

campo riservato all'ufficio		COMUNE DI CAVALLINO TREPORTI SERVIZIO URBANISTICA	n. protocollo e data
--------------------------------	--	--	----------------------

PIANO DEGLI INTERVENTI

LINEE GUIDA E CRITERI GENERALI

PER LA PROPOSTA DI ACCORDO PUBBLICO - PRIVATO TRA IL COMUNE DI CAVALLINO TREPORTI E LA MARINA DI VENEZIA S.P.A. PER INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DI RILEVANTE INTERESSE PUBBLICO

1. PREMESSE

Al fine di attivare iniziative di trasformazione urbana, interventi di riqualificazione e valorizzazione territoriale, insediamenti di nuove funzioni nelle modalità previste dall'art. 6 della L.R. 11/04 e dall'art. 5 delle Norme Tecniche del P.A.T., la Marina di Venezia S.p.a. propone le seguenti linee guida per la presentazione di una proposta di accordo pubblico – privato.

La presente proposta, qualora accolta, troverà la sua formalizzazione in uno specifico accordo pubblico – privato, che costituirà parte integrante del Piano degli Interventi e sarà assoggettata alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione e sarà condizionata alla conferma delle rispettive previsioni nel piano approvato.

2. GLI OBIETTIVI DI RILEVANTE INTERESSE PUBBLICO

Il ricorso alla procedura del presente accordo tra il Comune di Cavallino Treporti e la Marina di Venezia S.p.a. implica il conseguimento per l'Amministrazione Comunale di obiettivi di interesse pubblico, in termini di miglioramento della qualità urbana e territoriale.

Il presupposto fondamentale per la formazione dell'accordo è il contenuto di rilevante interesse pubblico dello stesso, da valutarsi, indipendentemente dall'entità dell'intervento proposto, principalmente in termini di opere da cedere al Comune, il cui valore verrà stimato in misura non inferiore al plusvalore economico conseguente alla modifica della previsione urbanistica.

Tra gli interventi di opere pubbliche o di interesse pubblico che l'Amministrazione Comunale ritiene possano trovare attuazione in seno agli accordi di cui al presente articolo, si possono individuare :

- Realizzazione di una pista ciclabile lungo Via Hermada di lunghezza pari a circa 1340 m e larghezza netta di 2,50 m, incluso le opere di separazione dalla sede stradale carrabile, il tombinamento dei fossi, la ricostruzione delle recinzioni, gli impianti fognari, la predisposizione delle opere entro terra e la realizzazione di un nuovo impianto di illuminazione pubblica;
- Realizzazione dell'allargamento stradale con realizzazione di una terza corsia nel tratto di Via Hermada a partire dall'incrocio con Via Montello sino all'incrocio con Via Adige;
- Realizzazione di una rotonda stradale in corrispondenza dell'incrocio con Via Adige e relative opere complementari;
- Realizzazione dell'allargamento stradale nel tratto di Via Montello di lunghezza pari a circa 480 m, dall'incrocio con Via Hermada sino all'incrocio con Via Pealto, con aumento della larghezza da 4,00 m a 6,00 m, di cui 5,00 m di carreggiata stradale, oltre alle banchine in entrambi i lati di larghezza pari a cm 50 ciascuna;
- Realizzazione di una canalizzazione fognaria in vetroresina diametro 300 mm per le acque nere lungo Via Montello, nel tratto dall'incrocio con Via Hermada sino all'incrocio con Via Pealto, inclusi i pozzetti di ispezione, linea secondaria, allacciamento alla linea comunale esistente e allacciamenti per i lotti e le abitazioni ivi presenti in conformità allo schema concordato con il Consorzio di Bonifica Veneto Orientale;
- Realizzazione di una pista ciclopeditonale lungo il tratto stradale di Via Montello dall'incrocio con Via Hermada sino all'incrocio con Via Pealto, di lunghezza pari a circa 480 m e larghezza netta di 2,50 m; l'intervento comprende le opere di separazione dalla sede stradale carrabile, la ricostruzione delle recinzioni perimetrali, gli impianti per lo smaltimento delle acque meteoriche, le opere entro terra e la realizzazione di un nuovo impianto di illuminazione pubblica;
- Gli indennizzi relativi agli espropri necessari per la realizzazione delle opere saranno a carico dell'Amministrazione Comunale. La Marina di Venezia S.p.a. fornirà il piano particellare con l'identificazione delle porzioni di terreno da espropriare lungo Via Hermada e si farà carico dei frazionamenti delle aree soggette a esproprio. Nel tratto di Via Montello non sono necessari espropri in quanto l'allargamento ricade all'interno del sedime catastale stradale il cui confine è situato al centro del fosso consorziale esistente.

3. GLI OBIETTIVI DI INTERESSE PRIVATO

Tra gli interventi di opere di interesse privato che l'Amministrazione Comunale ritiene possano trovare attuazione in seno agli accordi di cui al presente articolo, si possono individuare :

- Ampliamento dell'area attrezzata del complesso ricettivo "Marina di Venezia Camping Village" mediante annessione della porzione territoriale di circa mq 42'500,00 situata ad ovest del complesso ricettivo già in concessione alla predetta Società, con relativo adeguamento dello schema normativo N. 2. Nell'area in ampliamento verranno realizzate circa N. 250 piazzole attrezzate con relativi impianti tecnologici, viabilità e stradine di accesso con mantenimento della vegetazione esistente. L'intervento non sarà soggetto ad oneri di urbanizzazione in quanto lo scomputo è compensato con la realizzazione della pista ciclopeditonale su Via Hermada. E' previsto altresì lo scomputo degli oneri di urbanizzazione relativi alla futura realizzazione di un gruppo servizi igienici all'interno dell'attuale area attrezzata, in prossimità della porzione in ampliamento, giacché il manufatto sarà al servizio delle nuove piazzole;
- Spostamento del passaggio a mare N. 5 verso ovest di circa 80 m, senza alterare la larghezza e la lunghezza del percorso;
- Ampliamento dell'area attrezzata del complesso ricettivo "Marina di Venezia Camping Village" mediante annessione della porzione territoriale di circa mq 12'500,00 già di proprietà della Marina di Venezia S.p.a., situata in posizione antistante l'entrata del complesso ricettivo, con relativo adeguamento dello schema normativo N. 2. Nell'area in ampliamento verranno realizzate circa N. 40 piazzole con relativi

impianti tecnologici, viabilità, parcheggi e altri manufatti compatibili con la destinazione urbanistica. L'intervento non sarà soggetto ad oneri di urbanizzazione in quanto lo scomputo è compensato con la realizzazione della nuova canalizzazione fognaria per le acque nere lungo Via Montello;

- Scomputo degli oneri di urbanizzazione su futuri interventi edilizi che verranno realizzati dalla Marina di Venezia S.p.a. per un importo pari al costo complessivo per la realizzazione della pista ciclopeditonale lungo il tratto stradale di Via Montello, dall'incrocio con Via Hermada sino all'incrocio con Via Pealto.

4. REQUISITI DELLE PROPOSTE DI ACCORDO

Le proposte sono compatibili con i contenuti del P.A.T. e della relativa V.A.S., nonché con il programma delle opere pubbliche e la pianificazione sovraordinata; gli interventi di interesse pubblico e privato non incideranno negativamente sugli ambiti o elementi soggetti a tutela per i loro valori naturali, paesaggistici e culturali.

L'intervento di interesse privato in adiacenza al complesso ricettivo riguarda aree non edificate, pertanto viene localizzato in un ambito fra quelli individuati dal P.A.T., in ogni caso in continuità con il complesso ricettivo esistente evitando sviluppi tentacolari. Tale ambito farà riferimento ad una estensione territoriale adeguata ad una corretta progettazione urbanistica da valutarsi in rapporto ai contenuti della proposta di accordo avanzata.

Le proposte potranno prevedere, nell'ipotesi di ripartizione del plusvalore conseguente alle previsioni urbanistiche, cessioni di aree, realizzazioni di interventi di interesse pubblico o monetizzazione degli stessi. Nella determinazione del plusvalore saranno computabili i costi degli interventi proposti e delle opere di urbanizzazione necessarie. La realizzazione delle opere di interesse privato non sarà soggetta ad oneri di urbanizzazione.

5. CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

Il criterio fondamentale per l'accoglimento della proposta di accordo tra i soggetti pubblici e privati è la presenza della "convenienza pubblica", determinato dal beneficio che le trasformazioni urbanistiche generano attraverso le modifiche delle previsioni edificatorie da una determinata situazione ad un'altra più favorevole.

Per la determinazione della "convenienza pubblica", si dovrà considerare il plusvalore determinato dalla differenza fra il costo di costruzione delle opere pubbliche e relative spese tecniche, rispetto ai vantaggi economici della Marina di Venezia S.p.a. conseguenti alle nuove previsioni urbanistiche. I vantaggi economici della Marina di Venezia S.p.a. vengono definiti come differenza fra il reddito derivante dalla nuova destinazione urbanistica attribuita dal P.I. capitalizzato per un periodo convenzionale pari a 20 anni, decurtato del costo di realizzazione delle piazzole e degli impianti tecnologici, del costo di gestione e manutenzione delle piazzole, rispetto al reddito (nullo) corrispondente all'attuale destinazione urbanistica nell'ambito territoriale oggetto dell'ampliamento.

La "convenienza pubblica", oltre al metodo basato sul plusvalore economico, verrà valutata anche in relazione a criteri qualitativi e prestazionali, alla rispondenza dell'intervento agli obiettivi del P.A.T. e sulle sue ricadute in termini di miglioramento della qualità della vita della popolazione di Cavallino Treporti attraverso :

- Risanamenti e bonifiche ambientali;
- Riqualificazione dell'ambiente sociale;
- Riduzione dei rischi idrogeologici;
- Interventi di compensazione/mitigazione idraulica e ambientale indicati dalla V.C.I. e dalla V.A.S.;
- Allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o di rischio di incidenti rilevanti;
- Qualità urbanistica ed architettonica degli interventi;

La valutazione della proposta di accordo verrà effettuata anche tenendo conto della necessità di assicurare un'attuazione graduale delle previsioni urbanistiche di sviluppo e trasformazione previste dal P.A.T. A tal fine, la priorità delle proposte di accordo sarà valutata sulla base ai seguenti criteri:

- Salvaguardia e valorizzazione di preesistenze culturali e naturalistiche significative;
- Integrazione degli interventi nel più ampio ambito insediativo, culturale e naturalistico;
- Tutela delle componenti della rete ecologica eventualmente prevista nel sito o nel più ampio ambito di riferimento;
- Minore impatto dal punto di vista infrastrutturale e ambientale;
- Riqualificazione e recupero di aree degradate e/o da riconvertire.

Nell'esame della proposta di accordo pubblico/privato si terrà conto anche della quantità di S.A.U. che si prevede di trasformare con l'intervento proposto, favorendo un consumo contenuto della stessa, nel rispetto comunque della superficie massima di zona agricola trasformabile assegnata dal P.A.T. e indicata nel Documento Programmatico Preliminare del P.I.

6. ITER PROCEDIMENTALE

La Marina di Venezia S.p.a. concessionaria dell'area che intende proporre al Comune, oggetto della proposta di accordo di cui all'art. 6 della L.R. n°11/2004, ancorché in assenza della preventiva procedura di evidenza pubblica, avvia il processo di concertazione con la Giunta Comunale.

La proposta verrà presentata esclusivamente dalla Marina di Venezia S.p.a. avente titolo o da soggetto munito di procura o che abbia la disponibilità del bene in forza di accordi documentati con la proprietà dell'area (Concessione demaniale in atto). In capo ai proponenti, non dovranno sussistere impedimenti alla possibilità di stipulare accordi o contratti con la Pubblica Amministrazione.

La definizione delle proposte di accordo avverrà attraverso le seguenti fasi:

- Presentazione al Comune, da parte della Marina di Venezia S.p.a., di una proposta di accordo corredata dalla seguente documentazione:
 1. Relazione tecnico-illustrativa della proposta di intervento;
 2. Dimostrazione del plusvalore conseguente alle previsioni urbanistiche, determinato dalla differenza tra costo di realizzazione delle opere pubbliche di nuova realizzazione e i benefici economici conseguenti alle nuove destinazioni urbanistiche attribuite dal P.I., ovvero il valore degli stessi determinato dalla differenza fra lo stato di futura consistenza risultante dalla variata destinazione urbanistica e lo stato corrispondente alla attuale destinazione urbanistica;
 3. Rilievo topografico e/o planimetria catastale con individuazione delle aree interessate;
 4. Dichiarazione della disponibilità delle aree da parte dei proprietari;
 5. Progetto preliminare delle opere pubbliche da realizzare;
 6. Computi metrici Estimativi delle opere pubbliche da realizzare;
 7. Computi metrici Estimativi delle opere private da realizzare;
 8. Nuova Scheda Normativa del Complesso ricettivo "Marina di Venezia Camping Village" comprendente le modificazioni da apportare allo strumento urbanistico, corredata da specifiche norme tecniche di attuazione e parametri dimensionali;
 9. Valutazione del programma proposto, comprendente la determinazione del plusvalore conseguente al programma stesso e la ripartizione dei benefici tra interesse pubblico e privato;
- valutazione delle proposte da parte della Giunta Comunale previa istruttoria del competente settore Urbanistica del Comune, in relazione a criteri di tipo qualitativo, prestazionale e di "convenienza pubblica" connessa all'intervento.

La non rispondenza delle proposte al dispositivo dell'art. 6 della L.R. n° 11/2004 e delle Norme Tecniche del P.A.T. ed ai relativi requisiti definiti dall'avviso pubblico e dalle linee guida porterà alla conclusione dell'istruttoria con specifica determinazione negativa della Giunta Comunale.

7. CONCLUSIONE E FORMAZIONE DEGLI ACCORDI

Gli accordi valutati positivamente dalla Giunta Comunale saranno sottoposti al Consiglio Comunale per la verifica dell'evidenza del rilevante interesse pubblico e recepiti con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione al quale accedono e del quale costituiscono parte integrante, risultando soggetti alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione e condizionati alla conferma delle loro previsioni nel piano approvato.

Prima dell'adozione della variante al P.I. da parte del Consiglio Comunale dovranno essere presentati dai soggetti proponenti, gli atti d'obbligo con i contenuti innanzi descritti, corredati di polizza fideiussoria di importo non inferiore al valore della convenienza pubblica in termini economici complessiva da trasferire al Comune, conseguente alla trasformazione urbanistica e di una scheda urbanistica che definisca:

- ambiti ed interventi previsti;
- parametri dimensionali;
- elaborati grafici in scala adeguata rappresentativi delle indicazioni progettuali.

Cavallino Treporti, 19.07.2016

Il Proponente :

MARINA DI VENEZIA S.p.A.
Via Montello, 6
30013 Cavallino Treporti (VE)
Cod. Fisc. 00330810276
Partita IVA 02258080270