di assemblea del 15/02/2024 prodotto al prot. n. GE/2024/13390 del 16/02/2024, e pertanto si è perfezionato quanto necessario e funzionale alla sottoscrizione, da parte dell'attuale assetto proprietario, dell'accordo di pianificazione conseguente all'efficacia della variante n. 9 al P.I..

VISTE:

- la deliberazione n. 125 del 30/11/2023 con la quale il consiglio comunale ha approvato il DUP - documento unico di programmazione 2024-2026;
- la deliberazione n. 138 del 19/12/2023, con la quale il consiglio comunale ha approvato il bilancio di previsione finanziario 2024-2026 che, insieme al DUP, contiene gli indirizzi, le missioni, i programmi e gli obiettivi che l'amministrazione comunale intende perseguire nel corso del triennio;
- la deliberazione n. 381 del 28/12/2023, con la quale la giunta comunale ha approvato il piano esecutivo di gestione 2024-2026.

Vista la legge n. 1150 del 17/08/1942 e ss. mm.

Vista la legge n. 241 del 07/08/1990 e ss. mm.

Visto il d. Lgs. n. 267 del 18/08/2000 e ss. mm.

Visto il d.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e ss. mm.

Vista la legge regionale n. 11 del 23/04/2004 e ss. mm.

Vista la legge regionale n. 4 del 16/03/2015 e ss. mm.

Vista la legge regionale n. 14 del 06/06/2017 e ss. mm;

DATO ATTO che:

- in data 28/11/2023, così come previsto dall'art. 7 bis della legge regionale n. 11 del 23/04/2004, è stata avviata la procedura di acquisizione dell'informazione antimafia di cui all'art. 84, comma 3, del d.lgs. n. 159 del 06/09/2011 "Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia, a norma degli art. 1 e 2 della legge n. 136 del 13/08/2010", e nei 30 giorni successivi, non sono pervenuti esiti;
- 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. n. 33 del 14/03/2013 come modificato dal d.lgs. n. 97 del 25/05/2016;
- il presente provvedimento comporta riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico-finanziaria e patrimoniale dell'ente conseguenti al versamento del contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 lett. d-ter) del d.P.R. n. 380 del 06/06/2001, stimato in € 2.700.000,00, alla cessione dell'area per servizi di circa 2.982,00 mq e all'approvazione del P.U.A.

PROPONE L'APPROVAZIONE DELLA SEGUENTE PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

1. di dichiarare che la premessa è parte integrante e sostanziale della presente proposta.
2. di approvare definitivamente l'aggiornamento della proposta di accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della legge regionale n. 11 del 23/04/2004 e di approvare la variante n. 9 al P.I. presentate dalla ditta Consorzio Urbanistico Comparto 11 in data 20/06/2023 prot. n. GE/2023/46851, in data 17/07/2023 prot. nn. GE/2023/54413, GE/2023/54414, GE/2023/54415, in data 24/07/2023 prot. n. GE/2023/56321, in data 01/08/2023 prot. n. GE/2023/58521 ed in data 19/02/2024 prot. n. GE/2024/13616, a firma del dott. pianif. Luca Cerchier e dell'arch. Paolo Milan composta dai seguenti elaborati:

Tav. 01	Planimetria generale di inquadramento rispetto alla strumentazione urbanistica vigente	Prot. 54413/23
Tav. 02a	Planimetria generale dell'ambito d'intervento – stato attuale	Prot. 54413/23
Tav. 02b	Planimetria generale dell'ambito d'intervento – stato di progetto	Prot. 54413/23
Tav. 02c	Planimetria generale dell'ambito d'intervento – stato comparativo	Prot. 54413/23
Tav. 03	Individuazione delle destinazioni d'uso ammesse e degli standard urbanistici	Prot. 54413/23
Tav. 04	Viste assonometriche dei nuovi volumi di progetto e suggestioni progettuali	Prot. 54413/23
Tav. 05	Planimetria indicativa dell'inviluppo e delle carature dei lotti	Prot. 54413/23
All. A	Documentazione fotografica dello stato dei luoghi	Prot. 54413/23
All. B	Relazione descrittiva a supporto delle scelte progettuali	Prot. 54413/23
All. C	Rendering illustrativi	Prot. 54413/23
All. D	Calcolo contributo straordinario in base alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 49 del 27/05/2021	Prot. 54413/23
All. E	Individuazione della forma di erogazione del contributo straordinario	Prot. 54413/23
All. F	Schema di accordo pubblico-privato ex Art. 6 L.R. 11/2004	Prot. 54414/23
All.	Attestato di rischio idraulico	Prot. 54413/23
All.	Modello per la dichiarazione di non necessità di valutazione di incidenza	Prot. 54413/23
All.	Relazione tecnica – Dichiarazione di non necessità di valutazione di incidenza – All. E DGRV 1400/2017	Prot. 54413/23
All.	Relazione idraulica - Verifica di compatibilità idraulica	Prot. 13616/24
T01	Inquadramento Ambito di Variante al Piano degli Interventi su Tavola 4 del P.A.T.	Prot. 54415/23
T02	Inquadramento Ambito di Variante su Piano degli Interventi Vigente	Prot. 54415/23
T03	Variante al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004	Prot. 54415/23
A01	Repertorio normativo	Prot. 58521/23
All.	Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS) – Rapporto Ambientale Preliminare	Prot. 56321/23

3. di dare atto che a seguito dell'efficacia della variante n. 9 al P.I. l'area interessata sarà classificata come C 2\_2 120 e sulla stessa si applicheranno i disposti dell'apposita norma predisposta.
4. di dare atto che la procedura relativa alla presente variante urbanistica è quella prevista dall'articolo 18 della legge regionale n. 11 del 23/04/2004 e che, ai sensi del comma 5-bis, il comune dovrà trasmettere alla Giunta Regionale l'aggiornamento del quadro conoscitivo redatto ai sensi dell'art. 11 bis della medesima legge la cui trasmissione e aggiornamento sono condizione per la pubblicazione del piano.
5. di dare atto che, ai sensi dell'art. 18, comma 6, della legge regionale n. 11 del 23/04/2004 la variante diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune.
6. di indicare l'unità operativa urbanistica e cartografico quale ufficio incaricato all'espletamento delle procedure conseguenti previste dall'articolo 18 della legge regionale n. 11 del 23/04/2004.

7. di dare mandato al dirigente del Settore Lavori Pubblici e Urbanistica 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 sono a totale carico del promotore o degli aventi causa.
8. di dare atto che la ditta proponente, pena la decadenza della variante al P.I. in caso di inutile decorso anche di uno solo dei termini sottostanti, ai sensi dell'art. 18, comma 7, della legge regionale n. 11 del 23/04/2004, dovrà:
  - sottoscrivere l'accordo entro 6 mesi dall'efficacia della variante n. 9 al P.I. e cedere contestualmente l'area costituente dotazione a servizi ai sensi dell'art. 32 della legge regionale n. 11/2004 e dell'art. 22 delle N.T.A. del P.A.T.;
  - presentare il P.U.A. relativo all'area oggetto dell'accordo entro 6 mesi a far data dalla sottoscrizione dell'accordo di cui al punto che precede;
  - sottoscrivere la relativa convenzione urbanistica entro 6 mesi a far data dall'approvazione da parte dell'organo comunale competente;
  - presentare all'atto della stipula della convenzione del P.U.A. le opportune garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
  - presentare i progetti delle opere di urbanizzazione entro 6 mesi dalla stipula della convenzione urbanistica attuativa e ad iniziare i corrispondenti lavori delle opere di urbanizzazione e degli edifici entro i termini di legge e comunque entro 5 anni dalla data di approvazione della variante al P.I..
9. di dare atto che per quanto riguarda il contributo straordinario trovano applicazione i contenuti dell'art. 5 della bozza di schema di accordo pubblico-privato approvato.
10. di dare atto che la ditta proponente, in fase attuativa, dovrà attenersi alle raccomandazioni contenute nel parere motivato n. 18 del 25/01/2024 della Commissione Regionale VAS, nonché ai contenuti dei pareri formulati dal Consorzio di Bonifica Veneto Orientale e dall'unità organizzativa Genio Civile di Venezia della Regione Veneto di cui alle premesse e allegati alla presente deliberazione;
11. di dare atto che l'attuazione dell'accordo pubblico-privato attraverso P.U.A. comporterà necessariamente anche l'adeguamento del vigente P.U.A. Comparto 11 denominato "Isola Blu", in cui ricadono parzialmente le aree oggetto della proposta integrativa così come modificata, mediante una variante di assestamento, da presentarsi una volta efficace la variante al P.I. e sottoscritto l'accordo in oggetto entro 6 mesi dalla sottoscrizione dell'accordo stesso, al fine di modificare la destinazione e la collocazione della volumetria trasposta già concessa a suo tempo dal P.R.G. vigente.
12. di dichiarare, la presente, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del d.lgs. n. 267 del 18/08/2000 per permettere di poter avviare quanto prima le fasi successive alla variante urbanistica.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE  
LAVORI PUBBLICI E URBANISTICA  
Ing. Dimitri Bonora

---

SUCCESSIVAMENTE, messa ai voti con il sistema di rilevazione elettronica la proposta di immediata eseguibilità della deliberazione ad oggetto: "VARIANTE N. 9 AL PIANO DEGLI INTERVENTI AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. N. 11/2004 PER AGGIORNAMENTO DELLA PROPOSTA DI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. N. 11/2004 PRESENTATA DALLA DITTA CONSORZIO URBANISTICO COMPARTO 11. PRESA ATTO ASSENZA OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE.", si evidenzia il seguente esito:

- presenti: n. 16 (sedici – Christofer De Zotti, Lucas Pavanetto, Andrea Carpenedo, Manuel Urban, Marco Mastrascusa, Nicoletta Busanel, Ivano Molin, Alessandra Pasqual, Andrea Tomei, Moira Montagner, Andrea Pasian, Daniele Bison, Vincenzo Sansalone, Valerio Zoggia, Fabio Visentin, Roberto Rugolotto) consiglieri;

- assenti: n. 1 (Renato Martin) consigliere;
- votanti: n. 12 (dodici – Christofer De Zotti, Lucas Pavanetto, Andrea Carpenedo, Manuel Urban, Marco Mastrascusa, Nicoletta Busanel, Ivano Molin, Alessandra Pasqual, Andrea Tomei, Moira Montagner, Andrea Pasian, Fabio Visentin) consiglieri;
- astenuti: n. 4 (quattro – Daniele Bison, Vincenzo Sansalone, Valerio Zoggia, Roberto Rugolotto) consiglieri;
- favorevoli: n. 12 (dodici) consiglieri;
- contrari: nessuno.

Il presidente, constatato l'esito della votazione, proclama approvata la proposta di immediata eseguibilità della delibera ai sensi dell'art. 134, comma 4, d.lgs. 18.08.2000, n. 267 e ss.mm., data l'urgenza come motivata nella proposta di deliberazione.

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto come segue.

Il presidente  
LUCAS PAVANETTO

Il Segretario comunale  
MASSIMO PEDRON

Documento informatico sottoscritto con firma elettronica ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs. 7.03.2005, n.82 e ss. mm.; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.