



CITTÀ DI JESOLO



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 2021/89 DEL 23/07/2021

ASSEGNATA AL SERVIZIO URBANISTICA E CARTOGRAFICO

OGGETTO: VARIANTE N. 3 AL PIANO DEGLI INTERVENTI AI SENSI DELL'ART. 18 DELLA L.R. 11/2004 E SS.MM., DELL'ART. 5 DELLA L.R. 14/2017, DELL'ART. 4 DELLA L.R. 14/2019 E DELL'ART. 7 DELLA L.R. 4/2015: ADOZIONE.

L'ASSESSORE

PREMESSO che:

- il comune di Jesolo è dotato di piano regolatore generale, approvato dalla giunta regionale con delibera n. 3425 del 04/08/1977, mentre la strumentazione urbanistica vigente per l'intero territorio risulta quella successivamente approvata con provvedimenti della giunta regionale n. 2652 del 04/08/2000, n. 1979 del 19/07/2002, n. 1145 del 18/04/2003 e n. 812 del 08/04/2008, con provvedimento di consiglio comunale n. 56 del 10/04/2007 e con gli ulteriori provvedimenti della giunta regionale n. 3313 del 03/11/2009 e n. 1334 dell' 11/05/2010;
- il piano di assetto del territorio (P.A.T.) è stato approvato in conferenza dei servizi del 04/03/2020, ratificato con deliberazione della giunta regionale n. 368 del 24/03/2020 pubblicata sul B.U.R. n. 49 del 10/04/2020;
- il piano regolatore generale (P.R.G.), ai sensi dell'art. 48, comma 5 bis della legge regionale n. 11 del 23/04/2004, per le parti compatibili con il piano di assetto del territorio, è diventato piano degli interventi (P.I.);
- con deliberazione di consiglio comunale n. 27 del 25/03/2021 è stata approvata la variante n. 1 alle N.T.A. al P.I. ai sensi dell'art. 48 ter, comma 4 della legge regionale n. 11 del 23/04/2004 per l'adeguamento al nuovo regolamento edilizio (R.E.T.);
- con deliberazione di consiglio comunale n. 58 del 29/06/2021 è stata adottata la variante n. 2 alle N.T.A. al P.I. ai sensi dell'art. 18 della legge regionale n. 11 del 23/04/2004.

CONSIDERATO che:

- la Regione Veneto ha approvato la nuova Legge Regionale 6 giugno 2019 n. 14, che mira a ridurre progressivamente il consumo di suolo non ancora urbanizzato, in coerenza con l'obiettivo dell'Unione Europea di azzerarlo entro il 2050;
- nelle scelte riguardanti l'assetto e trasformazione del territorio, nel vigente ordinamento legislativo trova riconoscimento il coinvolgimento dei privati che divengono quindi promotori e compartecipativi delle scelte urbanistiche dell'amministrazione locale;
- il Sindaco ha illustrato al Consiglio Comunale nel corso della seduta del 25/09/2020 il "Documento Programmatico del Sindaco" inerente le linee programmatiche della Variante al vigente Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 18, comma 1, della L.R. 11/2004 e s.m.i.,
- ai sensi dell'art. 18 della LR 11/2004, l'adozione della Variante è preceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con la cittadinanza, le associazioni economiche e sociali portatrici di rilevanti interessi sul territorio e di interessi diffusi, nonché con i gestori di servizi pubblici e di uso pubblico;
- con avviso prot. n. 7852 del 03/02/2021, è stato dato avvio alla fase di concertazione e partecipazione alla variante al Piano degli Interventi finalizzata alla:
 - a) Modifica delle schede delle attività alberghiere e produttive;
 - b) Disciplina delle aree le cui previsioni urbanistiche sono state oggetto di specifica dichiarazione di non compatibilità dall'art. 21, comma 4 delle NTA del PAT;

- c) Individuazione degli elementi di degrado e dei manufatti incongrui la cui demolizione sia di interesse pubblico ai sensi dell'Art. 4 della LR 14/2019 e delle varianti verdi ai sensi dell'art. 7 della LR 4/2015;
 - d) Stesura del Regolamento dei Crediti Edilizi – RECRED e istituzione del Registro dei Crediti Edilizi;
 - e) Determinazione dei criteri e dei valori della perequazione urbanistica e del valore convenzionale del credito edilizio;
 - f) Predisposizione di eventuali schede puntuali derivanti da accordi di pianificazione o relativi ad ambiti specifici di disciplina o tutela, anche all'interno dei contesti figurativi.
- l'avviso è stato pubblicato all'albo pretorio, sul sito del comune di Jesolo su apposita pagina e inviato ai portatori di interessi diffusi;
 - durante la fase partecipativa sono pervenute oltre 200 apporti collaborativi che sono stati georeferenziati su apposita cartografia e classificati sulla base della tipologia di richiesta avanzata, precisando che talune richieste non erano inerenti agli argomenti oggetto della presente variante, mentre altre richieste per complessità delle argomentazioni trattate verranno trattate in successive varianti;
 - con determina n. 430 del 29/03/2021 è stato affidato l'incarico per la redazione della variante in oggetto, allo studio PROTECO Engineering s.r.l, studio professionale di comprovata esperienza e specializzazione nella materia;

DATO ATTO che date le complessità delle tematiche trattate nella variante risulta necessario elencarle come di seguito:

1) SVINCOLI ALBEGHIERI

PREMESSO che:

- l'art. 12 delle Norme di Attuazione (N.d.A.) del P.A.T. prevede:

1. Il PAT al fine di soddisfare le esigenze espresse dalla comunità locale di conservazione delle valenze ambientali, paesaggistiche, sociali e architettoniche del complesso sistema costituito dagli spazi e dalle strutture ed attrezzature alberghiere localizzate nell'ambito territoriale del litorale di Jesolo, classifica tali strutture ed attrezzature ricettive alberghiere già individuate e vincolate per la destinazione d'uso dal P.R.G. come invariante di natura architettonica e ambientale, al fine di contrastare i processi di dismissione e cambio di destinazione d'uso che comportano l'impovertimento del tessuto produttivo, edilizio e sociale della costa turistica, riducendo l'attività di manutenzione degli spazi e del territorio, col degrado complessivo dell'ambiente, del paesaggio e del patrimonio architettonico.

Direttive

- 2. Il PI individua le pertinenze fondiari delle strutture ricettive alberghiere e disciplina gli interventi e gli eventuali incrementi volumetrici finalizzati al consolidamento del sistema delle strutture ricettive alberghiere medesime.*
- 3. Il PI potrà prevedere specifici limiti in altezza in grado di consentire un significativo contenimento della percentuale di superficie coperta e dell'indice di impermeabilizzazione del suolo. Entro le aree di urbanizzazione consolidata del Lido dei Lombardi e del Lido Centrale, di cui al successivo Art. 15 comma 1 lettere g) ed h), il PI per le strutture ricettive alberghiere con affaccio diretto sulla principale via commerciale (da Via D. Alighieri a Via dei Mille), potrà consentire l'utilizzo di una quota parte della superficie utile del piano terra per attività commerciali, di servizio e pubblici esercizi non superiore ai 2/3 della superficie utile medesima, e per un fronte non superiore ai 2/3 della lunghezza del prospetto fronte strada.*

Prescrizioni

- 4. Per le strutture ricettive alberghiere individuate come invariante di natura architettonica e ambientale nella Tav. 2 del PAT, sono ammesse unicamente attività ed attrezzature turistiche alberghiere, come disciplinate dall'art. 24, della LR 11/2013 fatto salvo quanto disposto dal comma precedente e dal successivo Art. 15 comma 3.*

- e che l'art. 15 comma 3 delle N.d.A. del P.A.T. prevede:

Per le strutture ricettive alberghiere individuate come invariante di natura architettonica e ambientale nella Tav. 2 del PAT, localizzate all'interno dell'ambito del frontemare come definito negli elaborati grafici del PAT (Tav. 4 – Trasformabilità) con non più di 25 camere o 50 posti letto alla data di adozione del PAT e non poste sulla linea del frontemare, nonché per tutte quelle esterne all'ambito del frontemare, il PI può

consentire destinazioni d'uso diverse, qualora ciò non comporti una riduzione superiore al quattro per cento del numero dei locali di pernottamento (camere, junior suite, suite e unità abitative) certificati alla data di adozione del PAT nell'intero territorio comunale, previo specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art.6 della L.r. 11/2004, sottoscritto da tutti i soggetti interessati, contenente le modalità ed i tempi di attuazione degli interventi previsti, le garanzie fideiussorie nonché una valutazione della congruità della convenienza pubblica in applicazione del principio di perequazione di cui al successivo Art. 18. Non si applicano le limitazioni sopra descritte per le attività cessate alla data di adozione del PAT non poste lungo la linea del frontemare. Sono demandati al PI i criteri per consentire l'aumento dei locali di pernottamento, previa verifica di sostenibilità e dell'inserimento architettonico ambientale dell'intervento edilizio.

RILEVATO che:

- per quanto concerne la modifica delle schede delle attività alberghiere che permetta il recupero dell'immobile sulla base delle destinazioni d'uso ammesse dalla zona omogenea di appartenenza prevista dal PI, con il succitato avviso prot. 7852 del 03/02/2021 sono stati definiti i criteri per definire la graduatoria con la quale avere accesso allo svincolo alberghiero previsto per un limite di 649 camere, pari al quattro per cento delle 16220 camere presenti al 30/11/2016 come attestato nella delibera di adozione del PAT;
- nel mese di marzo e maggio si sono tenuti due incontri con l'Associazione Albergatori Jesolo che ha presentato una serie di richieste sulla base dell'avviso pubblicato nella fase partecipativa, il primo al fine di illustrare il percorso della variante, il secondo al fine di illustrare i dati macro aggregati relativi alle richieste di svincolo alberghiero e alle richieste di ampliamento delle strutture;
- nel mese di giugno i rappresentanti delle singole strutture che hanno chiesto lo svincolo dell'attività alberghiera, sono stati ricevuti con lo scopo di comprendere le motivazioni per le quali intendono dismettere l'attività e di verificare le eventuali necessità di ampliamento;
- entro il 06/04/2021, termine previsto per la presentazione dell'apporto collaborativo, sono pervenute 52 richieste, di cui: 11 non risultano conformi a quanto previsto dall'art. 15 c. 3 del N.d.A. del PAT, 4 per le quali la scheda delle attività alberghiere già prevede che nel caso di cessata attività l'immobile possa essere convertito secondo le destinazioni di zona, 8 risultano già cessate alla data di adozione del PAT;
- in data 22/06/2021 con prot. 46100 è stata inviata una nota ai richiedenti lo svincolo, con la quale si chiedeva la quantificazione del contributo straordinario sulla base di quanto previsto dalla deliberazione di Consiglio comunale nr. 49 del 27/05/2021 che ha modificato la deliberazione del CC n.70/2020 nonché restituire sottoscritto lo schema di accordo di cui all'art. 6 della Lr. 11/2004 che definisce modalità e tempistiche per la dismissione dell'attività;
- con note prot. 50950/2021 e prot. 51057/2021, 2 attività alberghiere hanno rinunciato alla richiesta di svincolo alberghiero, mentre 5 strutture non hanno dato riscontro alla nota prot. 46100/2021 sopraccitata;

DATO ATTO che:

- sulla base dei criteri di cui all'avviso prot. 7852/2021, ossia l'inagibilità della struttura ricettiva, la localizzazione della struttura sulla base di idonea planimetria e sulla base di quanto sopra esposto, è stata stilata la graduatoria delle 27 attività ricettive di cui **all'Allegato 1**;
- la mancata sottoscrizione dell'accordo e la conseguente mancata presentazione del piano urbanistico attuativo o del permesso edilizio convenzionato entro un anno dall'efficacia della variante, nonché la mancata stipula della convenzione attuativa entro 3 mesi dall'efficacia dell'approvazione del PUA o dall'invito alla stipula da parte dell'ufficio competente in caso di permesso convenzionato, la mancata presentazione dell'istanza per la realizzazione delle OO.UU entro 3 mesi dalla stipula della convenzione, la mancata presentazione dell'istanza per la realizzazione dell'intervento edilizio entro 3 mesi dall'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione, comportano la perdita della priorità acquisita sulla base della graduatoria stilata in sede di approvazione della variante;
- non sono previste proroghe per l'attuazione dell'accordo;
- la graduatoria così formata potrà essere fatta scorrere, oltre al caso in cui non vengano rispettate le tempistiche sopra riportate, anche sulla base del numero di nuove camere a seguito delle nuove aperture o ampliamenti delle strutture alberghiere avvenute dopo l'adozione del PAT;
- le strutture che potranno essere oggetto di svincolo alberghiero sono individuate con apposita simbologia nell'elenco delle norme puntuali delle attività alberghiere di cui **all'Allegato 2**;
- lo svincolo dell'attività ricettiva è subordinata alla sottoscrizione di accordo di pianificazione ai sensi dell'art.6 della L.r. 11/2004, contenente le modalità ed i tempi di attuazione degli interventi previsti di cui **all'Allegato 3**;

2) SVINCOLI ALBEGHIERI DI ATTIVITÀ CESSATE

DATO ATTO che:

- lo svincolo delle attività ricettive cessate prima dell'adozione del PAT, avvenuta con deliberazione di CC n. 108 del 30/11/2016, e non poste lungo la linea del frontemare, non rientrano nel conteggio del numero del quattro per cento del numero dei locali di pernottamento;
- la chiusura di alcune attività ricettive ha portato al degrado dell'immobile stesso e complessivo della zona nel quale è inserito;
- per tali attività cessate alla data di adozione del PAT, sulla base di quanto previsto dall'art 15 comma 3 delle N.d.A., è sempre ammesso il recupero e la riqualificazione dell'immobile previa richiesta e sottoscrizione di atto unilaterale di cui **all'Allegato 6**;
- sulla base dell'avviso prot. 7852/2021 sono pervenute le richieste di svincolo di cui **all'allegato 4** che, per i motivi sopra riportati, è comunque sempre ammesso per le attività che risultano cessate alla data di adozione del PAT;
- trattandosi di attività cessate prima dell'adozione del PAT e di fabbricati non utilizzati, il processo di svincolo alberghiero non prevede limiti temporali;
- le strutture cessate che saranno oggetto di svincolo alberghiero, oltre a quelle che dimostreranno l'avvenuta cessazione alla data di adozione del PAT, sono state individuate con apposita simbologia nell'elenco delle norme puntuali delle attività ricettive di cui **all'Allegato 5**;

3) AMPLIAMENTI ALBEGHIERI

RILEVATO che:

- per quanto concerne la modifica/integrazione delle schede di intervento relative alle attività alberghiere che permettano l'ampliamento delle strutture ricettive, di cui al succitato avviso prot. 7852 del 03/02/2021, sono pervenute 36 richieste;
- con nota in data prot. 25/06/2021 prot. 46991 è stato chiesto di trasmettere la documentazione relativa allo stato di fatto e dati dimensionali della proposta di modifica;
- a riscontro della richiesta di documentazione sono pervenute n. 16 integrazioni;
- la mancata trasmissione della documentazione richiesta nei termini stabiliti, in alcuni casi ha comportato l'impossibilità di procedere all'istruttoria, pertanto per questi ultimi casi, la richiesta potrà essere tenuta in considerazione in fase di redazione di varianti successive alla presente;
- sulla base delle integrazioni presentate è stato stilato elenco delle richieste **cui all'allegato 7**;
- sono state redatte/aggiornate le schede relative alle attività ricettive di **cui all'allegato 8**;
- sono state redatte le schede di intervento relative alle attività ricettive di **cui all'allegato 9**;

4) VARIANTE VERDE

PREMESSO che:

- l'art. 7 della l. r. 16/03/2015, n. 4 "Modifiche di leggi regionali e disposizioni in materia di governo del territorio e di aree naturali protette regionali" prevede che chiunque abbia interesse possa presentare una richiesta di riclassificazione di aree edificabili affinché siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili;
- sempre all'art. 7, prevede che i Comuni, entro il 31 gennaio di ogni anno, debbano pubblicare all'albo pretorio un avviso con il quale dare notizia agli interessati della possibilità di presentare, entro i successivi sessanta giorni, la richiesta di riclassificazione sopra enunciata;
- con delibera di giunta comunale n. 1 del 19/01/2021 è stato approvato l'avviso pubblico e che esso è stato pubblicato all'albo pretorio dal 04/02/2021 al 06/04/2021;
- a seguito della pubblicazione del suddetto avviso, entro i successivi 60 giorni, sono pervenute n. 3 (tre) istanze di riclassificazione di aree edificabili, di cui ai protocolli n. 11368 del 17/02/2021, n. 18618 del 15/03/2021, n. 21560 del 24/03/2021;
- è stata avviata la procedura della variante al PI per la riclassificazione di aree edificabili, ai sensi della l.r. 16/03/2015, n. 4 secondo la procedura di cui all'articolo 18, commi da 2 a 6, della l.r. 23/04/2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" e ss.mm..

RILEVATO che:

- la valutazione delle istanze presentate è avvenuta anche sulla base della coerenza con il principio del contenimento del consumo di suolo, enunciato all'art. 7 della l.r. 16.03.2015 n. 4, nonché della conformità con la pianificazione vigente;

- la proposta di variante al PI è quindi conforme ai valori espressi dal PAT all'art. 3 comma 2 delle norme tecniche di attuazione;
- ai sensi della circolare del presidente della giunta regionale n. 1 dell'11/02/2016, le zone in cui ricadono le aree oggetto delle istanze di annullamento della capacità edificatoria sono oggetto di riclassificazione urbanistica.

CONSIDERATO che in conformità alla circolare regionale stessa, le zone di attuale appartenenza delle aree oggetto delle istanze accolte vengono trasformate, secondo quanto sotto esposto nelle zone sottoindicate:

- "E2-1 di valore agricolo-produttivo" puntuale, a seguito dell'art. 27 delle norme tecniche di attuazione (NTA) del PI, di cui si individua la numerazione progressiva alla quale associare l'inedificabilità;
- "Verde Privato" di cui all'art. 87 delle NTA del PI.

RITENUTO di valutare l'accoglimento delle istanze di riclassificazione secondo quanto di seguito riportato e sulla base dell'elaborato grafico **all'allegato 10**:

| Richiedente e Protocollo | Catasto | Descrizione | | Valutazione |
|--|--|---|--|---|
| | | PI | PAT | |
| Giulio Polesello - Maria Grazia Petteno', prot 11368/2021 | Fg. 66 mapp. 217 | Attuale zona F3-2 n. 11 "Attività per il Gioco e lo Sport": richiesta declassificazione ad area "Verde privato" inedificabile. | Tav. 4 Carta delle Trasformabilità: Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale | Si ritiene ammissibile la riclassificazione da zona "F3-2 per il gioco e lo sport" a zona "Verde privato" per le seguenti motivazioni: - la zona "Aree per il gioco e lo sport F3-2" n. 11 non rientra in un attuale ambito di piano attuativo, ne' è situata all'interno dell'ambito di urbanizzazione consolidata; - l'estensione della porzione da riclassificare (mq. 350) non sottrae rilevante standard urbanistico alle previsioni del piano degli interventi; - ad oggi costituisce di fatto il giardino antistante un'abitazione privata. |
| Cattelan Adriano, Camarotto Adriana, Fiorindo Aurora, prot. 18618/2021 | Fg. 33 mapp. 366 | Zona: C2-2 di espansione residenziale F3-3 Parchi territoriali La zona è caratterizzata dall'espansione prevalentemente residenziale con un indice edificatorio contenuto (0,6 mc/mq) | Tav. 4 Carta delle Trasformabilità: Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale | A Sud della proprietà è localizzato un piccolo centro edificato (località Ca' Nani). A nord il confine della proprietà si trova a ridosso del previsto ampliamento di via Adriatico (progetto regionale della Strada del Mare). Oltre la strada si estende ampiamente la zona agricola E2-1. La vicinanza alla strada suddetta non favorisce l'insediamento residenziale. Si ritiene ammissibile la riclassificazione da zona C2-2 a Zona "Verde privato", in analogia a medesima riclassificazione avvenuta nel 2016 in aree limitrofe. |
| Montino Giancarlo prot. 21560/2021 | Fg. 24 mapp. 606, 608, 611, 613, 614, 616; fg. 38 mapp. 449, 77, 292, 330, 332, 334, 414, 418, 419, 422, 424 | Area attualmente classificata come Zona: D1.2 che prevede: Superficie coperta pari a 40% del lotto e un'altezza massima di ml. 10 e residenza di servizio con un massimo di 500 mc per ogni insediamento produttivo. Ambito Montino Bagolin Rinaldi (MBR) | Tav. 4 Carta delle Trasformabilità: Linee preferenziali di sviluppo produttivo | L'area è inserita nell'Ambito di progettazione unitaria MBR, alla cui individuazione, avvenuta con approvazione di variante al P.R.G. il 27.11.2012, non ha fatto seguito l'approvazione del relativo piano attuativo. Si segnala il passaggio della bretella stradale via Mediterraneo, che divide in due parti l'area in proprietà. A confine dell'area, ad |

| | | | | |
|--|--|---|--|---|
| | | L'area è destinata con priorità all'insediamento produttivo, ma secondariamente anche ad attività espositive, terziarie e commerciali, oltre che a depositi e magazzini di materiale e mezzi, relative all'attività produttiva svolta nonché a residenza di servizio dell'attività. Zona E2-1 di cui si richiede la riclassificazione a zona E2-1 inedificabile. | | ovest, si estende una fascia di area agricola E2-1 non edificabile, riclassificata con la Variante verde del 2015 (mappali 20, 21, 408, 413) e oltre, più ad ovest, una vasta zona agricola E2.1. Si ritiene ammissibile la riclassificazione dell'area da ZTO D1.2 a "Zona agricola inedificabile" in analogia alla Variante Verde del 2015 riguardo ai mappali 20,21,408,413. |
|--|--|---|--|---|

5) SCHEDE PUNTUALI DI DISCIPLINA O TUTELA

RILEVATO che:

- i commi 19-23 dell'art. 11 delle Norme di Attuazione (NdA) del PAT definiscono le pertinenze scoperte da tutelare demandando al PI la disciplina degli interventi ammessi su tali aree e immobili, attraverso schede puntuali;
- sulla base del succitato avviso prot. 7852/2021 è pervenuta 1(una) richiesta di redazione di scheda puntuale relativa alle pertinenze da tutelare di cui al prot. 14202/2021 da ultimo integrata con nota prot. n. 53867/2021;

RITENUTO di accogliere l'istanza per la redazione di scheda puntuale relativa alle pertinenze da tutelare di cui **all'allegato 11**;

6) EDIFICI INCONGRUI

RILEVATO che:

- l'art.4 della l.r. 4/04/2019, n. 14 "Veneto 2050" prevede l'individuazione dei manufatti incongrui la cui demolizione sia di interesse pubblico, tenendo in considerazione il valore derivante alla comunità e al paesaggio dall'eliminazione dell'elemento detrattore, attribuendo crediti edilizi da rinaturalizzazione;
- sempre l'art. 4, prevede che i Comuni, con cadenza annuale, pubblichino un avviso con il quale invitato gli aventi titolo a presentare la richiesta di classificazione di manufatti incongrui;
- con delibera di giunta comunale n. 1 del 19/01/2021 è stato approvato l'avviso pubblico e che esso è stato pubblicato all'albo pretorio dal 04/02/2021 al 06/04/2021;
- a seguito della pubblicazione del suddetto avviso, entro i successivi 60 giorni, sono pervenute n. 3 (tre) istanze classificazione di manufatti incongrui, di cui ai protocolli n. 23982 del 02/04/2021, n. 24070 del 06/04/2021 e n. 24334 del 06/04/2021;
- con nota prot. n. 53012 del 15/07/2021 la richiesta prot. n. 24334 del 06/04/2021 è stata ritirata e pertanto risultano n. 2 (due) richieste valide;
- sulla base della documentazione trasmessa sono state ritenute meritevoli di accoglimento e individuate in cartografia gli immobili e le pertinenze dei manufatti incongrui di cui **all'allegato 12**;

7) DETERMINAZIONE, REGISTRAZIONE E CIRCOLAZIONE DEI CREDITI EDILIZI

PREMESSO che:

- La legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 avente per oggetto "*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"*", mira ad una progressiva riduzione dell'uso del suolo per finalità insediative e infrastrutturali, promuovendo nel contempo azioni volte alla riqualificazione edilizia, ambientale e urbana e alla rigenerazione sostenibile;
- in particolare l'articolo 5, comma 2 della legge regionale n. 14/2017 dispone che, fermo restando il rispetto del dimensionamento del piano di assetto del territorio (PAT), il piano degli interventi (PI), definisce le misure e gli interventi finalizzati al ripristino, al recupero e alla riqualificazione nelle aree occupate dalle opere incongrue o elementi di degrado; la norma prevede altresì misure di agevolazione che possono comprendere il riconoscimento di crediti edilizi per il recupero di potenzialità edificatoria negli ambiti di urbanizzazione consolidata;
- l'istituto del credito edilizio trova la sua fonte nell'articolo 36 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "*Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio*", che definisce i crediti edilizi, da annotarsi in apposito registro e liberamente commerciabili, come una capacità edificatoria riconosciuta a seguito

della realizzazione degli interventi di demolizione delle opere incongrue e di eliminazione degli elementi di degrado;

- in data 6/04/2019 è entrata in vigore la legge regionale 4/04/2019, n. 14 “*Veneto 2050: politiche per la riqualificazione urbana e la rinaturalizzazione del territorio e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio*” che, in attuazione della legge regionale per il contenimento del consumo di suolo, mira a promuovere operazioni di rinaturalizzazione del suolo occupato da manufatti incongrui, mediante la loro demolizione e il riconoscimento di specifici crediti edilizi da rinaturalizzazione;
- tali crediti, che rappresentano un sottoinsieme dei crediti edilizi di cui all’articolo 36 della legge regionale n. 11/2004, rivestono un ruolo centrale nell’impianto normativo di “*Veneto 2050*” in quanto rappresentano gli unici diritti edificatori in grado di avvantaggiarsi delle regole introdotte dalla nuova legge che, in tal modo, ne incentiva l’utilizzo; infatti, sia per gli interventi di cui all’articolo 6 che per quelli previsti dall’articolo 7 della L.R. 14/2019, la massima percentuale di ampliamento ammissibile è raggiungibile proprio mediante l’utilizzo dei crediti edilizi da rinaturalizzazione;
- il comma 7 dell’art. 4 della L.R. 14/2019 prevede che i Comuni non dotati di PAT istituiscano il registro dei crediti edilizi, denominato RECREd e che fino alla sua istituzione non possono essere adottate varianti al piano regolatore generale ad eccezione di quelle che si rendono necessarie per l’adeguamento obbligatorio a disposizioni di legge;
- in attesa che la Giunta Regionale, con apposito provvedimento, detti una specifica disciplina per i crediti edilizi da rinaturalizzazione come previsto dall’art. 4 comma 1 della L.R. 14/2019, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 27/07/2019 è stato istituito il registro dei crediti edilizi denominato RECREd e il relativo regolamento di gestione, dando atto che saranno adeguati alle linee guida che saranno emanate dalla Regione Veneto;
- con deliberazione della giunta regionale n. 263 del 02/03/2020 sono stati forniti gli strumenti, indirizzi e linee guida per l’impiego dell’istituto del credito edilizio e, in particolare, del credito da rinaturalizzazione, a questo scopo il provvedimento contiene indicazioni di carattere sia metodologico che operativo;
- alcuni di tali contenuti dovranno necessariamente essere fatti propri dai Comuni (es. quelli relativi alla tenuta del RECREd); per quanto riguarda invece le disposizioni a carattere esemplificativo, i Comuni, nella loro autonomia, potranno liberamente recepirle o viceversa, motivatamente discostarsene per dettare un’autonoma disciplina (per es. per quanto concerne il metodo di stima dei crediti edilizi da rinaturalizzazione);

RITENUTO, in coerenza di quanto sopra esposto, di predisporre la seguente documentazione:

- a) Regolamento per la gestione dei crediti edilizi di cui **all’allegato 13**;
- b) Registro comunale elettronico dei Crediti Edilizi di cui **all’allegato 14**;
- c) Carta del valore immobiliare di cui **all’allegato 15**;

RITENUTO inoltre, a seguito della redazione della documentazione sopracitata, di dover adeguare la specifica normativa di riferimento e di predisporre idonea cartografia di analisi al fine di individuare gli ambiti del tessuto urbano consolidato composti prevalentemente da fabbricati realizzati prima dell’entrata in vigore del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, come di seguito riportato:

- Norme schede attività ricettive di cui **all’allegato 16**;
- Norme tecniche attività turistiche di cui **all’allegato 17**;
- Norme tecniche Piano degli Interventi di cui **all’allegato 18**;
- Tav. A01 Caratteristiche dei fabbricati di cui **all’allegato 19**;
- Tav. A02 Caratteristiche degli ambiti di cui **all’allegato 20**;
- Tav. A03 Infrastrutture e servizi di cui **all’allegato 21**;
- Tav. A04 Altezza dei fabbricati di cui **all’allegato 22**;
- Tav. A05 Altezza media degli ambiti di cui **all’allegato 23**;
- Tav. A06 Densità degli ambiti di cui **all’allegato 24**;
- Tav. A07 Superficie coperta degli ambiti di cui **all’allegato 25**;
- Tav. A08 Grado di densità relativa degli ambiti di cui **all’allegato 26**;
- Tav. A09 Individuazione ambiti di analisi di cui **all’allegato 27**.

CONSIDERATO che al fine di individuare gli immobili oggetto della presente variante nel contesto del territorio sono stati predisposti idonei elaborati di inquadramento:

- Inquadramento varianti Tav. 04 PAT di cui **all’allegato 28**;

- Inquadramento varianti Tav. PI di cui **all'allegato 29**.

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

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

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

VISTA la legge regionale n. 14 del 04/04/2019 e ss. mm.

DATO ATTO che:

- ai fini dell'efficacia dell'atto, la presente deliberazione unitamente ai suoi allegati viene pubblicata nel sito "Amministrazione trasparente" – apposita Sezione ai sensi dell'art. 39, commi 1, lett. a) e 3 del D.lgs. 14/03/2013 n. 33 come modificato dal D.Lgs. 25/05/2016 n. 97;
- il presente provvedimento, sebbene privo di riflessi diretti e indiretti sul patrimonio dell'ente, comporta riflessi diretti e indiretti sulla situazione economico-finanziaria conseguenti alla modifica della tassazione (IMU) prevista per le aree riclassificate, che sono state stimate dall'ufficio competente, sulla base delle istanze considerate accoglibili, per un importo totale pari a € 8.136,00 e, che per quanto concerne il versamento del contributo straordinario verrà definito con successivi atti sulla base delle richieste di trasformazione che verranno di volta in volta presentate.

PROPONE L'ADOZIONE DELLA SEGUENTE PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

1. di dichiarare che la premessa è parte integrante e sostanziale della presente proposta;
2. di adottare la terza variante al piano degli interventi presentata in data 22/07/2021 prot n. GE/2021/55193, redatta dal dott. Francesco Finotto relativa ai seguenti argomenti e composta dai seguenti elaborati:
 - 1) SVINCOLI ALBEGHIERI
 - Graduatoria richieste svincoli attività ricettive di cui **all'Allegato 1**;
 - Schede delle norme puntuali delle attività alberghiere di cui **all'Allegato 2**;
 - Schema di accordo art. 6 l.r. 11/2004 cui **all'Allegato 3**;
 - 2) SVINCOLI ALBEGHIERI DI ATTIVITÀ CESSATE
 - Elenco richieste svincoli attività ricettive cessate di cui **all'Allegato 4**;
 - Schede delle norme puntuali delle attività alberghiere cessate di cui **all'Allegato 5**;
 - Schema atto unilaterale di cui **all'Allegato 6**;
 - 3) AMPLIAMENTI ALBEGHIERI
 - Elenco richieste ampliamento attività ricettive di cui **all'Allegato 7**;
 - Schede attività ricettive in ampliamento di cui **all'Allegato 8**;
 - Schede di intervento richieste ampliamento attività ricettive di cui **all'Allegato 9**;
 - 4) VARIANTE VERDE
 - Elaborato grafico accoglimento richieste di cui **all'Allegato 10**;
 - 5) SCHEDE PUNTUALI DI DISCIPLINA O TUTELA
 - Scheda puntuale pertinenze da tutelare di cui **all'Allegato 11**;
 - 6) EDIFICI INCONGRUI
 - Elenco ed elaborato grafico accoglimento richieste di cui **all'Allegato 12**;
 - 7) DETERMINAZIONE, REGISTRAZIONE E CIRCOLAZIONE DEI CREDITI EDILIZI
 - Regolamento per la gestione dei crediti edilizi di cui **all'allegato 13**;
 - Registro comunale elettronico dei Crediti Edilizi di cui **all'allegato 14**;
 - Carta del valore immobiliare di cui **all'allegato 15**;

- Norme schede attività ricettive di cui **all'allegato 16**;
- Norme tecniche attività turistiche di cui **all'allegato 17**;
- Norme tecniche Piano degli Interventi di cui **all'allegato 18**;
- Tav. A01 Caratteristiche dei fabbricati di cui **all'allegato 19**;
- Tav. A02 Caratteristiche degli ambiti di cui **all'allegato 20**;
- Tav. A03 Infrastrutture e servizi di cui **all'allegato 21**;
- Tav. A04 Altezza dei fabbricati di cui **all'allegato 22**;
- Tav. A05 Altezza media degli ambiti di cui **all'allegato 23**;
- Tav. A06 Densità degli ambiti di cui **all'allegato 24**;
- Tav. A07 Superficie coperta degli ambiti di cui **all'allegato 25**;
- Tav. A08 Grado di densità relativa degli ambiti di cui **all'allegato 26**;
- Tav. A09 Individuazione ambiti di analisi di cui **all'allegato 27**;
- Inquadramento varianti Tav. 04 PAT di cui **all'allegato 28**;
- Inquadramento varianti Tav. PI di cui **all'allegato 29**.

3. di dare atto che la procedura relativa alla presente è quella prevista dall'articolo 18 della legge regionale n. 11 del 23/04/2004 e ss. mm.;
4. di dare mandato al dirigente del Settore Sicurezza e Gestione del Territorio affinché ponga in essere tutti gli adempimenti necessari e conseguenti alla presente;
5. di dichiarare, la presente, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267 per dare immediato corso alla complessa procedura di variante.

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
Giovanni Battista Scaroni

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.