



COMUNE DI JESOLO

Provincia di Venezia

PROPOSTA DI DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 2014/104 DEL 27/11/2014

ASSEGNATA AL SERVIZIO PIANIFICAZIONE

OGGETTO: INDIVIDUAZIONE DEL CENTRO URBANO E DELLE AREE DEGRADATE DA RIQUALIFICARE AI SENSI DEL REGOLAMENTO REGIONALE 21/06/2013, N. 1 E DELLA L.R. N. 50 DEL 28/12/2012 "POLITICHE PER LO SVILUPPO DEL SISTEMA COMMERCIALE NELLA REGIONE VENETO".

IL DIRIGENTE DELL'AREA LAVORI PUBBLICI E URBANISTICA

PREMESSO che:

- il comune di Jesolo è dotato di piano regolatore generale (PRG), approvato dalla giunta regionale veneta con delibera n. 3425 del 04/08/1977, 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, n. 812 dell'08/04/2008 e 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;
- la legge regionale 28/12/ 2012, n. 50 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella regione del Veneto" ha modificato i criteri generali per l'insediamento delle attività commerciali, favorendo la localizzazione degli interventi commerciali all'interno dei centri storici e urbani, incentivando il risparmio di suolo, favorendo gli interventi di consolidamento dei poli commerciali esistenti, di recupero e riqualificazione di aree o strutture dismesse e degradate, nonché gli interventi che non comportano aumento della cubatura esistente in ambito comunale;
- il regolamento regionale 21/06/2013, n. 1 "Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale", approvato con d.G.R. n. 1047 del 18/06/2013, prevede all'art. 2, comma 6 che entro il termine di centottanta giorni dall'entrata in vigore del regolamento, successivamente modificato in un anno dalla l.r. 29/11/2013, n. 32, i comuni, individuino il centro urbano avente le caratteristiche di cui all'articolo 3, comma 1, lettera m) della citata legge regionale, nonché le aree degradate da riqualificare, aventi le caratteristiche di cui all'art. 2, comma 3, del regolamento stesso. La deliberazione è preceduta da adeguate forme di pubblicità al fine di acquisire e valutare eventuali proposte di individuazione delle suddette aree.

Il regolamento regionale succitato prevede, inoltre, che alla delibera siano allegati:

- a) la perimetrazione delle aree degradate da redigere su cartografia in scala 1:5000;
- b) le schede descrittive di ciascuna area che illustrano sinteticamente la presenza dei requisiti di cui al comma 3, gli obiettivi generali e gli indirizzi per le azioni di riqualificazione, le eventuali destinazioni d'uso incompatibili e le eventuali ulteriori misure di tutela ritenute necessarie.

DATO ATTO che:

- per centro urbano, come definito dall'art. 3, primo comma, lett. m), della l.r. 50/2012, si intende "porzione di centro abitato, individuato ai sensi dell'art. 3, comma 1, punto 8), del dlgs 30/04/1992, n. 285 "Nuovo codice della strada", caratterizzata dal tessuto urbano consolidato, con esclusione delle zone produttive periferiche e delle zone prive di opere di urbanizzazione o di edificazione";
- per aree o strutture dismesse e degradate, come definite dall'art. 2, comma 3, del regolamento regionale n. 1/2013, si intendono gli ambiti che presentino una o più delle seguenti caratteristiche:
 - a) degrado edilizio;
 - b) degrado urbanistico;
 - c) degrado socio-economico;
- con deliberazione della giunta comunale n. 216 del 23/08/2011, esecutiva, è stato aggiornato il perimetro dei centri abitati ai sensi dell'art. 4 del dlgs 30/04/1992, n. 285 "Nuovo codice della strada", che è stato necessariamente tenuto in considerazione per perimetrazione il centro urbano conformemente alle indicazioni dell' art. 3 della l.r. 50/2012;

- l'individuazione del centro urbano e delle aree degradate da riqualificare è l'elemento essenziale per l'utilizzo dell'approccio sequenziale previsto dai commi 10 e 11 dell'art. 2 del regolamento, al fine di individuare nuove aree per l'insediamento di medie strutture con superficie di vendita superiore a 1500 mq e delle grandi strutture di vendita;
- in ogni caso possono essere rilasciate autorizzazioni commerciali negli ambiti non attuati per i quali la strumentazione urbanistica vigente, alla data di entrata in vigore della l.r. 50/2012 ossia l'1/01/2013, già prevede la realizzazione di medie e grandi strutture di vendita.

CONSTATATO che:

- la giunta comunale ha espresso parere favorevole in data 23/09/2014 e in data 14/10/2014 alla individuazione del centro urbano e delle aree degradate, da condividere con il settore commercio;
- ai fini di quanto previsto dal comma 6 dell'art. 2 del citato regolamento regionale n. 1/2013, la presente deliberazione è stata preceduta da adeguate forme di pubblicità, più precisamente in data 15/05/2014 è stato pubblicato, per 30 giorni consecutivi, all'albo pretorio e sul sito istituzionale del Comune avviso pubblico per la presentare di istanza di riconoscimento di area dimessa e degradata ai sensi dell'art. 2, comma 6, del regolamento n. 1 del 21/06/2013 – Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale (articolo 4 della lr. 28/12/2012, n. 50);
- con tale avviso veniva fissata al 16/06/2014 la scadenza per la presentazione delle istanze;
- entro i termini sono pervenute le seguenti n. 3 richieste:

| N. | DITTA | DATA | NUMERO PROT. | DESCRIZIONE |
|----|--------------------|------------|--------------|---|
| 1 | DOLFIN MARIA PAOLA | 12/06/2014 | 14/36961 | L'osservazione riguarda un edificio denominato "pensione Liana" da individuare come area di degrado da riqualificare. |
| 2 | DOLFIN MARIA PAOLA | 12/06/2014 | 14/36963 | L'osservazione riguarda un edificio denominato "pensione Katia" da individuare come area di degrado da riqualificare. |
| 3 | CONZ ELISABETTA | 16/06/2014 | 14/37820 | L'osservazione riguarda in zona pineta: 1. L'edificio ex pensione Marylin in stato di abbandono 2. La piazza Europa, che ha un bazar chiuso 3. L'assenza di un supermercato di medie dimensioni 4. Il parco pubblico fronte "Merville" dotato di camminamenti senza giochi per i bambini e con il problema dell'abbandono di rifiuti. |

- oltre i termini sono pervenute le seguenti n. 2 richieste:

| | | | | |
|---|--|------------|----------|---|
| 4 | PRO.TEC.O per conto di Jesolo 3000 spa e Unicredit spa. + Leasing spa. | 20/06/2014 | 14/39160 | L'osservazione riguarda i fabbricati esistenti all'interno degli ambiti di intervento ex Cattel e Capannine, totalmente in disuso, oggetto di degrado edilizio e conseguentemente socio-economico, dovuto allo stato di abbandono delle attività produttive e all'uso improprio degli edifici, con l'obiettivo di dare corso alla riqualificazione edilizia ed urbanistica. |
| 5 | JMEL srl | 16/07/2014 | 14/46262 | L'osservazione riguarda il complesso edilizio in centro abitato, con capannoni di scarsa qualità, strutture portanti senza resistenza sismica e inadeguati dal punto di vista energetico. L'obiettivo è riqualificare i vecchi edifici e cambiare la destinazione d'uso da artigianale a commerciale, con esclusione dei prodotti alimentari. |

VERIFICATO che:

- le richieste n. 1, 2 e 3 sono relative ad attività alberghiere e quindi non sono pertinenti;
- le richieste n. 4 e 5 sono relative a n. 3 fabbricati esistenti in disuso, oggetto di degrado edilizio e conseguentemente socio-economico, strutture inadeguate dal punto di vista edilizio ed energetico quindi sono pertinenti.

ATTESO che, per ottemperare a quanto previsto dalla normativa vigente in materia di aree degradate, sono stati redatti in data 13/11/2014 con prot. n. 72188 dall'unità organizzativa urbanistica e cartografico e condivisi con l'ufficio commercio, gli elaborati relativi alla delimitazione del centro urbano e delle aree degradate ai sensi dell'art. 2, comma 6, del regolamento regionale 21/06/2013, n. 1, come di seguito elencati:

1. relazione tecnica;
2. tavola di delimitazione del centro urbano in scala 1: 25.000 e delle aree degradate in scala 1: 5.000;
3. schede descrittive:
 - n. 1 - Area ex Cattel, corrispondente alla richiesta n. 4;
 - n. 2 - Area ex Capannine, corrispondente alla richiesta n. 4;
 - n. 3 - Area ex Jmel, corrispondente alla richiesta n. 5.

PRESO ATTO che:

- l'art. 2 del regolamento regionale dispone che: *“ai sensi dell'art. 21, comma 2 della legge regionale lo strumento urbanistico comunale localizza, con variante le nuove aree per l'insediamento delle medie strutture con superficie di vendita superiore a 1.500 mq e delle grandi strutture di vendita: a tal fine lo strumento urbanistico comunale, con variante al Piano degli Interventi... favorisce la localizzazione all'interno del centro urbano come definito dall'art. 3, comma 1, lettera m) della legge regionale, anche attraverso interventi di riqualificazione urbanistica di aree o strutture dismesse e degradate”*, pertanto non è possibile predisporre ad oggi tale suddetta variante urbanistica localizzativa, in assenza di Piano di assetto del territorio e di Piano degli Interventi;
- di conseguenza la presente proposta di deliberazione non comporta l'inserimento nel piano regolatore generale della previsione di nuove strutture commerciali.

DATO ATTO che la presente proposta non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria dell'ente.

VISTA la l.r. 28/12/2012, n. 50 “Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella regione del Veneto”;

VISTO il regolamento regionale 21/06/2013, n. 1 “Indirizzi per lo sviluppo del sistema commerciale”;

VISTA la l. r. 23/04/2004, n.11 e ss. mm.

PROPONE L'APPROVAZIONE DELLA PRESENTE PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

- 1) la premessa è parte integrante e sostanziale della presente proposta di deliberazione;
- 2) di approvare, ai sensi dell'art. 2, comma 6, del regolamento regionale 21/06/2013, n. 1, l'individuazione del centro urbano e delle aree degradate da riqualificare, rappresentata negli elaborati, redatti in data 13/11/2014 con prot. n. 72188 dall'unità organizzativa urbanistica e cartografico e condivisi con l'ufficio commercio, come di seguito elencati:
 1. relazione tecnica;
 2. tavola di delimitazione del centro urbano in scala 1: 25.000 e delle aree degradate in scala 1: 5.000;
 3. schede descrittive n. 1,2,3.
- 3) di trasmettere la presente deliberazione alla struttura regionale competente in materia di urbanistica e paesaggio, ai fini di monitoraggio, come richiesto dall'art. 2 del regolamento regionale 21/06/2013, n. 1.

IL DIRIGENTE DELL'AREA LAVORI PUBBLICI E URBANISTICA
Arch. Renato Segatto

Documento informatico sottoscritto con firma elettronica ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs. 7 marzo 2005 n.82 e ss. mm.; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.