

SCHEMA DI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE

Finalizzato alla determinazione di previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, ai sensi dell'art. 7, della L.R. 23 aprile 2004, n. 11

TRA

Provincia di Venezia;

Comune di Jesolo;

F.lli Schiavon ed Eredi e sas Lido di Schiavon Rag. Lino & C. – Piazza Mazzini, Lido di Jesolo;

Norsette s.r.l. – Piazza Filodrammatici 1, Treviso;

PREMESSO CHE

- a) F.lli Schiavon ed Eredi, sas Lido di Schiavon Rag. Lino & C. e Norsette s.r.l. sono proprietari dei seguenti immobili:
- UMI 1 (palazzo Maxim - minigolf - tennis - ecc.):
Comune di Jesolo Fg. 74 - mapp. 1131 - 1132 – 38
proprietà di Schiavon Lino, Schiavon Guido, Schiavon Flavia, Schiavon Carla e Santelli Andrea;
 - UMI 2 (porzione sala giochi al P.T. e Norsette S.r.l. al P.1°):
Comune di Jesolo Fg. 73 - mapp. 768 / 69 e Mapp. 768 / 30
proprietà rispettivamente di Schiavon Lino e Soc. Norsette S.r.l.;
 - UMI 3 (villetta - garages):
Comune di Jesolo Fg. 73 - mapp. 331 – 770
proprietà di SAS LIDO DI SCHIAVON RAG. LINO & C. ad eccezione di n. 3 garages proprietà di Santelli Andrea, Schiavon Carla, Schiavon Caudullo Matilde e Martin Silvia.
- b) Le aree sopra indicate sono interessate dal progetto “Rambla sul mare” che è finalizzato a completare l’attuazione del Piano di indirizzo delle Nuove Centralità, nella parte di territorio che va da Piazza Mazzini al mare, in continuità con l’asse urbano che inizia da Piazza Aquileia, creando un nuovo sistema relazionale terra – mare che ha il suo punto focale nella realizzazione di una nuova piazza sul mare, in continuità con piazza Mazzini, attraverso nuovi ampi spazi pubblici di collegamento;
- c) Il vigente P.R.G. classifica urbanisticamente le aree sopra indicate come segue:
- UMI 1: area B2.2;
 - UMI 2 e 3: area B3;
- d) La zona interessata dal progetto “Rambla sul Mare” è uno dei punti di forza del mercato turistico di Jesolo perché si affaccia su piazza Mazzini, complesso di servizi per il commercio, il divertimento, lo svago ed il tempo libero di riconosciuta eccellenza;
- e) Il Comune di Jesolo, favorevolmente valutando le iniziative in tal senso dei privati interessati, intende mantenere, consolidare e sviluppare ulteriormente i livelli qualitativi esistenti;
- f) Tale obiettivo, in sintonia con l’azione della Pubblica Amministrazione volta a sostenere lo sviluppo dell’industria turistica a Jesolo, si configura come di rilevante interesse pubblico e può essere conseguito sviluppando ed attuando un progetto, di iniziativa pubblica, finalizzato a:
1. completare l’attuazione del Piano di indirizzo delle Nuove Centralità nella parte di territorio che va da Piazza Mazzini al mare, in continuità con l’asse urbano da Piazza Aquileia a Piazza Mazzini, creando un nuovo sistema relazionale terra – mare che abbia il suo punto

- focale nella realizzazione di una nuova piazza ad uso pubblico sul mare in continuità con piazza Mazzini, attraverso nuovi ampi spazi pubblici di collegamento;
2. consolidare e modernizzare il principale polo turistico-commerciale di Jesolo Lido, creando spazi per nuove attività imprenditoriali e per nuovi servizi di elevata qualità, adeguati ad un mercato di rilevanza internazionale;
 3. rafforzare l'attrattività del centro che viene esteso alla nuova piazza pubblica fronte mare;
 4. riqualificare il centro di Jesolo Lido con un intervento unitario di altissima qualità, che prevede anche demolizioni di edifici privati e crea un grande accesso al mare, aprendo nuove vedute e percorsi pedonali estesi da piazza Mazzini al mare;
 5. contemplare la partecipazione finanziaria dei privati, senza alcun onere a carico del Comune che, anzi, acquisisce gratuitamente all'uso pubblico grandi aree private situate in posizione strategica, oltre alla riqualificazione di tratti di viabilità pubblica;
- g) Un siffatto intervento viene realizzato sulla base di una proposta di pianificazione urbanistica attuativa di iniziativa pubblica concernente le aree situate tra via Nievo e via Schiavon, adiacenti a piazza Mazzini – Lido di Jesolo.

Per tali aree si prevedono gli interventi di seguito descritti.

Area denominata UMI 1 - Maxim

L'intervento prevede la riorganizzazione architettonica ed urbanistica dell'area attraverso alcune demolizioni e la realizzazione di un nuovo complesso edilizio e di una nuova piazza "Rambla sul mare", ad uso pubblico.

In particolare sono previsti i seguenti interventi:

- a. parziale demolizione di una porzione della struttura commerciale situata al piano terra ed al primo piano dell'edificio "Maxim";
- b. ristrutturazione parziale e restyling dell'edificio "Maxim";
- c. ampliamento e costruzione di nuovo complesso architettonico che si sviluppa lungo il lato ovest, su via Nievo con destinazione d'uso commerciale al piano terra in collegamento con la galleria del Maxim e destinazione residenziale/direzionale ai piani superiori;
- d. realizzazione di una nuova piazza ad uso pubblico che si affaccia sul mare, attrezzata con verde;
- e. realizzazione di parcheggio interrato, con accesso da via Nievo.

Area denominata UMI 2 – sala giochi e ricettivo

L'intervento è finalizzato alla ristrutturazione con cambio d'uso (da turistico - ricettivo a residenziale) dell'edificio esistente e ad un ampliamento dello stesso per la realizzazione di un nuovo piano residenziale, nel rispetto della normativa sulle altezze e sulle distanze rispetto agli edifici confinanti.

In particolare sono previsti i seguenti interventi:

- a. mantenimento del corpo edilizio attualmente ad uso sala giochi;
- b. mantenimento degli altri corpi edilizi esistenti, con cambio d'uso degli stessi da turistico ricettivo a residenziale;
- c. ristrutturazione e restyling degli edifici esistenti;
- d. creazione di un nuovo livello (secondo piano) ad uso residenziale.

Area denominata UMI 3 – villetta

L'intervento è finalizzato alla demolizione e realizzazione di un nuovo complesso architettonico nel rispetto della normativa sulle altezze e sulle distanze rispetto agli edifici confinanti.

In particolare sono previsti i seguenti interventi:

- a. demolizione dei corpi edilizi esistenti, attualmente destinati a residenza e garages di pertinenza;

- b. nuova costruzione del corpo edilizio demolito ad uso commerciale (parziale piano terra) e residenziale (parziale piano terra ed altri piani);
- c. realizzazione di un nuovo spazio antistante con verde e parcheggio interrato con accesso da via Schiavon.

CONSIDERATO CHE

Il progetto elaborato risulta del tutto condivisibile per i contenuti che propone sui temi della sostenibilità / innovazione / dotazione di strutture pubbliche fondamentali:

- a) *sul piano urbanistico*, in quanto propone la realizzazione di nuove strutture insediative caratterizzate da pluralità di funzioni urbane integrate;
- b) *sul piano operativo* giacché gli interventi consentono la sostenibilità economico-finanziaria dell'iniziativa, tale da assicurare la realizzazione delle opere previste che sono indubbiamente consistenti ed impegnative.

Sotto il profilo procedurale ed esecutivo il progetto generale elaborato è stato programmato in due fasi:

1° fase – assunzione dei contenuti della proposta di riqualificazione urbanistica all'interno del quadro della pianificazione generale, mediante l'approvazione di una variante parziale al piano regolatore generale, secondo le procedure di legge, contemplante la modificazione della destinazione a z.t.o. di tipo B2.2. dell'intera area di intervento e la conferma della previsione fissata per il lotto R91, subordinando la realizzazione degli interventi alla previa approvazione di uno strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica

2° fase – Redazione ed approvazione del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica previsto dalla variante parziale al P.R.G., avente ad oggetto l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale ed architettonica delle nuove strutture e disciplinante in particolare la ristrutturazione e il restyling con ampliamento di taluni edifici esistenti, la demolizione, la ricostruzione e l'ampliamento dei fabbricati e corpi edilizi non compatibili con i criteri di riqualificazione urbanistica, con nuovo sedime, forma e tipologia e comunque lo sviluppo del nuovo edificato risultante

- dalla demolizione e ricostruzione dei fabbricati e corpi edilizi non compatibili con i criteri di riqualificazione urbanistica,
- dall'ampliamento di volumi esistenti consentito in forza degli incrementi volumetrici disciplinati dalla l.r. Veneto n. 14/09 s.m.i. (c.d. Piano Casa per il Veneto),
- dall'incremento della volumetria previsto dal vigente p.r.g.c. per il lotto R91
- dall'aumento in termini volumetrici consentito dall'art. 11 della l.r. 61/85 per i piani di iniziativa pubblica in variante allo strumento urbanistico generale

Fermo restando che complessivamente il piano attuativo contemplerà la realizzazione di una cubatura totale di mc 40.715 (di modo che – essendo pari a mc. 24.602 la volumetria esistente ed essendo pari a mc 2.000 la volumetria aggiuntiva già contemplata dal p.r.g.c. per il lotto R91 – risulta pari a mc 14.113 l'incremento di volumetria concesso con il presente accordo di programma) con la possibilità di cambio di destinazione d'uso e di trasposizione di volumetria tra le unità minime di intervento (UMI).

TUTTO CIÒ PREMESSO

Tra

Provincia di Venezia;

Comune di Jesolo;

F.lli Schiavon ed Eredi e sas Lido di Schiavon Rag. Lino & C. – Piazza Mazzini, Lido di Jesolo;

Norsette s.r.l. – Piazza Filodrammatici 1, Treviso;

SI CONVIENE QUANTO SEGUE

1. il comune di Jesolo e la Provincia di Venezia si impegnano a recepire il presente accordo di pianificazione adottando e approvando una Variante Parziale al P.R.G. che ne recepisca il contenuto; il presente accordo costituirà pertanto parte integrante della Variante urbanistica e sarà soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.
La variante urbanistica dovrà consentire la realizzazione degli interventi di seguito descritti con una volumetria massima di mc 40.715, secondo quanto previsto in premessa.

Area denominata UMI 1

L'intervento prevede la riorganizzazione architettonica ed urbanistica dell'area attraverso alcune demolizioni e la realizzazione di un nuovo complesso edilizio e di una nuova piazza "Rambla sul mare", ad uso pubblico.

In particolare sono previsti i seguenti interventi:

- a. parziale demolizione di una porzione della struttura commerciale situata al piano terra ed al primo piano dell'edificio "Maxim";
- b. ristrutturazione parziale e restyling dell'edificio "Maxim";
- c. ampliamento e nuova costruzione di complesso architettonico che si sviluppa lungo il lato ovest, su via Nievo, con destinazione d'uso commerciale al piano terra in collegamento con la galleria del Maxim e destinazione residenziale/direzionale ai piani superiori;
- d. realizzazione di una nuova piazza ad uso pubblico che si affaccia sul mare, attrezzata con verde;
- e. realizzazione di parcheggio interrato, con accesso da via Nievo.

Area denominata UMI 2

L'intervento è finalizzato alla ristrutturazione con cambio d'uso (da turistico-ricettivo a residenziale) dell'edificio esistente e ad un ampliamento dello stesso per la realizzazione di un nuovo piano residenziale, nel rispetto della normativa sulle altezze e sulle distanze rispetto agli edifici confinanti.

In particolare sono previsti i seguenti interventi:

- a. mantenimento del corpo edilizio attualmente ad uso sala giochi;
- b. mantenimento degli altri corpi edilizi esistenti, con cambio d'uso degli stessi da turistico-ricettivo a residenziale;
- c. ristrutturazione e restyling degli edifici esistenti;
- d. creazione di un nuovo livello (secondo piano) ad uso residenziale.

Area denominata UMI 3

L'intervento è finalizzato alla demolizione ed alla realizzazione di un nuovo complesso architettonico nel rispetto della normativa sulle altezze e sulle distanze rispetto agli edifici confinanti

In particolare sono previsti i seguenti interventi:

- a. demolizione dei corpi edilizi esistenti, attualmente destinati a residenza e garages di pertinenza;
- d. nuova costruzione del corpo edilizio demolito ad uso commerciale (parziale piano terra) e residenziale (parziale piano terra ed altri piani);
- b. realizzazione di un nuovo spazio antistante con verde e parcheggio interrato con accesso da via Schiavon.

2. La parte privata, subordinatamente all'ipotesi di entrata in vigore di una variante al p.r.g.c. del Comune di Jesolo nei termini su indicati, si impegna a realizzare a proprie cure e spese le seguenti opere di interesse pubblico:

- a. *Al fine di migliorare la qualità dell'ambiente urbano, la mobilità pedonale e ciclabile, di garantire l'accesso pubblico all'area dell'arenile e mare, di migliorare la dotazione del verde e dei servizi, è garantita la realizzazione di opere pubbliche di riqualificazione degli spazi e delle aree pubbliche scoperte, vie e marciapiedi, percorsi pedonali e ciclabili, limitatamente alle aree comprese nel perimetro dello strumento attuativo, individuate nelle UMI 4 e 5, la cui superficie totale è di circa 1.317mq, così suddivisi:*
- circa 815 mq pubblici (continuazione di Via Nievo);
 - circa 502 mq già privati ad uso pubblico (Viale Schiavon);
- Si prevede inoltre la realizzazione di:*
- un'area privata pedonale ad uso pubblico, soggetta a convenzione, di circa 1.970 mq, secondo quanto meglio rappresentato negli elaborati allegati, che per la parte all'uopo individuata sarà aperta all'uso pubblico;
 - circa 4629 mq, tutti esclusivamente privati, di gallerie commerciali, terrazze e percorsi;
- b. *Realizzazione di altri interventi fuori ambito nelle aree di via Bafile, nel tratto da Piazza Mazzini all'incrocio con Largo Augustus e via Trentin, nel tratto da Piazza Mazzini a Piazza Aurora, limitati ad interventi di sola ripavimentazione delle aree carrabili e pedonali ed eventuale di rifacimento del sistema di illuminazione delle stesse, compatibilmente con gli importi a tali opere dedicati.*

CONSIDERANDO CHE

- * l'incremento volumetrico concesso con il presente accordo di programma consentito dalla variante è di 14.113 mc;
- * il complessivo beneficio pubblico garantito da questa iniziativa è pari a circa 2,823 mil/€, di cui è stimabile in 1,000 mil/€ il valore dei lavori pubblici e di interesse pubblico che la parte privata va ad assumere, mentre è stimabile in un valore pari ad 1,823 mil/€ la traduzione in termini economici del beneficio pubblico rappresentato dalla realizzazione di una nuova piazza sul mare quale spazio di uso pubblico.

Quanto previsto nel precedente punto 2 sarà disciplinato da uno specifico Piano Urbanistico Attuativo e nella relativa convenzione avente i seguenti contenuti minimi:

- a) i rapporti intercorrenti tra i soggetti privati ed il Comune per l'attuazione degli interventi;
- b) il piano finanziario con la ripartizione degli oneri;
- c) le garanzie di carattere finanziario;
- d) i tempi di realizzazione del Piano Urbanistico Attuativo;
- e) la previsione di sanzioni in caso di inadempimento degli obblighi assunti.

Qualora il soggetto attuatore del Piano Urbanistico Attuativo non completi quanto stabilito nel precedente punto 2 entro il termine di 10 anni dalla sottoscrizione della convenzione attuativa del PUA, la variante urbanistica corrispondente al presente accordo di pianificazione decade.

Letto, approvato e sottoscritto.

Per la Provincia di Venezia _____

Per il Comune di Jesolo _____

Per i proponenti _____