

REGIONE DEL VENETO - COMUNE DI JESOLO



RICHIEDENTE	NOROTTO SRL Piazza Filodrammatici, 1 - 31100 Treviso		
DESCRIZIONE	Accordo di programma tra la Regione Veneto, Comune di Jesolo e la Società Norotto srl ai sensi dell'art. 26 della L.R. 24/04/2004 n° 11, comma 2ter, introdotto con l'art. 15 della L.R. 29/11/2013 n° 32 "Piano Casa Ter".		FOGLIO 76 - MAPP. 190 FOGLIO 78 - MAPP. 194-195
TAVOLA	RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEGLI INTERVENTI	SCALA	DATA: 16/02/2015
PROGETTISTI	Arch. Giansilvio Contarin Via Carbonera, 43 - 30027 San Donà di Piave (Ve)		TIMBRO

ACCORDO DI PROGRAMMA

Relazione illustrativa degli interventi

Proposta di Accordo di Programma tra

Regione del Veneto,

Comune di Jesolo (Ve)

Norotto Srl

ai sensi dell'art. 26 della legge regionale 24 aprile 2004 n. 11 comma 2ter
approvato con l'art. 15 della legge regionale 29 novembre 2013 n. 32 "Piano Casa Ter"

Febbraio 2015

INDICE

1. INTRODUZIONE E RIFERIMENTI LEGISLATIVI	4
a. PREMESSA	4
b. ACCORDI DI PROGRAMMA AI SENSI DELL'ART. 26 COMMA 2TER L.R. 11/2004	4
2. DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI DI INTERESSE PUBBLICO	6
a. INTERVENTI SULLA SP VIA ROMA DX PER LA SISTEMAZIONE DELL'INTERSEZIONE CON VIA VESPUCCI E VIA CA' GIACCHETTO	6
1. Definizione dell'interesse pubblico	6
2. Inquadramento urbanistico	7
3. Descrizione dell'intervento	7
4. Preventivo di spesa	8
b. INTERVENTI DI SISTEMAZIONE ED ASFALTATURA DI VIA CA' GIACCHETTO	9
1. Definizione dell'interesse pubblico	9
2. Inquadramento urbanistico	10
3. Descrizione dell'intervento	10
4. Preventivo di spesa	10
c. FORNITURA DI ARREDI DEL MUSEO CIVICO	11
1. Definizione dell'interesse pubblico	11
2. Descrizione dell'intervento	11
3. Preventivo di spesa	11
d. CONTRIBUTO ALLA REGIONE PER ATTIVITA' DI PROMOZIONE TURISTICA CON PARTICOLARE RIFERIMENTO AL TURISMO FLUVIALE	12
1. Definizione dell'interesse pubblico	12
2. Descrizione dell'intervento	12
3. Preventivo di spesa	12
3. DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI DI INTERESSE PRIVATO	13
a. INTERVENTO DELLA SOC. NOROTTO SRL	13
1. Descrizione dello stato attuale	13
2. Inquadramento urbanistico	17
3. Descrizione dell'intervento	21
4. Variante urbanistica	24
5. Definizione del valore della perequazione	26

ALLEGATI

- Allegato 1: Masterplan dell'intervento privato;
- Allegato 2: Piano Particellare d'Esproprio relativa all'acquisizione al patrimonio comunale del sedime di via Ca' Giacchetto.
- Allegato 3: Norme Tecniche di Attuazione.
- Allegato 4: Schema di Accordo di Programma.
- Allegato 5: Stato di fatto dell'area privata con vincoli esistenti.
- Allegato 6: Capitolato speciale d'Appalto/Capitolato prestazionale.
- Allegato 7: Computo estimativo sommario delle opere pubbliche.

1. INTRODUZIONE E RIFERIMENTI LEGISLATIVI

1.a PREMESSA

Con la presente relazione vengono descritti gli interventi che un soggetto privato, la soc. Norotto Srl, con sede a Treviso in Piazza Filodrammatici n. 1, proprietaria di un compendio immobiliare di circa 14 ha. in Comune di Jesolo (Ve), propone all'Amministrazione Comunale ed alla Regione del Veneto mediante la sottoscrizione del presente Accordo di Programma, secondo quanto previsto dall'art. 26 comma 2ter della Legge Regionale 24 aprile 2004 n. 11, introdotto con l'art. 15 della Legge Regionale 29 novembre 2013 n. 32 "Piano Casa Ter".

La società proprietaria, definita anche proponente, con la presentazione della presente proposta di Accordo di Programma, manifesta la disponibilità a sostenere un importante impegno economico volto alla realizzazione di alcuni interventi di interesse pubblico, che riguardano la sistemazione viabilistica, la trasformazione urbanistica, l'accrescimento del patrimonio immobiliare e mobiliare comunale, l'incremento delle risorse regionali destinate alla promozione turistica con particolare riferimento al turismo fluviale ed all'incremento dell'utilizzo della via d'acqua denominata "Litoranea Veneta", e più precisamente:

- Sistemazione dell'intersezione della SP via Roma dx con via Vespucci e via Ca' Giacchetto;
- Sistemazione ed asfaltatura di via Ca' Giacchetto dall'intersezione con via Roma dx sino all'ingresso del nuovo villaggio turistico (per una lunghezza di circa 550 m.);
- Fornitura di arredi per il nuovo Museo Civico che l'Amministrazione Comunale si sta apprestando a realizzare;
- Corresponsione alla Regione del Veneto di un congruo contributo economico da destinare alla promozione turistica con particolare riferimento al turismo fluviale ed all'incremento dell'utilizzo della via d'acqua denominata "Litoranea Veneta".

La procedura prevista dalla citata normativa regionale risulta essere la più immediata, in considerazione che l'intervento proposto è compatibile con la destinazione attuale dell'area, che l'Amministrazione Comunale è favorevole alla realizzazione degli interventi proposti, sia per la parte pubblica che per quella privata, che una procedura ordinaria comporterebbe l'impiego di un eccessivo periodo di tempo, in considerazione che il Comune di Jesolo non ha ancora il PAT, eccessivo perché incompatibile con i tempi degli investimenti attuali. Pertanto l'iter procedurale approvativo dell'Accordo di Programma risulta essere il più adatto, anche al fine del conseguimento più rapido degli obiettivi di interesse pubblico.

1.a ACCORDI DI PROGRAMMA AI SENSI DELL'ART. 26 COMMA 2TER L.R. 11/2004

L'art. 15 della Legge Regionale 29 novembre 2013 n. 32, denominata "Piano Casa Ter", ha introdotto il comma 2 ter all'art. 26 della Legge Regionale 24 aprile 2004 n. 11, che prevede quanto segue:

I progetti strategici di cui al comma 7 dell'articolo 42 della legge regionale 14 giugno 2013, n. 11 "Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto", sono di interesse regionale ai sensi dell'articolo 6, comma 2, della legge regionale 16 febbraio 2010, n. 11 , "Legge finanziaria regionale per l'esercizio 2010" qualora comportino variante ai piani urbanistici e territoriali e sono approvati dalla Giunta regionale ai sensi dell'articolo 32 della legge regionale 29 novembre 2001, n. 35 "Nuove norme sulla programmazione".

Il comma 7 dell'articolo 42 della legge regionale 14 giugno 2013, n. 11 "Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto", prevede:

Sono, altresì, ammesse al fondo di rotazione di cui all'articolo 45 le reti di imprese e, cioè, le imprese che sottoscrivono un atto di associazione, anche a carattere temporaneo, di imprese ovvero le imprese aderenti ad un contratto di rete, ai sensi della vigente normativa, che realizzano progetti strategici di carattere strutturale ed infrastrutturale finalizzate ad attività di particolare interesse per lo sviluppo delle località turistiche, nel rispetto della vigente normativa. I progetti strategici devono, in particolare, creare:

a) prodotti turistici innovativi e di particolare interesse per l'area territoriale, anche ai fini della diversificazione dell'offerta turistica e della aggregazione tra attività ricettive e altri servizi turistici;

b) sinergie operative tra diversi comparti turistici della stessa area territoriale anche destinate al prolungamento della stagionalità.

L'articolo 6 comma 2, della legge regionale 16 febbraio 2010, n. 11 , "Legge finanziaria regionale per l'esercizio 2010" stabilisce:
Successivamente all'acquisizione delle competenze urbanistiche da parte delle Province ai sensi dell'articolo 48, comma 4, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 , ai fini dell'attuazione organica e coordinata di piani e progetti di interesse regionale la Giunta regionale, in deroga alla normativa vigente, esercita le competenze urbanistiche in relazione alle varianti agli strumenti urbanistici e territoriali eventualmente conseguenti all'approvazione di accordi di programma ai sensi dell'articolo 32 della legge regionale 29 novembre 2001, n. 35 "Nuove norme sulla programmazione", nonché di progetti strategici riguardanti interventi o programmi di intervento di particolare rilevanza ai sensi dell'articolo 26 della legge regionale n. 11 del 2004.

Infine, l'articolo 32 della legge regionale 29 novembre 2001, n. 35 "Nuove norme sulla programmazione" dispone:

1. Fermo restando quanto previsto dalla legge regionale 1 giugno 1999, n. 23 , per l'attuazione organica e coordinata di piani e progetti che richiedono per la loro realizzazione l'esercizio congiunto di competenze regionali e di altre amministrazioni pubbliche, anche statali ed eventualmente di soggetti privati, il Presidente della Giunta regionale può promuovere la conclusione di un accordo di programma, anche su richiesta di uno o più dei soggetti interessati, per assicurare il coordinamento delle azioni e per determinarne i tempi, le modalità, il finanziamento ed ogni altro connesso adempimento.

2. L'accordo può prevedere altresì procedimenti di arbitrato, nonché interventi surrogatori di eventuali inadempienze dei soggetti partecipanti, escluse le amministrazioni statali.

3. Per verificare la possibilità di concordare l'accordo di programma, il Presidente della Giunta regionale convoca una conferenza fra i soggetti interessati.

4. L'accordo consiste nel consenso unanime dei soggetti interessati, autorizzati a norma dei rispettivi ordinamenti in ordine alla natura e ai contenuti dell'accordo stesso. Esso è reso esecutivo con decreto del Presidente della Giunta regionale ed è pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione del Veneto. L'accordo sostituisce ad ogni effetto le intese, i pareri, le autorizzazioni, le approvazioni, i nulla osta previsti da leggi regionali. Esso comporta, per quanto occorra, la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera, nonché l'urgenza e l'indifferibilità dei relativi lavori, e la variazione integrativa agli strumenti urbanistici senza necessità di ulteriori adempimenti.

2. DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI DI INTERESSE PUBBLICO

2.a INTERVENTI SULLA SP VIA ROMA DX PER LA SISTEMAZIONE DELL'INTERSEZIONE CON VIA VESPUCCI E VIA CA' GIACCHETTO

2.a.1 Definizione dell'interesse pubblico

L'opera riguarda la sistemazione dell'incrocio della SP via Roma Dx con via Vespucci e via Ca' Giacchetto mediante l'allargamento del sedime stradale e la formazione di corsie di canalizzazione per favorire la svolta a sinistra sulle strade laterali che si intersecano con la viabilità principale costituita dalla Strada Provinciale. Via Roma Dx è una strada provinciale con la struttura e dimensione di detta categoria, con due filari di platani disposti ai lati. La sezione e tipologia, seppur oggetto di vari interventi di messa in sicurezza, risulta essere inadeguata, soprattutto durante il periodo estivo, alla mole di traffico turistico che la percorre.



Via Roma Dx in prossimità dell'incrocio con via Vespucci e via Ca' Giacchetto.

Basti pensare che deve sostenere non solo il traffico turistico diretto alla parte occidentale della spiaggia del litorale di Jesolo, ma anche e soprattutto il flusso veicolare per e da Cavallino Treporti, con le sue oltre 6 milioni di presenze turistiche all'anno.

Quindi le svolte a sinistra per l'immissione nelle intersezioni alla strada provinciale risultano essere difficoltose, oltre che pericolose, e creano rallentamenti e code lungo i due sensi di percorrenza.

L'Amministrazione Comunale, in accordo con la Provincia di Venezia, ha definito uno studio di fattibilità, condiviso appunto con l'ente gestore, con la previsione della messa in sicurezza di tutte le intersezioni su

via Roma Dx, mediante la creazione di rotatorie o l'allargamento con la formazione di corsie di canalizzazione, e detti interventi vengono realizzati man mano sono reperite le risorse necessarie.

Nell'incrocio in argomento si prevede di riprendere in toto quanto previsto nello studio di fattibilità, tombando parte del fosso posto sul lato sud della strada, in modo da ottenere lo spazio necessario alla realizzazione delle corsie di svolta a sinistra.

2.a.2 Inquadramento urbanistico

L'opera ricade completamente all'interno della fascia di rispetto stradale ed in proprietà demaniale, per cui non si rende necessario attivare alcuna procedura espropriativa né di variante allo strumento urbanistico vigente.

2.a.3 Descrizione dell'intervento

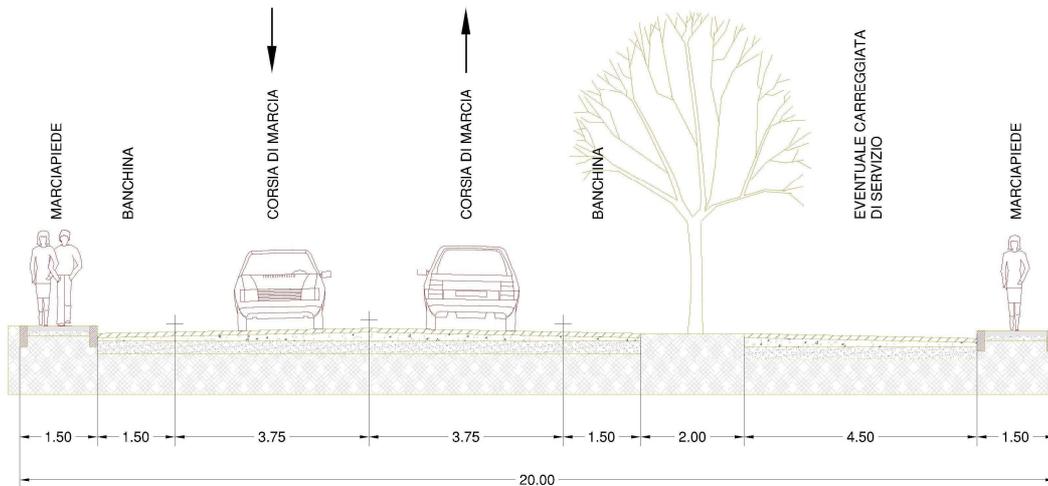


Planimetria/estratto dallo studio di fattibilità relativo alle sistemazioni delle intersezioni su via Roma Dx

La sistemazione dell'incrocio verrà effettuata secondo lo schema inserito nello studio di fattibilità impiegato dall'Amministrazione Comunale per la sistemazione delle intersezioni di via Roma Dx che prevedono rotatorie o corsie di canalizzazione per la svolta a sinistra.

Nella situazione in argomento, la soluzione individuata prevede la realizzazione delle corsie di canalizzazione per agevolare la svolta a sinistra.

Si prevede di tombare parte del fosso esistente sul lato sud della strada provinciale, al fine di ottenere un adeguato allargamento della carreggiata stradale.



SEZIONE "5-5" scala 1:100

(CON EVENTUALE MARCAPIEDE VERSO EDIFICAZIONE E DISTRIBUTORI)

Sezione di progetto dello studio di fattibilità assunta in corrispondenza dell'intersezione con Via Vespucci Via Ca' Giacchetto. Con la sistemazione della carreggiata verranno sistemati anche i sottoservizi presenti, e le dimensioni e caratteristiche di dettaglio saranno esplicitate in un successivo progetto esecutivo da sottoporre all'esame dell'Ente gestore, e con questi concordato.

L'intersezione sarà dotata di adeguato impianto di illuminazione notturna, realizzato nel completo rispetto della normativa vigente.

Le geometrie del nuovo incrocio e le caratteristiche realizzative saranno comunque simili alle sistemazioni in atto in altre intersezioni alla strada in argomento.

2.a.4 Preventivo di spesa

La quantificazione dei costi di realizzazione dell'opera in argomento, proprio per la presenza di situazioni simili in corso di esecuzione, ci porta a stimare il valore complessivo dell'opera in € 400.000,00 (euro quattrocentomila/00), comprensivo di ogni onere tra cui spese tecniche, costo dei lavori, ecc.

2.b INTERVENTI DI SISTEMAZIONE ED ASFALTATURA DI VIA CA' GIACCHETTO

2.b.1 Definizione dell'interesse pubblico

L'opera riguarda la sistemazione ed asfaltatura di via Ca' Giacchetto con l'attivazione della procedura di esproprio delle aree di sedime della strada bianca esistente, attualmente di proprietà privata.

Via Ca' Giacchetto è una strada bianca interpodereale privata ma di uso pubblico, che permette l'accesso alle attività dei frontisti, tra cui i laghetti di pesca sportiva che attualmente occupano il fondo oggetto della presente proposta, al prospiciente maneggio, ed altre attività prettamente agricole svolte dai frontisti.

Attualmente la strada presenta una sezione carrabile di 5,50 m, con due banchine di circa 1 metro ciascuna.



Via Ca' Giacchetto in prossimità dell'area oggetto del presente Accordo di Programma

La strada attualmente permette il raggiungimento dell'argine del fiume Sile sia con veicoli che con biciclette. Si ritiene necessario mantenere una sezione della carreggiata ridotta, con corsie di larghezza pari al minimo previsto dal NCS, pari a 2,75 m di larghezza, in modo da limitare comunque il traffico e renderlo scarsamente veloce, magari con la creazione di adeguati dossi rallentatori. In sostanza si vuole migliorare l'assetto della viabilità senza però creare una situazione incentivante velocità sostenute e comportamenti scorretti da parte degli utenti.

La strada continuerà ad avere una percorribilità ciclabile, per cui, senza dover realizzare una struttura dedicata distinta, saranno create tutte le condizioni per la percorribilità in sicurezza.

2.b.2 Inquadramento urbanistico

Il PRG classifica l'area a strada a tutti gli effetti, per cui la destinazione urbanistica è già conforme alla destinazione propria di questa infrastruttura. Attualmente le aree interessate dalla sistemazione sono di proprietà privata, per cui si renderà necessario attivare la procedura espropriativa secondo le modalità prevista dalla norma, trattandosi di opere di interesse pubblico.

Alla presente si allega il Piano Particolare d'Esproprio, quale Allegato 2, nel quale si individuano le particelle e le proprietà oggetto di esproprio totale o parziale.

La procedura espropriativa sarà attivata con la presentazione dello Strumento Urbanistico Attuativo che conterrà tutte le prescrizioni e le caratteristiche contraddistinguenti tutte le opere previste dall'Accordo di Programma.

2.b.3 Descrizione dell'intervento

Dall'analisi visiva dello stato di fatto si osserva la presenza di un sottofondo stradale adeguato alle necessità di portata che una strada di detta categoria deve sopportare. Tuttavia, in fase di redazione della progettazione esecutiva si procederà ad effettuare un adeguato numero di prove di carico, necessarie per fotografare la portanza del fondo allo stato attuale, e poter così decidere la necessità o meno di realizzare opere di rinforzo e ricalibratura del cassonetto stradale.

Si definirà poi la ricalibratura delle banchine che rimarranno in terreno vegetale, nonché della pavimentazione stradale che sarà realizzata in conglomerato d'asfalto.

Lo scolo delle acque piovane sarà effettuata direttamente sui fossati laterali creando la classica baulatura della sezione stradale, con pendenza dal centro scendente verso il ciglio strada.

I lavori sono assolutamente classici di un'opera di nuova asfaltatura, per cui non ci sono rilievi sostanziali da evidenziare.

2.b.4 Preventivo di spesa

La quantificazione dei costi di realizzazione dell'opera in argomento, proprio per la normalità delle lavorazioni da effettuare, e per la dimensione della strada, lunga circa 550 m., ci porta a stimare il valore complessivo dell'opera in € 200.000,00 (euro duecentomila/00), comprensivo di ogni onere tra cui spese tecniche, costo dei lavori, indennità d'esproprio, ecc.

2.c FORNITURA DI ARREDI DEL MUSEO CIVICO

2.c.1 Definizione dell'interesse pubblico

L'Amministrazione Comunale di Jesolo, con bando d'asta prot. 79988 del 18 dicembre 2014, ha indetto l'asta pubblica "Per la permuta dell'immobile ex Scuola Carducci con un immobile da adibire a museo".

In sostanza il Comune di Jesolo intende dare una sistemazione adeguata e definitiva alle attuali dislocazioni museali presenti nel territorio e/o previste negli strumenti di programmazione amministrativa, che risultano essere delle sistemazioni di ripiego, utilizzando edifici nati per altri scopi ed utilizzi e quindi non propriamente adatti ai fini museali, con un nuovo edificio realizzato con la specifica destinazione.

Il suddetto bando prevede l'acquisizione del solo immobile, senza gli arredi necessari per il pieno utilizzo.

Con il presente accordo si stabilisce di effettuare una fornitura specifica di detti oggetti d'arredo e allestimento, che saranno funzionali alla strutturazione immobiliare del nuovo museo, sia ai tematismi che vi saranno contenuti.

2.c.2 Descrizione dell'intervento

L'intervento in argomento riguarda l'acquisto e fornitura degli arredi del nuovo Museo Civico, che saranno definiti sulla base di un progetto di organizzazione ed allestimento della nuova struttura museale.

Potranno essere costituiti da elementi di contenimento dei materiali da esporre (vetrine, espositori, supporti), sia oggetti dediti all'organizzazione dell'attività, quali tavoli, sedie, postazioni informatiche, strumenti multimediali.

In questa fase la definizione è alquanto generica non essendo ancora definita l'impostazione della struttura, e la disposizione degli spazi.

Il progetto sarà predisposto con la soprintendenza dei soggetti responsabili alla gestione dell'attività museale.

2.c.3 Preventivo di spesa

La quantificazione dei costi di fornitura degli arredi in argomento, non può essere definita nel dettaglio essendo ancora evidenti le incognite presenti, ma comunque si ritiene di stimarne il valore complessivo in € 200.000,00 (euro duecentomila/00), comprensivo di ogni onere tra cui spese del progetto dell'arredamento, fornitura e montaggio degli arredi, ecc.

2.d CONTRIBUTO ALLA REGIONE PER ATTIVITA' DI PROMOZIONE TURISTICA CON PARTICOLARE RIFERIMENTO AL TURISMO FLUVIALE

2.d.1 Definizione dell'interesse pubblico

L'opera oggetto del presente Accordo di Programma vuole essere, oltre che un Villaggio Turistico perché è su detta attività economica, che ancora resiste nonostante la grave congiuntura economica, che regge la sostenibilità dell'intervento, anche una struttura di supporto e servizio del turismo fluviale che può costituire un obiettivo strategico proprio come definito dalla LR 11/2013.

Infatti è risaputo l'impegno profuso dall'Amministrazione Regionale nell'opera di ripristino della cosiddetta "Litoranea Veneta", che collega con una rete di canali interni, la laguna di Venezia a Monfalcone, almeno nella parte di competenza del Veneto.

Il nuovo Villaggio Turistico diventerebbe, con la concessione e l'utilizzo del fronte demaniale sul fiume Sile, un importante punto di ormeggio per le house boats che con sempre maggior frequenza percorrono le acque interne, per raggiungere varie località di terraferma.

Il Villaggio garantirà, mediante la definizione di specifici accordi con l'ente gestore di detta pratica turistica, i servizi fondamentali di supporto ed assistenza a detta attività, oltre ai normali servizi turistici propri del Villaggio.

Oltre a questo, la proponente verserà un congruo contributo dedicato allo svolgimento di attività istituzionali di promozione turistica, con particolare riferimento al turismo fluviale, rivolto soprattutto ai paesi del nord Europa.

2.d.2 Descrizione dell'intervento

L'intervento in argomento riguarda il finanziamento di attività di promozione turistica che l'Amministrazione Regionale intende programmare e svolgere con le proprie procedure istituzionali.

Il finanziamento potrà riguardare attività di promozione istituzionale a livello di partecipazione a Fiere e manifestazioni internazionali relative al comparto turistico, oppure la realizzazione di specifici progetti ritenuti prioritari, con particolare riferimento al turismo fluviale, campagne di pubblicizzazione dell'attività turistica riguardante in modo particolare il litorale jesolano.

Il finanziamento avverrà mediante la condivisione di un progetto di promozione promosso dalla Regione del Veneto con modalità di erogazione da definire, o direttamente alla Regione medesima, o con il pagamento diretto da parte del proponente.

2.d.3 Preventivo di spesa

La quantificazione del valore del finanziamento, con erogazione diretta o indiretta, viene definita nel valore complessivo massimo di € 500.000,00 (euro cinquecentomila/00), onnicomprensivo.

3. DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI DI INTERESSE PRIVATO

3.a INTERVENTO DELLA SOC. NOROTTO SRL

3.a.1 Descrizione dello stato attuale

Il compendio immobiliare di proprietà della ditta Norotto Srl, con sede a Treviso in Piazza dei Filodrammatici n. 1, conosciuto con la denominazione di "Laghetti Sile", si sviluppa su una superficie di circa 14 ettari, in adiacenza ad un ampio tratto del fiume Sile, ed è accessibile mediante la strada bianca denominata via Ca' Giacchetto.

Catastalmente l'immobile è censito al Catasto Urbano foglio 76 mappale 190 e foglio 78 mappali 194, 195.



Estratto di mappa con individuata la proprietà della società Norotto Srl

Dati della richiesta		Comune di JESOLO (Codice C388)										
Catasto Fabbricati		Provincia di VENEZIA										
Unità immobiliare		Foglio: 76 Particella: 190										
N.	DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO					Rendita	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza			
I		76	190				D/8				Euro 23.339,00	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/12/1995 n. 23748/1/1995 in atti del 18/02/2009 (protocollo n. VE0034425) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo		VIA L.A. BASSA n. 24 Basso, VI										
Natura		VE003463/2009										
Amministrati		cedolo n. 23728/95										
INTESTATO		Paritta										
N.		DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI		
I		NOROTTO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in TREVISO					0333290264*			(1) Proprietà per 1/1		
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 12/03/2003 Nota presentata con Modello Unico n. 9554.1/2003 in atti dal 14/04/2003 Repertorio n.: 76866 Rogame: BORDIERI CARLO Sede: JESOLO Regione: Sedi: COMPRAVENDITA										
Unità immobiliari n. 1		Tributi erariali: Euro 0,90										

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura catastale del compendio immobiliare di proprietà della società Norotto Srl

Il fondo veniva utilizzato ad uso agricolo e ad all'allevamento, inizialmente con la realizzazione di manufatti per l'allevamento di suini ed altri animali da cortile.

Sono presenti infatti edifici, ormai in completo disuso, un tempo destinati a tale scopo.



Foto dei manufatti in disuso un tempo utilizzati per il ricovero dei suini da allevamento

All'interno del fondo è stata sviluppata l'attività di allevamento ittico di pesci d'acqua dolce, utilizzando una derivazione d'acqua dal fiume Sile. Sono stati così creati dei bacini artificiali in cui l'attività di allevamento è stata prima integrata e poi sostituita da quella della pesca sportiva.



Vista di uno dei bacini artificiali presenti all'interno dell'area

A confine con la proprietà verso il fiume Sile esiste una strada presumibilmente demaniale a servizio della gestione manutentiva dell'argine del fiume, e la sommità arginale attualmente non attrezzata, ma potenzialmente utilizzabile come sedime di una pista ciclabile dall'elevato pregio paesaggistico.



Vista dell'argine del fiume Sile e della strada di servizio posta a piè d'argine.

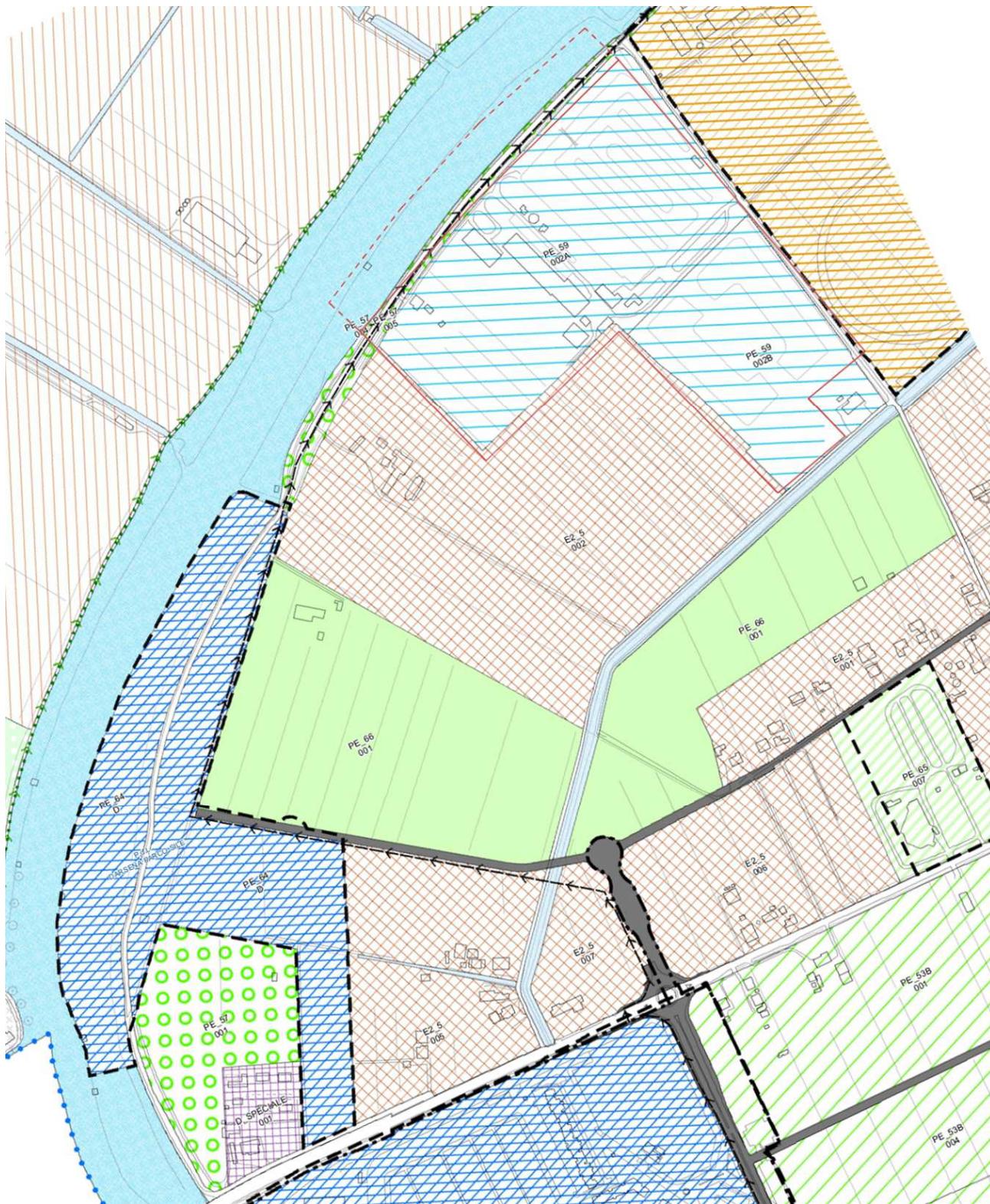
L'area demaniale presente in golena ha una conformazione particolare che ben si presta ad essere utilizzata, chiaramente ottenendone la concessione dal Genio Civile Regionale, per la realizzazione di due strutture per la pesca sportiva (bilance), e due approdi realizzati con strutture in legno molto semplici e leggere, in grado di integrarsi con l'ambiente semi palustre della riva. Gli approdi serviranno solo per la sosta temporanea, e quindi senza strutture pesanti e imponenti, ma elementi leggeri, seppur solidi, che si integrano/mimetizzano nel contesto.



Vista della golena del sile posta sul fronte dell'area in proprietà della società Norotto Srl

3.a.2 Inquadramento urbanistico

L'area oggetto dell'intervento nel suo complesso è interessata da due strumenti urbanistici: il Piano Regolatore Generale del Comune di Jesolo, ed il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica dei Fiumi Sile e Cavetta.



Estratto dal PRG vigente con individuata l'area di proprietà della società Norotto Srl

Il PRG classifica l'intera proprietà ad **Area per la pesca sportiva** normata dall'art. 59 delle Norme Tecniche di Attuazione, la quale è così formulata.

Art. 59 – Area per la pesca sportiva

Trattasi di spazi suddivisi in due ambiti distinti, uno a ridosso dell'argine del fiume Sile (A) destinato alla pesca sportiva e uno più a Sud (B) per la realizzazione del museo civico di storia naturale.

Il progetto organizzativo dell'area deve essere unitario e comprensivo di quelle opere eventualmente previste dal PRG (piste ciclabili, pedonali, per l'equitazione, verde pubblico, ecc.).

A) Ambito della pesca sportiva

Area destinata alla realizzazione di attrezzature sportive per la pesca sportiva.

Luogo preposto anche per manifestazioni agonistiche specifiche.

E' consentita la manutenzione e la riorganizzazione, nel medesimo ambito, delle vasche per la pesca sportiva esistenti.

Nell'area dovranno trovar luogo congrui parcheggi adeguati al numero dei fruitori, mentre la rimanente area non impegnata da strutture dovrà essere sistemata a verde con alberature, siepi, viali, ecc.

Oltre all'attività principale di pesca sportiva, sono ammesse attività di supporto come:

- a) attrezzature ricreative (ristorante, bar, foresteria, ecc.) e attività commerciali specializzate;
- b) strutture di servizio a supporto dell'attività;
- c) residenza per gli ospiti.

La volumetria consentita è pari a mc. 22.000, comprendente quella derivante dal recupero di quella esistente (circa 16000 mc) con un massimo di mc. 20.000 per la residenza degli ospiti.

Nel dimensionamento complessivo del piano è compreso l'aumento di mc. 4.000 derivante dal cambio di destinazione d'uso della volumetria esistente.

Per la volumetria esistente è consentita la ricomposizione edilizia, anche attraverso la demolizione e ricostruzione in altro sito.

L'edificazione dovrà avvenire in tutti i casi nel rispetto dei caratteri della zona, ossia:

- la copertura dovrà essere a due falde con manto in coppi;
- sono vietati i tetti piani;
- è vietata la previsione di sottotetti e relativi abbaini nei nuovi edifici;
- per tutte le altre indicazioni si rimanda al quaderno tecnico;
- parametri per l'edificazione:
 - ◆ altezza massima dei nuovi edifici = 2 piani f.t.;
 - ◆ distanza minima dai confini = 10,00 m;
 - ◆ distanza minima dalle strade = 10,00 m;
 - ◆ distanza minima dai fabbricati = 10,00 m;
 - ◆ sono vietati i posti macchina interrati.

E' altresì auspicabile l'utilizzo di materiali e tecnologie costruttive propri dell'architettura bioecologica.

Essendo vietati i posti auto interrati e per ridurre le superfici impermeabilizzate sarà possibile ricavare i parcheggi per le auto in corrispondenza dei piani terreni di edifici costruiti su "pilotti".

In questo caso il piano terra non potrà avere altezza utile superiore a ml. 2,40 e dovrà essere mantenuto completamente libero da chiusure perimetrali così come da volumi che non siano strettamente necessari per far luogo al punto di partenza di vani scala.

Al fine del calcolo del volume edificabile, le porzioni di piano terra libero destinato a parcheggio, così come i volumi tecnici necessari per dar luogo all'attacco di scale, non verranno considerati. Per contro verranno considerati cubatura tutti i vani aventi diversa destinazione.

La costruzione delle residenze per gli ospiti potrà avvenire anche lungo le rive delle vasche, a sbalzo sullo specchio acqueo, con tipologia a palafitta.

Sono altresì ammesse la realizzazione di campi da tennis, piscine, gioco di bocce, ecc; attrezzature da adibire ad esclusivo uso dei frequentatori dell'attività di pesca sportiva.

Per la parte dei terreni non ceduti all'Amministrazione Comunale, in conto oneri, si dovranno prevedere, nella Convenzione allegata allo Strumento Urbanistico Attuativo, delle garanzie per l'esecuzione delle attività e del suo mantenimento, con l'obbligo di mantenere unitaria la gestione dell'attività principale e indivisi i terreni sui quali viene esercitata.

B) Ambito del museo civico

Area destinata alla realizzazione del museo civico di storia naturale.

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri e, in tutti i casi, dei caratteri della zona, ossia:

- superficie netta espositiva minima = mq. 1000;
- altezza massima = m. 7,50;
- la copertura dovrà essere in legno con manto in coppi;
- sono vietati i tetti piani;
- i materiali da utilizzare dovranno essere consoni con l'ambiente naturale circostante nel rispetto delle indicazioni riportate nel "quaderno tecnico" e nei "sussidi operativi"; sarà quindi preferibile l'utilizzo di legno, vetro e acciaio per rendere la struttura "leggera" e permeabile alla vista;

Dovranno inoltre essere realizzati i servizi minimi per i visitatori quali servizi igienici, eventuali vani scala e locali di servizio.

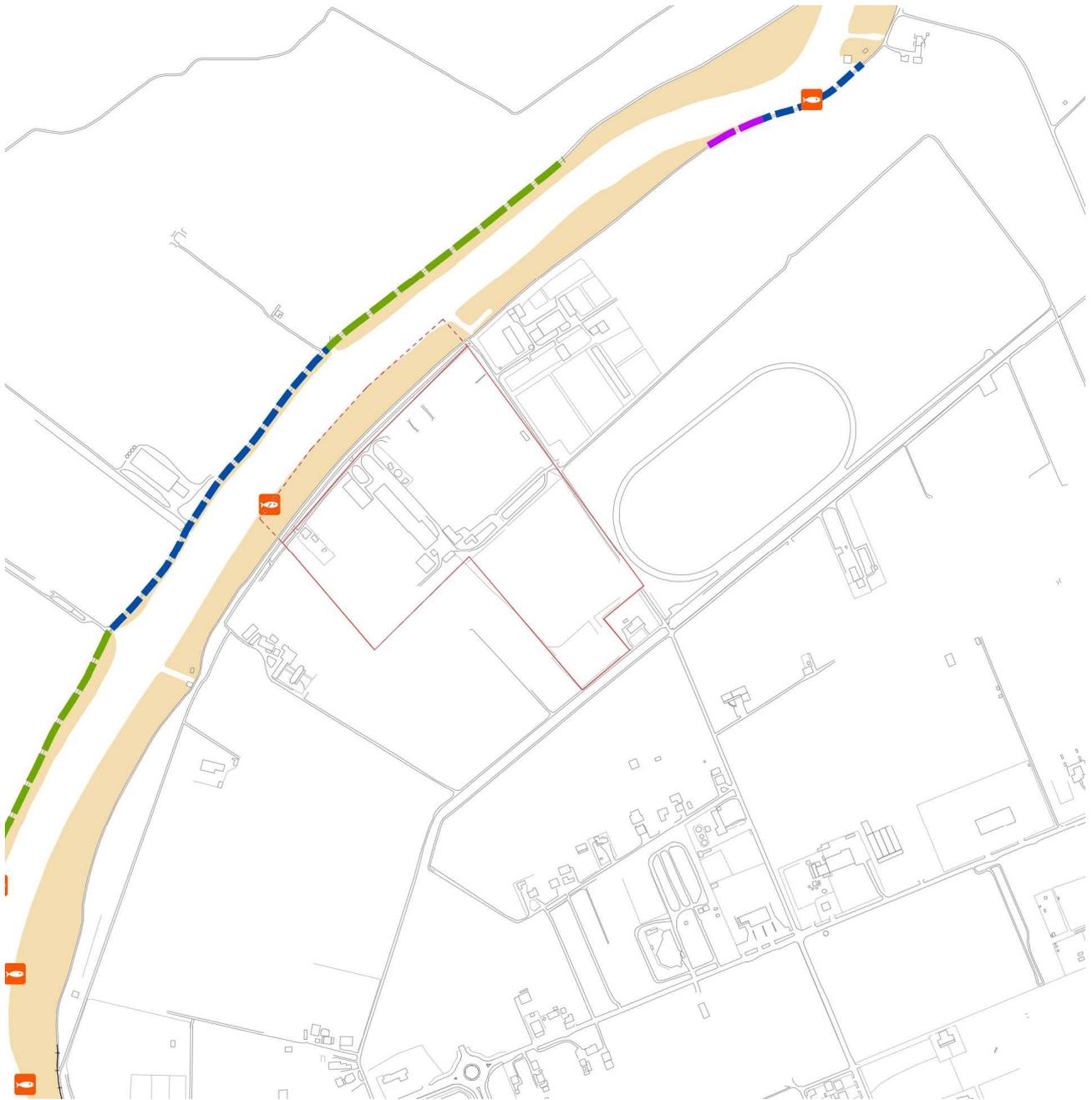
Nell'area dovranno trovar luogo congrui parcheggi adeguati alle dimensioni della struttura, mentre la rimanente area, non impegnata dal museo, dovrà essere sistemata a verde con alberature, siepi, viali, ecc. Potranno essere mantenute le vasche d'acqua esistenti.

Nella Convenzione allegata allo Strumento Urbanistico Attuativo potrà essere prevista la possibilità di utilizzo, attraverso la gestione e la manutenzione, delle vasche d'acqua per la pesca sportiva, da parte del gestore dell'attività dell'Ambito A), secondo le modalità che saranno descritte nella Convenzione stessa. In ogni caso la realizzazione di tutte le attrezzature e strutture previste nell'ambito B (Museo civico e relative pertinenze), nonché la manutenzione generale delle stesse, è posta a carico del soggetto attuatore dell'intervento relativo all'ambito A e le medesime strutture dovranno essere cedute gratuitamente al demanio comunale, con le modalità da definire in sede di convenzione attuativa.

Il progetto organizzativo dell'area deve essere unitario, non eseguibile per stralci, e comprensivo di quelle opere eventualmente previste dal P.R.G. (piste ciclabili, pedonali, per l'equitazione, verde pubblico, ecc.)

Per quanto riguarda gli aspetti idraulici, il coefficiente di deflusso passa da 0,17 a 0,19. Per la compatibilità idraulica del sito si prescrive un volume di invaso di 10 mc che potrà essere realizzato nella zona a verde o con l'ampliamento dei fossati o canali di scolo vicini. Inoltre si prescrive che le aree adibite a parcheggio siano realizzate con manto di tipo ghiaioso o con pavimentazione in grigliato di cls, così da poter garantire una buona permeabilità delle superfici.

Il Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica dei Fiumi Sile e Cavetta non prevede sulla parte frontestante l'area in argomento alcuna struttura di carattere diportistico o per la pesca sportiva.



Estratto dal Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica dei fiumi Sile e Cavetta

Riporta solo la presenza di una bilancia da pesca esistente.

Chiaramente il progetto proposto comporterà variante sia al PRG che al Piano Particolareggiato.

3.a.3 Descrizione dell'intervento

La destinazione urbanistica così vincolante, con carature urbanistiche assolutamente minimali (l'indice di edificabilità massima, sia per la parte privata che per la parte destinata a museo civico, è pari a 0,215 mc/mq), impediscono qualsiasi investimento immobiliare, perché non remunerativo, e comunque incapace ad attrarre adeguati finanziamenti.

Questo comporta che tale parte di territorio non possa essere riqualificato, e sia soggetto al degrado dato che l'attività economica presente è sostenuta esclusivamente dalla passione dei proprietari, ma che, data la congiuntura presente, non potrà continuare a lungo.

Quindi questa ampia porzione di territorio comunale, nonostante le reali potenzialità intrinseche dovute alla localizzazione ed alla disposizione esistente, rischia di subire il degrado progressivo.

Allora la società proprietaria, che in passato aveva comunque cercato di predisporre un progetto di riqualificazione dell'ambito secondo schemi e modi d'investimento ormai non più attuabili, ha individuato e propone questa soluzione concretamente realizzabile.

La proposta oggetto del presente Accordo di Programma riguarda la riqualificazione e recupero dell'area trasformandola in villaggio turistico a valenza paesaggistico-ambientale.



Masterplan di progetto dell'area per la realizzazione di un Villaggio Turistico

Il progetto si sviluppa secondo il seguente schema.

L'ingresso principale, che permette l'accesso agli ospiti, sarà collocato sulla via Ca' Giacchetto, in prossimità del quale verrà collocata anche una fermata del bus che potrà svolgere il servizio navetta verso la spiaggia o il centro del Lido.

In prossimità dell'accesso sarà posizionata la reception con una serie di parcheggi per la sosta breve, in modo da poter svolgere le operazioni di accettazione, e quindi collocare i veicoli nel parcheggio a sosta lunga, che potrà eventualmente essere coperto con pannelli fotovoltaici.

L'ospite, varcato l'ingresso, sarà all'interno di una struttura completamente chiusa e sorvegliata, in modo da evitare l'intromissione di estranei.

Nella parte sud est della proprietà sono stati previsti i parcheggi per gli ospiti, per un numero adeguato di posti auto, in prossimità dei quali è stata prevista l'area di sosta dei kart elettrici e delle biciclette di disponibilità del villaggio. L'obiettivo è quello di pedonalizzare tutta l'area interna, o almeno renderla transitabile esclusivamente dai kart, togliendo completamente le automobili che saranno depositate nel parcheggio custodito.

Sempre in questa parte di ingresso del villaggio si posizionano i servizi, per 2.000 mc, dove troveranno posto gli uffici amministrativi, bar, ristorante.

In prossimità ai servizi, si prevede una ampia area attrezzata ove poter sviluppare la balneazione, data la lontananza dalla spiaggia, con biopiscine, strutture sportive e di svago e quant'altro.

Gli specchi d'acqua esistenti sulla parte nord orientale dell'area, verranno risagomati e rinaturalizzati in modo che la caratteristica di villaggio turistico ove si possa praticare la pesca sportiva, rimanga evidente.

Le unità abitative saranno costituite da cottage in legno disposti su un piano o in modo duplex. Le dimensioni, soprattutto in altezza di dette strutture, saranno facilmente mascherabili con le piantumazioni, per le quali si cercherà di recuperare al massimo le essenze presenti in loco.

L'impostazione progettuale prevede di realizzare circa 300 unità abitative, 100 su un piano e 200 duplex, per un volume complessivo di 50.400 mc. Dette unità saranno realizzate in legno ed avranno elevati standard ecologici ed ambientali, dotati di tecnologie per la produzione di energia pulita tale da rendere la struttura nel suo complesso quasi completamente autosufficiente.

Quindi il volume complessivo richiesto, è pari a 52.400 mc, con un indice di edificabilità pari a 0,372 mc/mq.

Inoltre, si prevede di richiedere al Genio Civile Regionale, la concessione del tratto di sponda del fiume Sile, prospiciente l'area in argomento, in modo da poterla attrezzare sia con attracchi ed ormeggi di house boats, dedicati al turismo fluviale, prevedendo due ulteriori bilance da pesca oltre alla esistente, da destinare all'uso degli ospiti del villaggio.

I servizi amministrativi e collettivi saranno resi disponibili ai praticanti del turismo fluviale che potranno accedervi, costituendo così una valida ed efficace struttura di servizio a supporto di detta attività.

I pontili posti sulla sponda del fiume Sile saranno quindi solo ormeggi di breve durata, e non posti barca per lo stazionamento di lungo periodo.

Tutto il perimetro del Villaggio sarà protetto dalla siepe a doppio filare già esistente, che verrà integrata in quelle parti dove risulti carente, mantenendo l'arginello di perimetrazione sopra il quale sono collocate, in modo da creare una fitta barriera protettiva vegetale, in grado di garantire protezione visiva, dai rumori, dalle polveri trasportate dal vento, mentre le alberature presenti verranno il più possibile recuperate, almeno per le essenze sane, e ricollocate secondo il progetto di distribuzione che verrà predisposto.



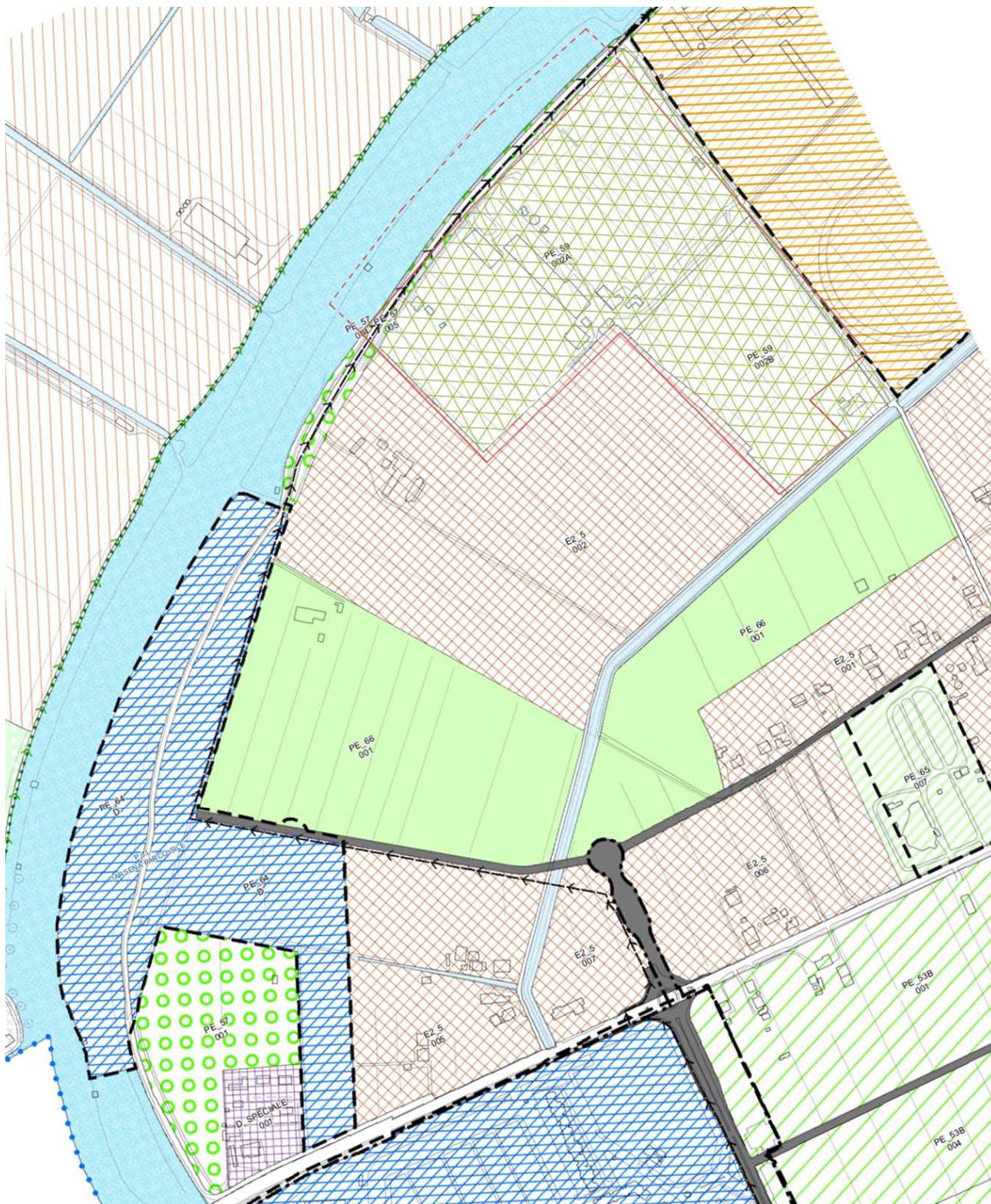
Vista della siepe vegetale esistente sul perimetro della proprietà



Vista dell'area in argomento dal satellite

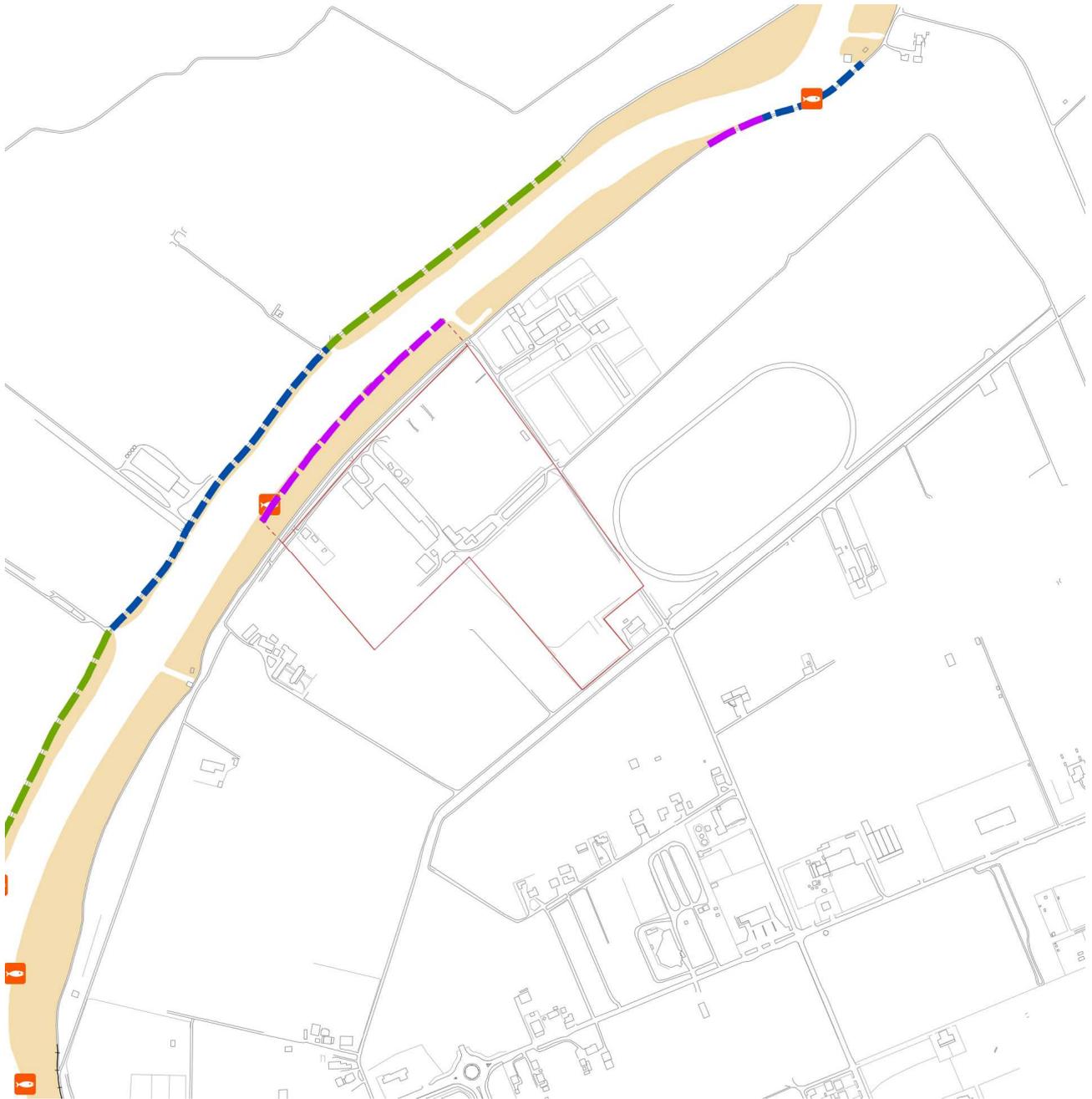
3.a.4 Variante urbanistica

Con l'approvazione del presente Accordo di Programma viene approvata la variante al PRG, con la variazione da **Area per la pesca sportiva** (art. 59 delle N.T.A.) a **Zona per complessi ricettivi all'aperto e sosta camper "D 3.1"** (art. 21 lettera **B**) **Villaggio Turistico**) regolamentata dalle Norme Tecniche di Attuazione di cui all'Allegato 3.



Estratto dal PRG con l'inserimento della variante urbanistica del presente Accordo di Programma

Con l'approvazione del presente Accordo di Programma viene approvata la variante al Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica dei fiumi Sile e Cavetta, nel senso che il tratto di golena prospiciente l'area in argomento viene riconosciuta quale **Sponda idonea per Bilance e Pontili**.



Estratto dal Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica dei fiumi Sile e Cavetta con inserita la variante del presente Accordo di Programma

3.a.5 Definizione del valore della perequazione

La perequazione urbanistica ha come obiettivo l'equa distribuzione tra il proponente e le Amministrazioni Pubbliche, dei benefici determinati dalla plusvalenza derivante dai diritti edificatori riconosciuti con l'approvazione dell'Accordo di Programma.

La plusvalenza viene definita dalla differenza del valore dell'area con l'approvazione dell'Accordo di Programma ed il valore dell'area pre Accordo di Programma.

Il valore dell'area ad Accordo di Programma approvato può essere definito dalla capacità edificatoria a Villaggio Turistico, moltiplicata per un valore unitario di € 70,00/mc, ritenuto tale dato rispondente all'andamento attuale del mercato immobiliare per tale settore.

Valore dell'area a destinazione Villaggio Turistico:

$$\text{mc. } 52.400 \quad \times \quad \text{€ } 70,00/\text{mc} \quad = \quad \text{€ } 3.668.000,00$$

Il valore dell'area pre Accordo di Programma approvato può essere definito assumendo quale valore unitario poco più del valore agricolo presente nella zona, assunto in € 100.000,00/ha, considerato il linea con la situazione del mercato immobiliare dei terreni.

Valore dell'area a destinazione attuale:

$$\text{Ha. } 13,863 \quad \times \quad \text{€ } 100.000,00/\text{ha} \quad = \quad \text{€ } 1.386.000,00$$

Il valore della plusvalenza sarà determinato come detto dal Valore dell'area a destinazione Villaggio Turistico

- Valore dell'area a destinazione attuale:

$$\text{€ } 3.668.000,00 \quad - \quad \text{€ } 1.386.000,00 \quad = \quad \text{€ } 2.282.000,00$$

Determinazione del valore degli interventi di interesse pubblico.

Intervento sulla SP via Roma Dx per la sistemazione dell'intersezione con via Vespucci e via Ca' Giacchetto,
importo dei lavori = € 400.000,00

Interventi di sistemazione ed asfaltatura di via Ca' Giacchetto

importo dei lavori = € 200.000,00

Fornitura di arredi del Museo Civico

Importo della fornitura = € 200.000,00

Contributo alla Regione per attività di promozione turistica con particolare riferimento al turismo fluviale

importo del contributo = € 500.000,00

Valore complessivo degli interventi di interesse pubblico = € 1.300.000,00

Determinazione della percentuale del beneficio pubblico sulla plusvalenza:

$$\text{€ } 1.300.000,00 \quad / \quad \text{€ } 2.282.000,00 \quad \times \quad 100 \quad = \quad 56,97\%$$