

Comune di Jesolo

Città Metropolitana di Venezia

Richiesta di Variante al Piano Regolatore Generale

ai sensi dell'articolo 63 comma 9 della L. R. n. 30 del 30/12/2016

Relazione Tecnica

Proponente:

JESOLO 3000 SPA
Sede Amm.va: Via G. Galilei, 4/A - 39100 Bolzano
Sede legale: Vicolo San Domenico, 16 - 37122 Verona
Partita I.V.A. 02247160217

JESOLO 3000 SPA
Vicolo San Domenico 16
37122 VERONA (VR)

Progettista:

arch. Valter Granzotto

PROTECO engineering srl
via C. Battisti 39, San Donà di Piave (Ve)



Integrazione Dicembre 2018

INDICE

1	Introduzione	1
2	Procedura.....	1
3	Elaborati di variante	2
4	Le caratteristiche dell'area oggetto della variante	2
4.1	CONTESTUALIZZAZIONE.....	2
5	Lo stato della pianificazione urbanistica	3
6	Descrizione della variante	6
6.1	GLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE AL PRG	6
6.2	I CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PRG E MODALITÀ ATTUAZIONE INTERVENTI.....	7
7	Contenimento del consumo di suolo L.R. 14/2017	8
8	Valutazione di Compatibilità idraulica	8
9	Dichiarazione di procedura VAS	8
10	Beneficio Pubblico	9

1 Introduzione

La presente relazione riguarda la variante al PRG del comune di Jesolo (Ve), che si rende necessaria per migliorare sul piano degli standard urbanistici l'ambito del PUA "Ex Cattel – Capannine". Il PUA porterà in generale alla riqualificazione dell'intero ambito, individuato dall'Amministrazione Comunale come area di degrado ai sensi della L.R. 50/2012, mantenendo le destinazioni previste dallo strumento urbanistico generale.

Più in dettaglio la variante riguarda la modifica del tipo di attrezzatura prevista per la zona territoriale omogenea di tipo F consentendo la realizzazione di un parcheggio (F4) in sostituzione del "Parco Territoriale" (F3.3), area a standard classificata dal PRG vigente.

Di fatto il P.R.G. vigente prevede che il progetto riguardante le Attrezzature Pubbliche "F" *"..... dovrà tener conto dell'inserimento urbanistico ed ambientale dei manufatti e immobili e della sistemazione complessiva dell'area"*.

Le zona F3.3 Parchi territoriali (art. 56 NTA): "Sono aree di verde pubblico che per la loro estensione assumono un ruolo territoriale. Per tali". La norma esprime chiaramente il significato vero di "Parco territoriale", ovvero di area di grande estensione con ruolo territoriale rapportato sia al contesto ambientale, sia relazionato al sistema dell'edificato. Non è quindi il caso dell'area oggetto della presente richiesta di variante sia per ubicazione, sia per dimensione (circa mq 7.000).

Da qui l'esigenza di rendere compatibile lo standard pubblico con l'intervento previsto chiedendo la trasformazione a parcheggio pubblico (F4) della porzione di area compresa nell'Ambito 2 del Piano di Recupero "Ex Cattel – Capannine".

2 Procedura

L'iter individuato è quello previsto dall'art. 50, commi da 5 a 8 e 16 della LR 61/85. La modifica normativa è ancor oggi possibile, in pendenza di approvazione del PAT, in virtù dell'articolo 63 comma 9 della Legge Regionale n. 30 del 30 dicembre 2016 che ha modificato la Legge Regionale 32 del 29 novembre 2013 (Piano Casa bis). In particolare l'art 18 "Disposizioni transitorie in materia di applicazione dell'articolo 48 della Legge Regionale 11/2004 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" e successive modificazioni", per cui : "Le varianti allo strumento urbanistico generale consentite in deroga al divieto di cui all'articolo 48, comma 1, della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 , alla data di entrata in vigore della presente legge, nonché quella prevista dall'articolo 16, possono essere adottate fino all'approvazione del primo piano di assetto del territorio (PAT)".

Tra le varianti allo strumento urbanistico generale rientrano quelle previste dall'art 50 comma 4 della Legge Regionale 61/85 ed in particolare al punto "h) l'individuazione di aree per attrezzature pubbliche, con superficie inferiore ai 10.000 mq., di cui al D.M. LL.PP. 2 aprile 1968, n. 1444 come modificato dall'articolo 25".

3 Elaborati di variante

La variante è costituita dai seguenti elaborati:

- Tav. 01 - Individuazione Ambito di Intervento;
- Tav. 02 - Variante Cartografica – Zonizzazione scala 1:1000;
- Valutazione di Compatibilità Idraulica;
- Dichiarazione di non assoggettabilità a VAS;

Allo scopo di individuare le opere di urbanizzazione previste all'interno dell'ambito oggetto di variante si riportano in allegato gli elaborati grafici rappresentanti l'ipotesi di intervento (Tav 03 - Planivolumetrico Generale) con relative verifiche del dimensionamento degli standard previsti dalle norme vigenti (Tav 04 -Verifica Standard).

4 Le caratteristiche dell'area oggetto della variante

4.1 Contestualizzazione

La variante riguarda le aree poste nel lato est di via Roma Destra, nel tratto congiungente l'incrocio di via Mameli con la rotonda Picchi a metà strada tra il centro urbano e la fascia costiera di Jesolo.

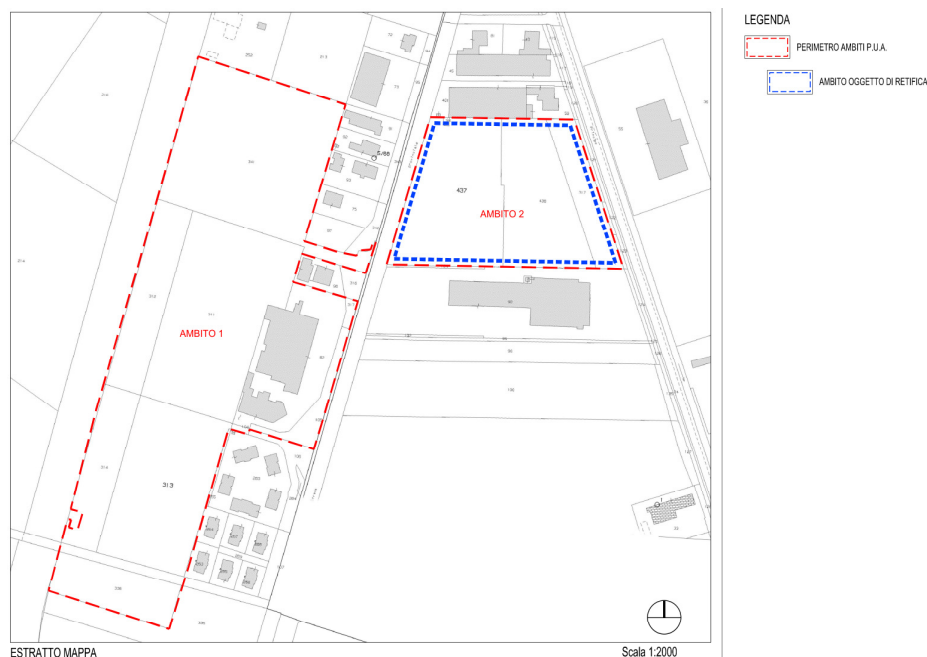


Ubicazione Ambito Oggetto di Variante

Quest'area rientra all'interno di uno Strumento urbanistico attuativo suddiviso in due parti: la prima parte riguarda l' "Area ex Cattel" ad ovest di via Roma destra, la seconda, oggetto della presente, sede della discoteca ad oggi non più in attività denominata "le Capannine".

Il primo ambito interessa catastalmente i seguenti mappali: 82, 104, 105, 255, 311, 312, 313, 314, 317 341 e 336 del Foglio 68 del Comune di Jesolo.

Il secondo ambito, oggetto della presente variante interessa i mappali: 94, 317, 437 - 438 del Foglio 66 del Comune di Jesolo.



Estratto mappa - Ambito oggetto di Variante

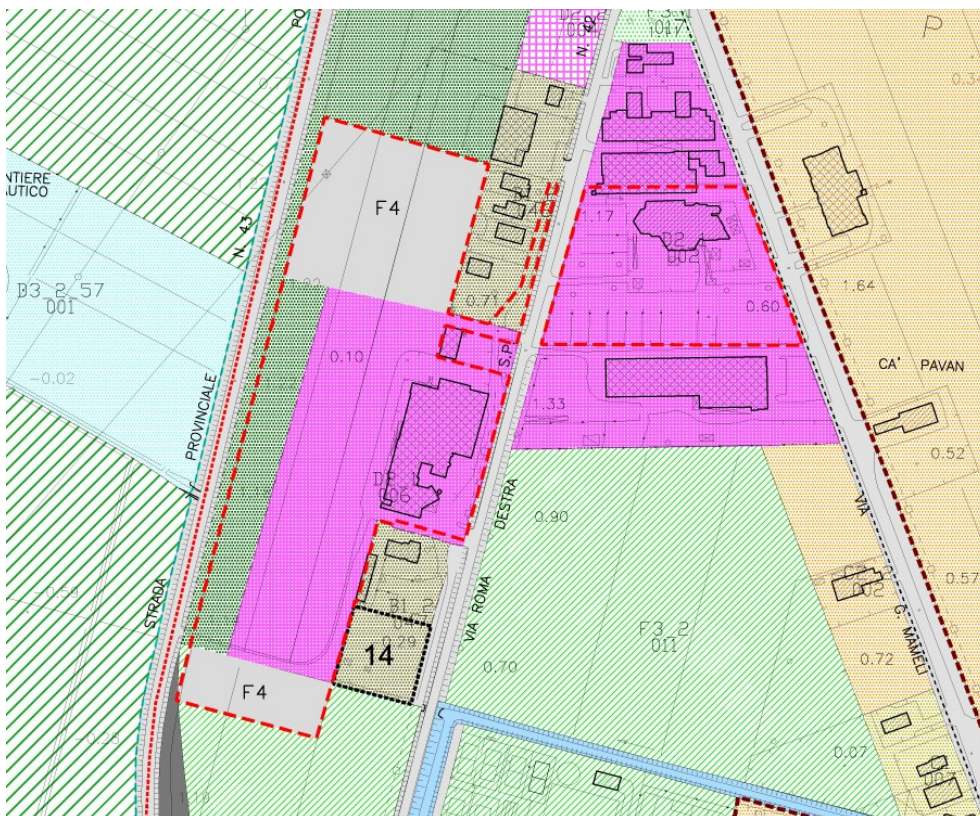
5 Lo stato della pianificazione urbanistica

L'ambito interessato dalla presente variante è stato oggetto nel tempo di un lungo e articolato iter di modifiche allo strumento del PRG e del conseguente PUA. Al fine di esporre con chiarezza e completezza il contesto e gli obiettivi della variante si elencano di seguito le tappe dell'iter.

Sulla base della vigente strumentazione generale del Comune di Jesolo è stato da prima approvato uno schema progettuale di Piano Attuativo con Delibera di C.C. n. 59 del 02/04/2004.

Sulla base dell'impostazione fornita dallo "strumento guida" si è giunti all'approvazione definitiva del P.U.A. con Delibera di C.C. n. 8 del 07/02/2008. Una successiva variante puntuale al P.U.A. è stata approvata con Delibera di C.C. n. 16 del 07/02/2011 modificando le norme tecniche di attuazione e la zonizzazione. Questo ha messo in condizioni di poter predisporre il progetto definitivo dell'intervento edilizio, oggi approvato.

Con delibera di C.C. n. 157 del 22/12/2011 è stata approvata la variante al P.R.G. proposta non per modificare l'intervento edilizio, ma per ampliarne l'ambito esterno includendo due porzioni d'area a sud ed a nord del lotto "ex Cattel", lungo via Adriatico (SP 43).



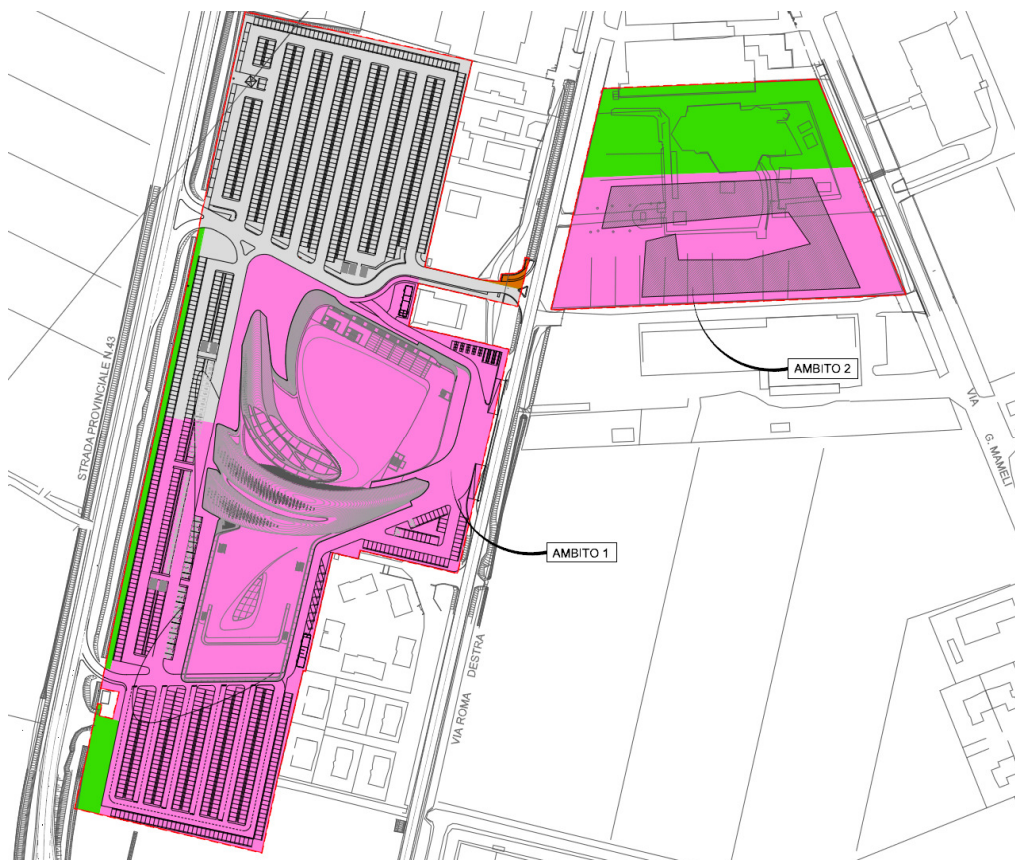
Estratto Variante al PRG Nuovo Ambito Intervento approvata con D.C.C. n. 157 del 22.12.2011

In data 07 Febbraio 2012 con Determinazione n. 204/2012 la Provincia di Venezia – Settore Politiche Ambientali ha emesso il “Giudizio di compatibilità ambientale favorevole con prescrizioni e raccomandazioni” per la realizzazione del Centro Commerciale “Jesolo Magica” atto amministrativo con il quale si è concluso l’iter di V.I.A. previsto ai sensi del D.lgs n. 152/06 e s.m.i..

Lo Studio di Impatto Ambientale ha ipotizzato diversi scenari progettuali da cui è risultato che il minor impatto deriva dalla sistemazione delle aree a parcheggio a raso anziché interrate.

In data 24 Febbraio 2014 con Delibera di G.C. n. 46 è stata infine approvata la Variante al P.U.A. con la quale è stato adeguato lo strumento alle nuove previsioni urbanistiche, per altro sottoposte a V.I.A., rimanendo invariato il progetto edilizio “fuori terra”.

La stessa variante al PUA ha permesso, ai sensi del comma 2 dell’art. 11 della LR 61/85, la trasposizione della ZTO F3.3/006 ricadente all’interno dell’ambito 1 “Area ex Cattel”, nella parte più a nord dell’ambito 2 “le Capannine”. Si fa presente che a fronte di una diversa collocazione, la superficie dell’area a standard è rimasta invariata.



Estratto Zonizzazione approvata con D.G.C. n. 46 del 24.02.2014

In definitiva, allo stato vigente, le destinazioni d'uso, previste PRG per questo ambito sono:

- D2.1/006: zone per le attività commerciali (art. 18 NTA): “Aree destinate a spazi commerciali (all'ingrosso e al dettaglio ai sensi della LR 15/04) interne all'abitato, integrate dalla costruzione di complessi di servizio, di aggregazione sociale, di sviluppo del settore. Ulteriori destinazioni d'uso, compatibili con la destinazione principale, potranno essere definite in sede di strumento urbanistico attuativo. Gli interventi sono subordinati a studi relazionati alle caratteristiche delle iniziative commerciali proposte, e in particolare, alla dimensione e alla tipologia degli esercizi da insediare, al bacino di utenza potenziale, alla complementarità con altre attività nella stessa area, commerciali e non, ai programmi di promozione dell'iniziativa.”
- F3.3/006: Parchi territoriali (art. 56 NTA): “Sono aree di verde pubblico che per la loro estensione assumo un ruolo territoriale. Per tali aree è fatto obbligo osservare le indicazioni fornite dai sussidi operativi e dall'eventuale tavola di dettaglio del P.R.G.”
- F4: Parcheggi (art. 58 NTA): Aree riservate alla sosta di vetture. La realizzazione o la ristrutturazione e l'ampliamento dei parcheggi, da parte di enti diversi dal Comune, è subordinata ad una convenzione che disciplini il carattere di uso pubblico degli stessi. E' fatto obbligo provvedere alla messa a dimora di alberi e siepi secondo quanto stabilito dai sussidi operativi. E' consigliabile dotare le aree a parcheggio di servizi igienici.

I parametri di variante sono così di seguito riassunti:

Superficie complessiva dello S.U.A.	mq	85.794
Superficie a destinazione D2.1 (ambito 1 ex Cattel)	mq	42.313
Superficie a destinazione B2.1 (ambito 1)	mq	128
Superficie a destinazione F4 (ambito 1)	mq	21.363
Superficie a destinazione F3.3 (ambito 1)	mq	1.660
Superficie a destinazione D2.1 (ambito 2 ex Capannine)	mq	13.267
Superficie a destinazione F3.3 (ambito 2)	mq	7.063

6 Descrizione della variante

6.1 Gli obiettivi della variante al PRG

Gli interventi di sviluppo previsti nell'area "ex Cattel - Capannine" fanno parte del nel nuovo riassetto di funzioni e servizi previsti per il litorale jesolano e che va a integrare (e integrarsi) con una serie di interventi mirati ad essere le nuove forme della Jesolo del futuro: un polo del leisure per i veneti e i milioni di turisti che ogni anno godono delle bellezze del territorio e che sempre più richiedono servizi e attività diverse.

Considerato lo scenario finale di progetto, che vedrà l'insediarsi di nuove attività di carattere commerciale, non strettamente di vendita, integrate da complessi di servizio, di aggregazione sociale, di sviluppo della promozione, la presente variante intende dotare queste nuove funzioni di adeguati standard urbanistici, in modo da renderle accessibili e sostenibili rispetto al contesto nel quale si collocano.



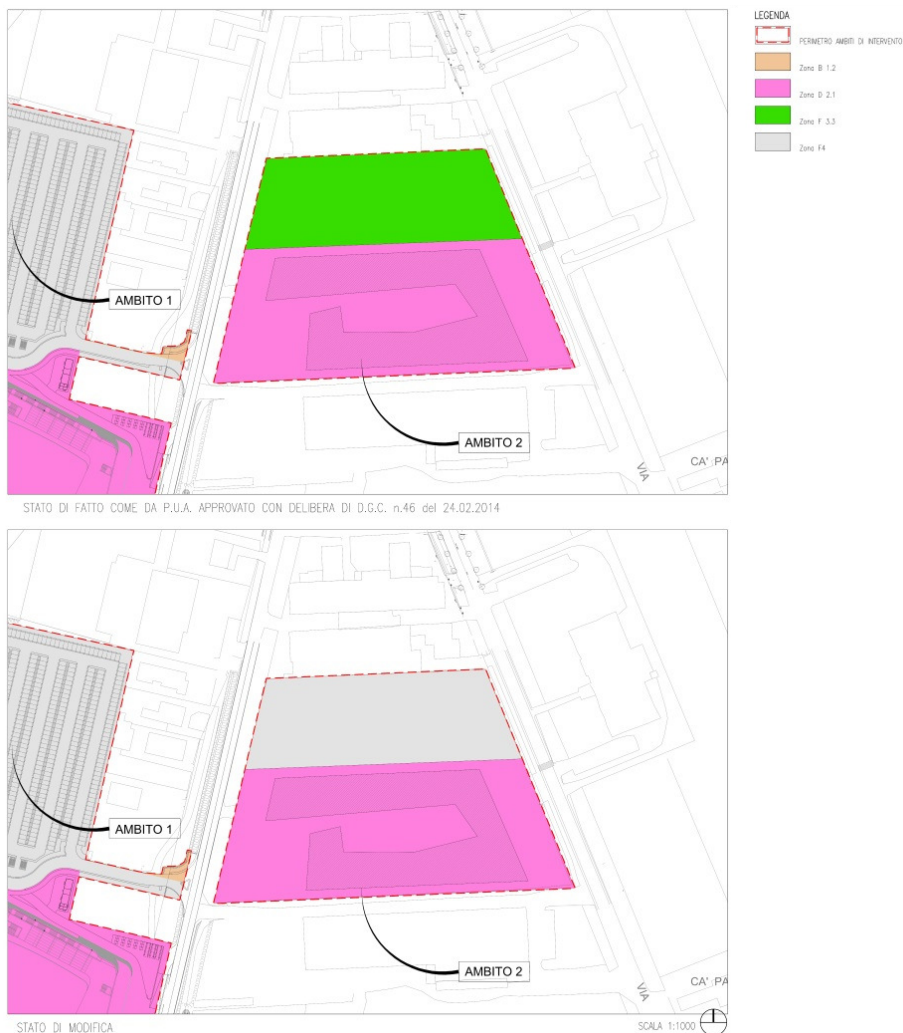
Planivolumetrico Generale Ipotesi di Intervento

6.2 I contenuti della variante al PRG e Modalità attuazione interventi

In coerenza con gli obiettivi su indicati, con la presente variante si intende quindi modificare la definizione puntuale della zona a standard, ricompresa all'interno del PUA "ex Cattel - Capannine", da F3.3/006 - Parchi territoriali (art. 56 NTA) a F4: Parcheggi (art. 58 NTA).

Si fa altresì presente che con la nuova destinazione la superficie a standard di mq 7.063 rimarrà invariata.

Gli interventi edilizi all'interno del predetto Ambito 2 del Piano di Recupero "Ex Cattel - Capannine" potranno essere attuati mediante Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis del DPR 380/2001 e s.m.i. con conseguenti obblighi previsti, ed assunti, dalla Ditta Attuatrice relativamente alle opere individuate da sottoporre a cessione e/o asservimento all'uso pubblico .



Estratto Elaborato di Variante

7 Contenimento del consumo di suolo L.R. 14/2017

In riferimento alla Legge Regionale n. 14 del 06/06/2017 – Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" si riscontra che l'Amministrazione Comunale ha individuato l'area oggetto della presente variante all'interno del "consolidato" e pertanto l'intervento, ai sensi dell'art 13 comma 1 "Disposizioni transitorie", rientra tra quelli possibili in quanto non si tratta di "nuove previsioni" bensì di modifica delle esistenti che non comporta quindi nuovo consumo del suolo.

8 Valutazione di Compatibilità idraulica

Con proprie deliberazioni 3637 del dicembre 2002 e con le successive modificazioni del maggio 2006, del giugno 2007, e dell'ottobre 2009, la Giunta Regionale del Veneto ha introdotto la valutazione di compatibilità idraulica fra le disposizioni relative allo sviluppo di nuovi strumenti urbanistici comunali o sovracomunali. La normativa si applica a qualunque intervento che comporti una trasformazione dei luoghi in grado di modificare il regime idraulico. In tal caso deve essere redatta una valutazione di compatibilità idraulica dalla quale si desuma, in relazione alle nuove previsioni urbanistiche, che non venga aggravato l'esistente livello di rischio idraulico, né venga pregiudicata la possibilità di riduzione anche futura di tale livello.

Nel caso di varianti urbanistiche per i quali non è prevista alcuna alterazione del regime idraulico, ovvero che comportano un'alterazione non significativa, la valutazione di compatibilità idraulica è sostituita dalla relativa asseverazione.

Pertanto la presente variante urbanistica al PRG è accompagnata da specifica Valutazione di Compatibilità Idraulica.

9 Dichiarazione di procedura VAS

Premesso che la presente variante comporta la modifica di destinazione d'uso di un'area destinata a servizi pubblici, ai fini della procedura di Valutazione ambientale Strategica tale tipologia di variante rientra tra le fattispecie di esclusione di cui alla DGR 1717 del 3 Ottobre 2013 che prendeva atto del parere della Commissione Regionale VAS n 73 del 2 Luglio 2013 che a sua volta confermava le ipotesi di esclusione formulate con parere n 84 del 3 Agosto 2012 assunto dalla DGR 1646 del 7 agosto 2012.

In particolare: non comportano modifiche alle destinazioni d'uso delle aree, alle norme tecniche di attuazione del piano, alla distribuzione dei carichi insediativi ed alla dotazione degli standard urbanistici, che contengono solo la reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio o precisazioni o interpretazioni relative alle norme tecniche di attuazione del piano e che comportano solo cambi di destinazione d'uso di immobili pubblici esistenti al fine di continuarli ad adibire prevalentemente ad uso pubblico.

10 Beneficio Pubblico

La legge 164/2014 di conversione del D.L.133/2014 ha aggiunto all'art.16 del DPR 380/2001 "Contributo per il rilascio del permesso di costruire" la lettera d -ter) al comma quattro, che prevede l'introduzione nell'ordinamento giuridico del cosiddetto "Contributo straordinario" come di seguito riportato:

Art.16 - comma 4 del DPR 380/2001

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del Consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la Regione definisce per classi di comuni in relazione:

- omissis

- d ter) "alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche".

Il comma 5 dell'art.16 del DPR 380/2001 consente al comune, in caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della Regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, di provvedere, in via provvisoria, con deliberazione del Consiglio Comunale, alla definizione della metodologia di calcolo del contributo straordinario secondo i parametri di cui al comma 4 dell'articolo citato.

Nel caso di **varianti urbanistiche che prevedono il cambio di destinazione di lotti già urbanizzati** il plus-valore è dato dalla differenza tra il valore dell'area con la precedente destinazione, secondo gli importi tabellari IMU, ed il valore dell'area con la destinazione successiva alla variante, sempre secondo gli importi tabellari IMU deliberati.

Dal punto di vista economico il plus valore dovuto all'attuazione della trasformazione urbanistica è il risultato tra la differenza del valore dell'immobile V post e il valore V ante come indicato nella seguente espressione:

$$Pv = V \text{ post} - V \text{ ante}$$

Pv = Plusvalore

Considerato il caso specifico in oggetto, desunti i valori tabellari IMU approvati con D.G.C. n. 357 del 11.12.2012, si riporta di seguito calcolo del **contributo straordinario** dovuto per la trasformazione urbanistica di mq 7.063 da Zto F3.3/006 - Parchi territoriali (art. 56 NTA) a F4: Parcheggi (art. 58 NTA).

Calcolo V-Ante Zto F3.3

- Superficie territoriale oggetto di intervento: **7.063 mq**
- Valori aree oggetto di intervento allo stato attuale:
 - Valore unitario area stato attuale: **6,70 €/mq****
 - Valore totale area stato attuale: **6,70 €/mq * 7.063 mq = € 47.732,21**

**Valore Zto F3.3 parificato a Zona Agricola (seminativo arborato) pari ad €/Ha 67.000,00 come da tabelle IMU approvate con D.C.C. n. 357 del 11.12.2012.

Calcolo V-Post Zto F4

- Superficie territoriale oggetto di intervento: **7.063 mq**
- Valori aree oggetto post variante urbanistica:
 - Valore unitario a seguito di variante urbanistica: **14,65 €/mq****
 - Valore totale area a seguito di variante urbanistica:
14,65 €/mq * 7.063 mq = € 103.472,95

**Valore desunto da tabelle IMU approvate con D.G.C. n. 357 del 11.12.2012.

Calcolo Plusvalore (Pv)

- **Pv = V Ante – V Post = € 103.472,95 - € 47.732,21 = € 55.740,74**

La percentuale minima del **contributo straordinario (Cs)** dovuto dal privato al comune è fissata dalla legge nel 50% per cui:

$$\text{Cs} = \text{Pv} \times 50\% = € 55.740,74 \times 50\% = € \underline{27.870,37 \text{ arrotondamento a } € 28.000,00}$$

Trattandosi di procedura di variante allo strumento urbanistico a seguito della quale sarà sottoscritta specifica convenzione anche nel caso di permesso di costruire convenzionato (ex art. 28-bis del DPR 380/2001), si chiede che tale contributo straordinario sia versato da parte della ditta alla firma della convenzione ovvero al momento del rilascio del titolo edilizio.

San Donà lì 12.12.2018



Comune di Jesolo

Città Metropolitana di Venezia

Richiesta di Variante al Piano Regolatore Generale

ai sensi dell'articolo 63 comma 9 della L. R. n. 30 del 30/12/2016

Relazione Tecnica

Proponente:

JESOLO 3000 SPA
Sede Amm.va: Via G. Galilei, 4/A - 39100 Bolzano
Sede legale: Vicolo San Domenico, 16 - 37122 Verona
Partita I.V.A. 02247160217

JESOLO 3000 SPA
Vicolo San Domenico 16
37122 VERONA (VR)

Progettista:

arch. Valter Granzotto

PROTECO engineering srl
via C. Battisti 39, San Donà di Piave (Ve)



Integrazione Dicembre 2018

INDICE

1	Introduzione	1
2	Procedura.....	1
3	Elaborati di variante	2
4	Le caratteristiche dell'area oggetto della variante	2
4.1	CONTESTUALIZZAZIONE.....	2
5	Lo stato della pianificazione urbanistica	3
6	Descrizione della variante	6
6.1	GLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE AL PRG	6
6.2	I CONTENUTI DELLA VARIANTE AL PRG E MODALITÀ ATTUAZIONE INTERVENTI.....	7
7	Contenimento del consumo di suolo L.R. 14/2017	8
8	Valutazione di Compatibilità idraulica	8
9	Dichiarazione di procedura VAS	8
10	Beneficio Pubblico	9

1 Introduzione

La presente relazione riguarda la variante al PRG del comune di Jesolo (Ve), che si rende necessaria per migliorare sul piano degli standard urbanistici l'ambito del PUA "Ex Cattel – Capannine". Il PUA porterà in generale alla riqualificazione dell'intero ambito, individuato dall'Amministrazione Comunale come area di degrado ai sensi della L.R. 50/2012, mantenendo le destinazioni previste dallo strumento urbanistico generale.

Più in dettaglio la variante riguarda la modifica del tipo di attrezzatura prevista per la zona territoriale omogenea di tipo F consentendo la realizzazione di un parcheggio (F4) in sostituzione del "Parco Territoriale" (F3.3), area a standard classificata dal PRG vigente.

Di fatto il P.R.G. vigente prevede che il progetto riguardante le Attrezzature Pubbliche "F" *"..... dovrà tener conto dell'inserimento urbanistico ed ambientale dei manufatti e immobili e della sistemazione complessiva dell'area"*.

Le zona F3.3 Parchi territoriali (art. 56 NTA): "Sono aree di verde pubblico che per la loro estensione assumono un ruolo territoriale. Per tali". La norma esprime chiaramente il significato vero di "Parco territoriale", ovvero di area di grande estensione con ruolo territoriale rapportato sia al contesto ambientale, sia relazionato al sistema dell'edificato. Non è quindi il caso dell'area oggetto della presente richiesta di variante sia per ubicazione, sia per dimensione (circa mq 7.000).

Da qui l'esigenza di rendere compatibile lo standard pubblico con l'intervento previsto chiedendo la trasformazione a parcheggio pubblico (F4) della porzione di area compresa nell'Ambito 2 del Piano di Recupero "Ex Cattel – Capannine".

2 Procedura

L'iter individuato è quello previsto dall'art. 50, commi da 5 a 8 e 16 della LR 61/85. La modifica normativa è ancor oggi possibile, in pendenza di approvazione del PAT, in virtù dell'articolo 63 comma 9 della Legge Regionale n. 30 del 30 dicembre 2016 che ha modificato la Legge Regionale 32 del 29 novembre 2013 (Piano Casa bis). In particolare l'art 18 "Disposizioni transitorie in materia di applicazione dell'articolo 48 della Legge Regionale 11/2004 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" e successive modificazioni", per cui : "Le varianti allo strumento urbanistico generale consentite in deroga al divieto di cui all'articolo 48, comma 1, della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 , alla data di entrata in vigore della presente legge, nonché quella prevista dall'articolo 16, possono essere adottate fino all'approvazione del primo piano di assetto del territorio (PAT)".

Tra le varianti allo strumento urbanistico generale rientrano quelle previste dall'art 50 comma 4 della Legge Regionale 61/85 ed in particolare al punto "h) l'individuazione di aree per attrezzature pubbliche, con superficie inferiore ai 10.000 mq., di cui al D.M. LL.PP. 2 aprile 1968, n. 1444 come modificato dall'articolo 25".

3 Elaborati di variante

La variante è costituita dai seguenti elaborati:

- Tav. 01 - Individuazione Ambito di Intervento;
- Tav. 02 - Variante Cartografica – Zonizzazione scala 1:1000;
- Valutazione di Compatibilità Idraulica;
- Dichiarazione di non assoggettabilità a VAS;

Allo scopo di individuare le opere di urbanizzazione previste all'interno dell'ambito oggetto di variante si riportano in allegato gli elaborati grafici rappresentanti l'ipotesi di intervento (Tav 03 - Planivolumetrico Generale) con relative verifiche del dimensionamento degli standard previsti dalle norme vigenti (Tav 04 -Verifica Standard).

4 Le caratteristiche dell'area oggetto della variante

4.1 Contestualizzazione

La variante riguarda le aree poste nel lato est di via Roma Destra, nel tratto congiungente l'incrocio di via Mameli con la rotonda Picchi a metà strada tra il centro urbano e la fascia costiera di Jesolo.

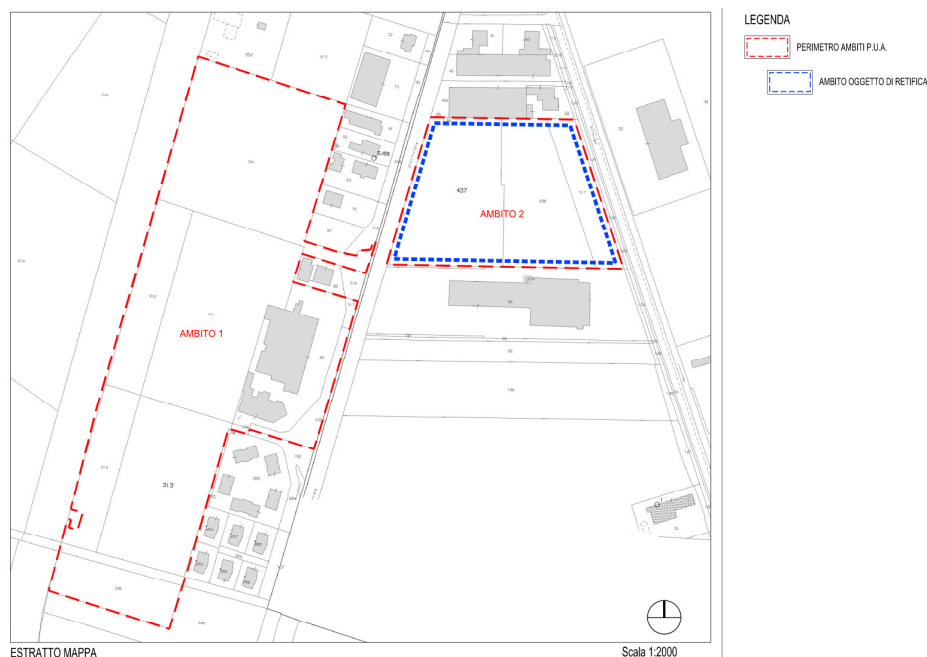


Ubicazione Ambito Oggetto di Variante

Quest'area rientra all'interno di uno Strumento urbanistico attuativo suddiviso in due parti: la prima parte riguarda l' "Area ex Cattel" ad ovest di via Roma destra, la seconda, oggetto della presente, sede della discoteca ad oggi non più in attività denominata "le Capannine".

Il primo ambito interessa catastalmente i seguenti mappali: 82, 104, 105, 255, 311, 312, 313, 314, 317 341 e 336 del Foglio 68 del Comune di Jesolo.

Il secondo ambito, oggetto della presente variante interessa i mappali: 94, 317, 437 - 438 del Foglio 66 del Comune di Jesolo.



Estratto mappa - Ambito oggetto di Variante

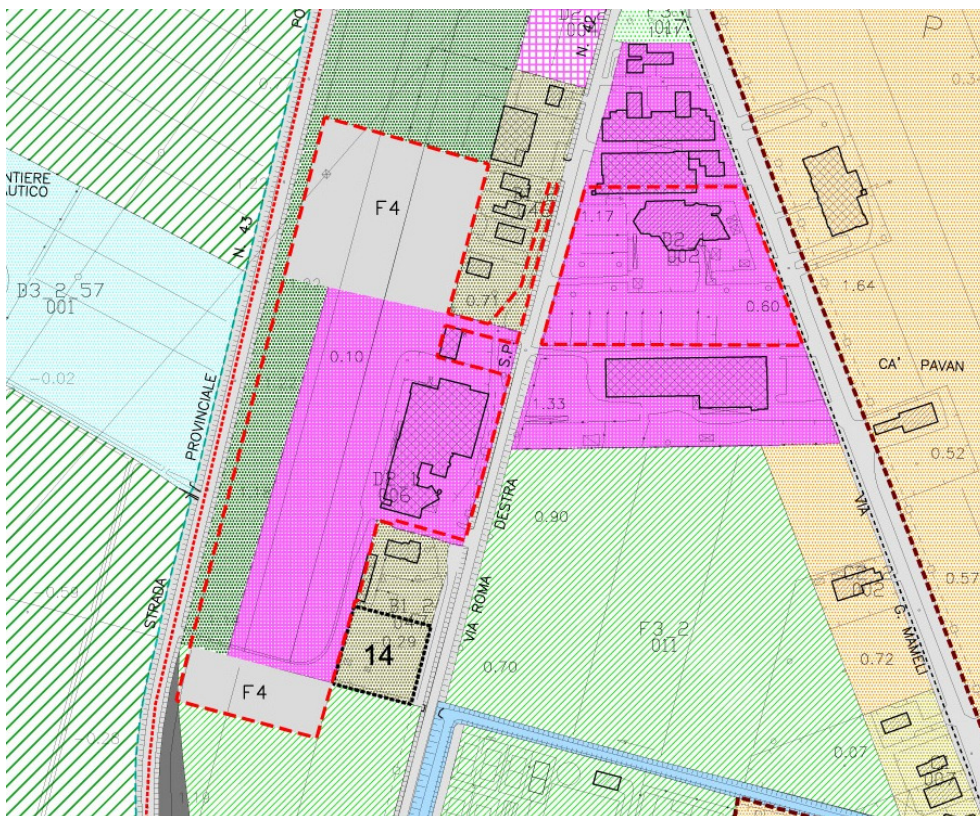
5 Lo stato della pianificazione urbanistica

L'ambito interessato dalla presente variante è stato oggetto nel tempo di un lungo e articolato iter di modifiche allo strumento del PRG e del conseguente PUA. Al fine di esporre con chiarezza e completezza il contesto e gli obiettivi della variante si elencano di seguito le tappe dell'iter.

Sulla base della vigente strumentazione generale del Comune di Jesolo è stato da prima approvato uno schema progettuale di Piano Attuativo con Delibera di C.C. n. 59 del 02/04/2004.

Sulla base dell'impostazione fornita dallo "strumento guida" si è giunti all'approvazione definitiva del P.U.A. con Delibera di C.C. n. 8 del 07/02/2008. Una successiva variante puntuale al P.U.A. è stata approvata con Delibera di C.C. n. 16 del 07/02/2011 modificando le norme tecniche di attuazione e la zonizzazione. Questo ha messo in condizioni di poter predisporre il progetto definitivo dell'intervento edilizio, oggi approvato.

Con delibera di C.C. n. 157 del 22/12/2011 è stata approvata la variante al P.R.G. proposta non per modificare l'intervento edilizio, ma per ampliarne l'ambito esterno includendo due porzioni d'area a sud ed a nord del lotto "ex Cattel", lungo via Adriatico (SP 43).



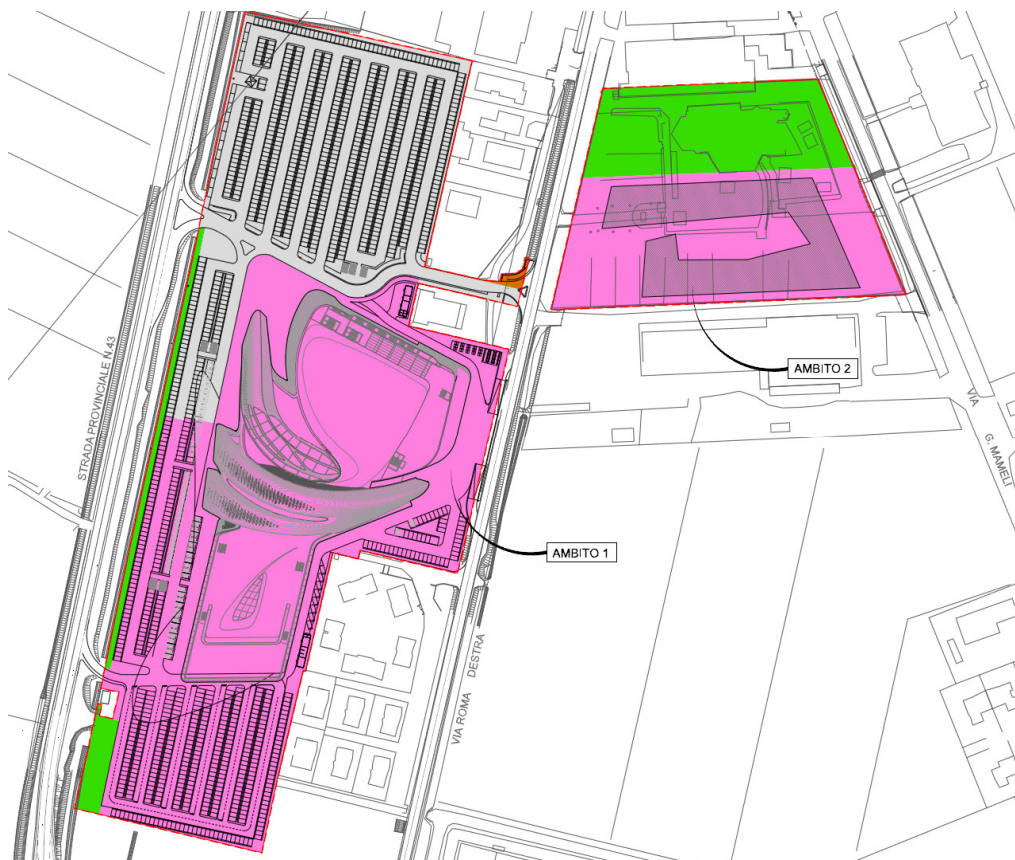
Estratto Variante al PRG Nuovo Ambito Intervento approvata con D.C.C. n. 157 del 22.12.2011

In data 07 Febbraio 2012 con Determinazione n. 204/2012 la Provincia di Venezia – Settore Politiche Ambientali ha emesso il “Giudizio di compatibilità ambientale favorevole con prescrizioni e raccomandazioni” per la realizzazione del Centro Commerciale “Jesolo Magica” atto amministrativo con il quale si è concluso l’iter di V.I.A. previsto ai sensi del D.lgs n. 152/06 e s.m.i..

Lo Studio di Impatto Ambientale ha ipotizzato diversi scenari progettuali da cui è risultato che il minor impatto deriva dalla sistemazione delle aree a parcheggio a raso anziché interrate.

In data 24 Febbraio 2014 con Delibera di G.C. n. 46 è stata infine approvata la Variante al P.U.A. con la quale è stato adeguato lo strumento alle nuove previsioni urbanistiche, per altro sottoposte a V.I.A., rimanendo invariato il progetto edilizio “fuori terra”.

La stessa variante al PUA ha permesso, ai sensi del comma 2 dell’art. 11 della LR 61/85, la trasposizione della ZTO F3.3/006 ricadente all’interno dell’ambito 1 “Area ex Cattel”, nella parte più a nord dell’ambito 2 “le Capannine”. Si fa presente che a fronte di una diversa collocazione, la superficie dell’area a standard è rimasta invariata.



Estratto Zonizzazione approvata con D.G.C. n. 46 del 24.02.2014

In definitiva, allo stato vigente, le destinazioni d'uso, previste PRG per questo ambito sono:

- D2.1/006: zone per le attività commerciali (art. 18 NTA): “Aree destinate a spazi commerciali (all'ingrosso e al dettaglio ai sensi della LR 15/04) interne all'abitato, integrate dalla costruzione di complessi di servizio, di aggregazione sociale, di sviluppo del settore. Ulteriori destinazioni d'uso, compatibili con la destinazione principale, potranno essere definite in sede di strumento urbanistico attuativo. Gli interventi sono subordinati a studi relazionati alle caratteristiche delle iniziative commerciali proposte, e in particolare, alla dimensione e alla tipologia degli esercizi da insediare, al bacino di utenza potenziale, alla complementarità con altre attività nella stessa area, commerciali e non, ai programmi di promozione dell'iniziativa.”
- F3.3/006: Parchi territoriali (art. 56 NTA): “Sono aree di verde pubblico che per la loro estensione assumo un ruolo territoriale. Per tali aree è fatto obbligo osservare le indicazioni fornite dai sussidi operativi e dall'eventuale tavola di dettaglio del P.R.G.”
- F4: Parcheggi (art. 58 NTA): Aree riservate alla sosta di vetture. La realizzazione o la ristrutturazione e l'ampliamento dei parcheggi, da parte di enti diversi dal Comune, è subordinata ad una convenzione che disciplini il carattere di uso pubblico degli stessi. E' fatto obbligo provvedere alla messa a dimora di alberi e siepi secondo quanto stabilito dai sussidi operativi. E' consigliabile dotare le aree a parcheggio di servizi igienici.

I parametri di variante sono così di seguito riassunti:

Superficie complessiva dello S.U.A.	mq	85.794
Superficie a destinazione D2.1 (ambito 1 ex Cattel)	mq	42.313
Superficie a destinazione B2.1 (ambito 1)	mq	128
Superficie a destinazione F4 (ambito 1)	mq	21.363
Superficie a destinazione F3.3 (ambito 1)	mq	1.660
Superficie a destinazione D2.1 (ambito 2 ex Capannine)	mq	13.267
Superficie a destinazione F3.3 (ambito 2)	mq	7.063

6 Descrizione della variante

6.1 Gli obiettivi della variante al PRG

Gli interventi di sviluppo previsti nell'area "ex Cattel - Capannine" fanno parte del nel nuovo riassetto di funzioni e servizi previsti per il litorale jesolano e che va a integrare (e integrarsi) con una serie di interventi mirati ad essere le nuove forme della Jesolo del futuro: un polo del leisure per i veneti e i milioni di turisti che ogni anno godono delle bellezze del territorio e che sempre più richiedono servizi e attività diverse.

Considerato lo scenario finale di progetto, che vedrà l'insediarsi di nuove attività di carattere commerciale, non strettamente di vendita, integrate da complessi di servizio, di aggregazione sociale, di sviluppo della promozione, la presente variante intende dotare queste nuove funzioni di adeguati standard urbanistici, in modo da renderle accessibili e sostenibili rispetto al contesto nel quale si collocano.



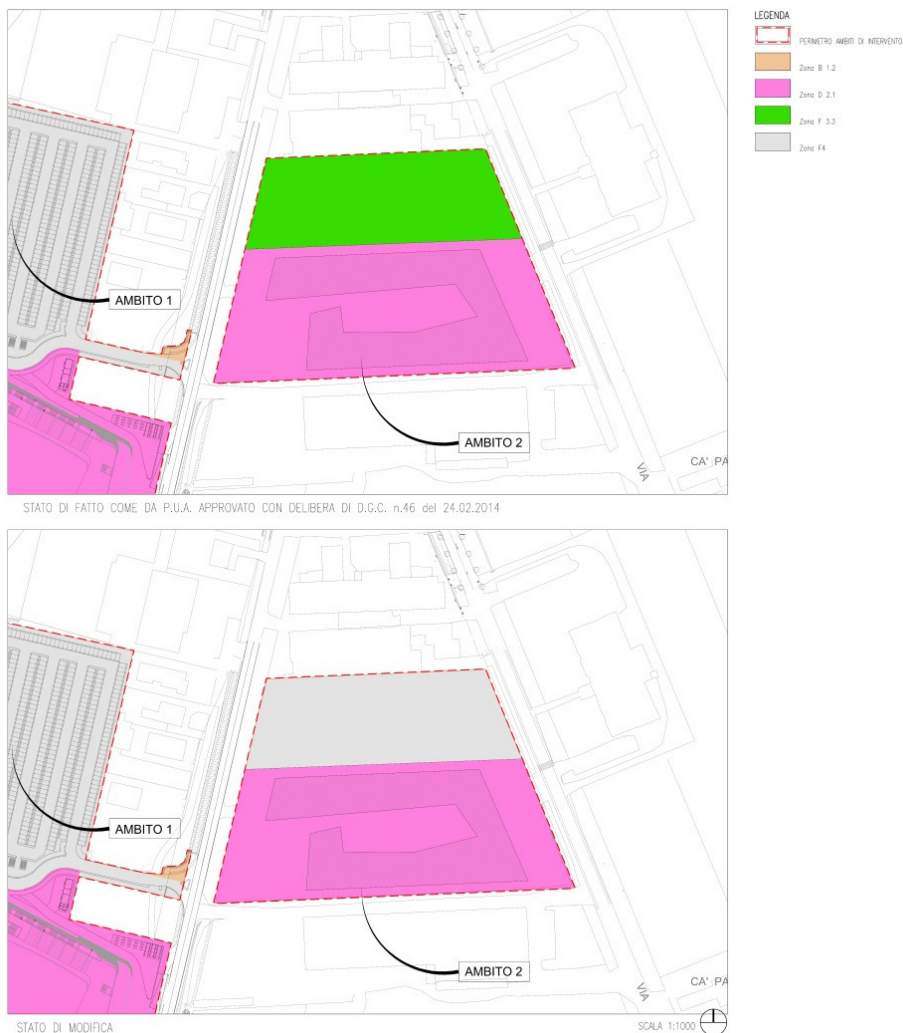
Planivolumetrico Generale Ipotesi di Intervento

6.2 I contenuti della variante al PRG e Modalità attuazione interventi

In coerenza con gli obiettivi su indicati, con la presente variante si intende quindi modificare la definizione puntuale della zona a standard, ricompresa all'interno del PUA "ex Cattel - Capannine", da F3.3/006 - Parchi territoriali (art. 56 NTA) a F4: Parcheggi (art. 58 NTA).

Si fa altresì presente che con la nuova destinazione la superficie a standard di mq 7.063 rimarrà invariata.

Gli interventi edilizi all'interno del predetto Ambito 2 del Piano di Recupero "Ex Cattel - Capannine" potranno essere attuati mediante Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28-bis del DPR 380/2001 e s.m.i. con conseguenti obblighi previsti, ed assunti, dalla Ditta Attuatrice relativamente alle opere individuate da sottoporre a cessione e/o asservimento all'uso pubblico .



Estratto Elaborato di Variante

7 Contenimento del consumo di suolo L.R. 14/2017

In riferimento alla Legge Regionale n. 14 del 06/06/2017 – Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" si riscontra che l'Amministrazione Comunale ha individuato l'area oggetto della presente variante all'interno del "consolidato" e pertanto l'intervento, ai sensi dell'art 13 comma 1 "Disposizioni transitorie", rientra tra quelli possibili in quanto non si tratta di "nuove previsioni" bensì di modifica delle esistenti che non comporta quindi nuovo consumo del suolo.

8 Valutazione di Compatibilità idraulica

Con proprie deliberazioni 3637 del dicembre 2002 e con le successive modificazioni del maggio 2006, del giugno 2007, e dell'ottobre 2009, la Giunta Regionale del Veneto ha introdotto la valutazione di compatibilità idraulica fra le disposizioni relative allo sviluppo di nuovi strumenti urbanistici comunali o sovracomunali. La normativa si applica a qualunque intervento che comporti una trasformazione dei luoghi in grado di modificare il regime idraulico. In tal caso deve essere redatta una valutazione di compatibilità idraulica dalla quale si desuma, in relazione alle nuove previsioni urbanistiche, che non venga aggravato l'esistente livello di rischio idraulico, né venga pregiudicata la possibilità di riduzione anche futura di tale livello.

Nel caso di varianti urbanistiche per i quali non è prevista alcuna alterazione del regime idraulico, ovvero che comportano un'alterazione non significativa, la valutazione di compatibilità idraulica è sostituita dalla relativa asseverazione.

Pertanto la presente variante urbanistica al PRG è accompagnata da specifica Valutazione di Compatibilità Idraulica.

9 Dichiarazione di procedura VAS

Premesso che la presente variante comporta la modifica di destinazione d'uso di un'area destinata a servizi pubblici, ai fini della procedura di Valutazione ambientale Strategica tale tipologia di variante rientra tra le fattispecie di esclusione di cui alla DGR 1717 del 3 Ottobre 2013 che prendeva atto del parere della Commissione Regionale VAS n 73 del 2 Luglio 2013 che a sua volta confermava le ipotesi di esclusione formulate con parere n 84 del 3 Agosto 2012 assunto dalla DGR 1646 del 7 agosto 2012.

In particolare: non comportano modifiche alle destinazioni d'uso delle aree, alle norme tecniche di attuazione del piano, alla distribuzione dei carichi insediativi ed alla dotazione degli standard urbanistici, che contengono solo la reiterazione dei vincoli preordinati all'esproprio o precisazioni o interpretazioni relative alle norme tecniche di attuazione del piano e che comportano solo cambi di destinazione d'uso di immobili pubblici esistenti al fine di continuarli ad adibire prevalentemente ad uso pubblico.

10 Beneficio Pubblico

La legge 164/2014 di conversione del D.L.133/2014 ha aggiunto all'art.16 del DPR 380/2001 "Contributo per il rilascio del permesso di costruire" la lettera d -ter) al comma quattro, che prevede l'introduzione nell'ordinamento giuridico del cosiddetto "Contributo straordinario" come di seguito riportato:

Art.16 - comma 4 del DPR 380/2001

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del Consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la Regione definisce per classi di comuni in relazione:

- omissis

- d ter) "alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche".

Il comma 5 dell'art.16 del DPR 380/2001 consente al comune, in caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della Regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, di provvedere, in via provvisoria, con deliberazione del Consiglio Comunale, alla definizione della metodologia di calcolo del contributo straordinario secondo i parametri di cui al comma 4 dell'articolo citato.

Nel caso di **varianti urbanistiche che prevedono il cambio di destinazione di lotti già urbanizzati** il plus-valore è dato dalla differenza tra il valore dell'area con la precedente destinazione, secondo gli importi tabellari IMU, ed il valore dell'area con la destinazione successiva alla variante, sempre secondo gli importi tabellari IMU deliberati.

Dal punto di vista economico il plus valore dovuto all'attuazione della trasformazione urbanistica è il risultato tra la differenza del valore dell'immobile V post e il valore V ante come indicato nella seguente espressione:

$$Pv = V \text{ post} - V \text{ ante}$$

Pv = Plusvalore

Considerato il caso specifico in oggetto, desunti i valori tabellari IMU approvati con D.G.C. n. 357 del 11.12.2012, si riporta di seguito calcolo del **contributo straordinario** dovuto per la trasformazione urbanistica di mq 7.063 da Zto F3.3/006 - Parchi territoriali (art. 56 NTA) a F4: Parcheggi (art. 58 NTA).

Calcolo V-Ante Zto F3.3

- Superficie territoriale oggetto di intervento: **7.063 mq**
- Valori aree oggetto di intervento allo stato attuale:
 - Valore unitario area stato attuale: **6,70 €/mq****
 - Valore totale area stato attuale: **6,70 €/mq * 7.063 mq = € 47.732,21**

**Valore Zto F3.3 parificato a Zona Agricola (seminativo arborato) pari ad €/Ha 67.000,00 come da tabelle IMU approvate con D.C.C. n. 357 del 11.12.2012.

Calcolo V-Post Zto F4

- Superficie territoriale oggetto di intervento: **7.063 mq**
- Valori aree oggetto post variante urbanistica:
 - Valore unitario a seguito di variante urbanistica: **14,65 €/mq****
 - Valore totale area a seguito di variante urbanistica:
14,65 €/mq * 7.063 mq = € 103.472,95

**Valore desunto da tabelle IMU approvate con D.G.C. n. 357 del 11.12.2012.

Calcolo Plusvalore (Pv)

- **Pv = V Ante – V Post = € 103.472,95 - € 47.732,21 = € 55.740,74**

La percentuale minima del **contributo straordinario (Cs)** dovuto dal privato al comune è fissata dalla legge nel 50% per cui:

$$\text{Cs} = \text{Pv} \times 50\% = € 55.740,74 \times 50\% = € \underline{27.870,37 \text{ arrotondamento a } € 28.000,00}$$

Trattandosi di procedura di variante allo strumento urbanistico a seguito della quale sarà sottoscritta specifica convenzione anche nel caso di permesso di costruire convenzionato (ex art. 28-bis del DPR 380/2001), si chiede che tale contributo straordinario sia versato da parte della ditta alla firma della convenzione ovvero al momento del rilascio del titolo edilizio.

San Donà lì 12.12.2018

