REGIONE DEL VENETO
giunta regionale

*Comitato per la **V**alutazione **T**ecnica **R**egionale*
previsto dall'articolo 27, comma 2, legge regionale 23 aprile 2004, n. 11

PARERE
Argomento n. 39 del 21.09.2016

OGGETTO: Proposta di Accordo di Programma ai sensi dell'art. 15 della L.R. 29 novembre 2013, n. 32 e art. 32 della L.R. 29 novembre 2001, n. 35 per la realizzazione di un complesso coperto con finalità sportivo-turistiche comprendente anche attività commerciali e ricettive complementari (VELODROMO) nell'area a ridosso della grande rotatoria del Bennet a Jesolo.
Parere sulla sussistenza della variante urbanistica.

PREMESSE:

- Il Comune di Jesolo (VE), è dotato di Piano Regolatore Generale (PRG), approvato con Deliberazione della Giunta regionale 4 agosto 1977 n. 3425 successivamente modificato e approvato con provvedimenti della Giunta regionale 4 agosto 2000, n. 2652; 19 luglio 2002, n. 1979; 18 aprile 2003, n. 1145; 8 aprile 2008, n. 812; 3 novembre 2009, n. 3313 e 11 maggio 2010, n. 1334;

- La società FE.V.A. s.a.s in A.T.I. con altre società ha proposto il progetto del complesso sportivo-turistico, evidenziato in oggetto, e con propria nota del 3 ottobre 2014 ne ha fatto istanza alla Regione per promuovere un accordo di programma per l'attuazione organica e coordinata degli interventi ipotizzati. La società proponente dell'intervento, agisce in forza di una scrittura privata con la proprietaria dell'area sita in comune di Jesolo lungo la S.R. 43 (via Adriatico) nei pressi della grande rotatoria del Bennet, dinanzi all' importante Centro commerciale.

- Con nota prot. n. 432036 del 15/10/2014 la Sezione Urbanistica della Regione, alla luce della richiesta pervenuta, ha chiesto alla Sezione Turismo la disponibilità a partecipare ad una conferenza di servizi per certificare l'interesse regionale della proposta pervenuta ai sensi dell'art. 6 c.2 della L.R. n. 11/2010.

- Il Comune di Jesolo con nota prot. 68864 -1019-URBA del 29 ottobre 2014 ha inviato alla società proponente, e per conoscenza alla Regione che ne ha avuto riscontro in data 6 novembre 2014 al protocollo n. 469429, una richiesta di integrazione della documentazione ai fini istruttori.

- In data 21 maggio 2015 la Società proponente ha mandato con PEC prot. n. 214332, indirizzata al Presidente, Vicepresidente, Assessore al Turismo, Segreteria della Programmazione, al Dipartimento Territorio e alla Sezione Urbanistica nuova copia della documentazione con modifica del progetto del Velodromo di Jesolo.

- Il Comune di Jesolo con nota prot. n. 41529 del 7 luglio 2015, ha inviato alla Società proponente, e per conoscenza alla Regione che ne ha avuto riscontro in data 7 luglio 2015 al protocollo regionale, n. 280500, una nuova comunicazione con rinnovata richiesta di integrazione della documentazione ai fini istruttori.

REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

*Comitato per la **V**alutazione **T**ecnica **R**egionale*
previsto dall'articolo 27, comma 2, legge regionale 23 aprile 2004, n. 11

- La proposta presentata con i relativi allegati grafici progettuali, configura un impianto polisportivo indoor destinato a gare prevalentemente invernali delle discipline ciclistiche, di gare a cronometro ed altri eventi simili. Nell'ambito saranno create strutture commerciali e direzionali complementari. L'intervento è di iniziativa privata ed ospiterà serie di eventi, anche extrasportivi nei mesi autunnali, invernali e primaverili, atti a promuovere lo sviluppo di un turismo extrastagionale.

- L'intervento rientra tra quelli previsti dall'art. 15 della L.R. n. 32/2013, perché promuove lo sviluppo del turismo sostenibile nel periodo invernale attraverso iniziative sportive nazionali ed internazionali.

- Con nota PEC, pervenuta al Protocollo Generale della Regione al n. 173060 del 03.05.2016, il Comune di Jesolo ha trasmesso al Dipartimento Turismo e al Dipartimento Territorio copia dello stralcio del verbale della OGD di Jesolo-Eraclea che ha effettuato una valutazione sulle caratteristiche della strategicità del progetto sulla quale, poi, deve esprimere il proprio parere la Sezione Turismo della Regione.

- Il Dipartimento Turismo, con nota prot. n. 216988 del 3.06.2016, a firma del Direttore ha espresso il proprio parere di competenza, anche alla luce del parere espresso dall'OGD, stabilendo che il progetto strategico del Velodromo è coerente con le finalità della L.R. n. 11/2013, raccomandando di contestualizzare tale significativo intervento nel complesso dell'offerta ricettiva dell'area o meglio del Sistema Turistico Tematico nella quale lo stesso andrà ad inserirsi.

- La società proponente manifesta la disponibilità a sostenere un importante impegno economico per la realizzazione di interventi di interesse pubblico che riguardano viabilità, adeguamenti museali e risorse per la promozione turistica :
  - Viabilità di accesso all'ambito mediante una bretella ad unico senso di marcia, da via Mediterraneo per l'ingresso e l'uscita all'area di proprietà con prospettiva di abbandonare l'attuale ingresso dalla SR n.43 soggetto a futuro esproprio per la realizzazione della nuova viabilità "autostrada del mare", relativa rotatoria tra la nuova bretella e via Vecellio con raccordo alla corsia di uscita dal centro commerciale "I giardini di Jesolo" e un ponte a due corsie sul canale Terzo, per un importo di € 2.965.772;
  - Realizzazione di una pista ciclabile e passerella al fine di collegare il nuovo impianto con il centro commerciale esistente nell'area limitrofa per un importo stimato di € 1.348.300;
  - Realizzazione di due fermate del trasporto pubblico locale ATVO da collocare una in via Adriatico per la direzione Venezia/Mestre e una da collocare in via Piave Vecchia in direzione Lido di Jesolo per un importo pari a € 35.000;
  - Organizzare a cura e spese della ditta proponente, nella struttura "Velodromo" a partire dal secondo anno dell'entrata in esercizio dell'impianto, gli eventi della durata di 12/24 ore promossi dalla Pubblica Amministrazione di Jesolo, fino al conseguimento dell'importo di € 100.000 omnicomprensivo e calcolato sulle sole spese organizzative, con il limite massimo di 4 eventi nell'arco dell'anno.

  La previsione di spesa totale per tali opere è di € 4.449.071.

- Il progetto edilizio, comporta anche una nuova pianificazione urbanistica dell'area di forte interesse pubblico ad opera di soggetti privati, attraverso un Accordo di Programma pubblico-privato allo scopo di creare attrattive per un turismo extra stagionale con la creazione di eventi sportivi e di spettacolo di

importanza nazionale ed internazionale, nei periodi autunnale ed invernale. Detto Accordo di Programma, redatto sulla base dell'art. 15 della L.R. n. 32/2013, che ha modificato l'art. 26 della L.R. n. 11/2004 e dell'art. 42 della L.R. n. 11/2013, è proposto da un privato attuatore (Fe.V.A. s.a.s.), che ha già sottoscritto con i proprietari dei terreni in Jesolo, un preliminare di acquisto di un ambito di circa 13 ha, in prossimità della grande circonvallazione del centro commerciale "I giardini di Jesolo" a margine della S.R. n. 43.

- Il progetto prevede la realizzazione di un palazzo dello sport tecnologicamente avanzato con attività complementari (ristorazione, sala congressi, palestra, SPA-estetica, uffici/ambulatori per la medicina sportiva) avente capienza minima di 5186 posti a sedere e massima di 7500, oltre il personale occupato. Con le sue dimensioni, il velodromo di Jesolo sarà il primo in Italia di categoria internazionale ed in grado di ospitare eventi di primaria importanza quali gare europee e mondiali.

- Il riferimento urbanistico è il vigente Piano Regolatore Generale, in quanto Jesolo non è ancora dotato del PAT. L'ambito interessato ricade in zona E2.1 disciplinata dall'art. 27 delle NTA quale zona di valore agricolo produttivo, nella quale ricadono tutte le aree di primaria importanza in funzione agricolo-produttiva; l'Accordo, pertanto, si pone in variante al PRG e la competenza all'approvazione della stessa spetta alla Regione.

  La variante contenuta nell'Accordo riclassifica l'area come zona D4 – VELODROMO-AREA PER SPORT ED EVENTI DI SPETTACOLO è riservata alla costruzione di impianti sportivi finalizzati all'allenamento di atleti professionisti e dilettanti, di società sportive nazionali ed internazionali con annessa strutture ricettive e di servizio. La normativa dell'art. 23 delle vigenti NTA, in parte già regola l'inserimento di impianti e stabilimenti di carattere turistico riservati allo svago, al gioco e allo sport.
  Il progetto esecutivo è subordinato ad uno strumento urbanistico attuativo con allegata la convenzione con l'Amministrazione Comunale, circa il tipo di strutture da edificare, le modalità di gestione, nonché della definizione dei servizi necessari, D4 Velodromo - *polo sportivo-turistico e commerciale con annessi servizi per la realizzazione di un impianto sportivo polivalente di tipologia indoor finalizzato alla disciplina di ciclismo su pista velodromo Cat 1 A.*

  La scheda Norma urbanistica che disciplina l'intervento prevede i seguenti parametri:

  PARAMETRI URBANSTICI della ZTO D4-VELODROMO
  Superficie territoriale (ST): 126.412,00 mq
  Superficie coperta max (Sc): 50% / ST
  Distanze dai confini (Dc): min. 5,00 mt
  Distanza dalle strade (Ds):
  - Dalla SR 43 Via Adriatico: min. 30,00 mt
  - Dal Tracciato dell'Autostrada del Mare: 60 mt
  - da altre viabilità: Strada di tipo F "vicinale" – 10 metri
  - *Altezza fabbricati max:* 35,00 mt

  STANDARD PUBBLICI:
  Impianto sportivo
  Standard CONI: Delibera CONI n.1379 del 25.06.2008
  Standard a verde: 10% della St

REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

*Comitato per la **V**alutazione **T**ecnica **R**egionale*
previsto dall'articolo 27, comma 2, legge regionale 23 aprile 2004, n. 11

Destinazioni diverse
Standard a verde/parcheggio per la destinazione commerciale/direzionale/ricettivo*:*
- art. 31 comma 3) lettere c) e d) della l.r. n.11/2004 e s.m.i;

STANDARD PRIVATI:
Standard parcheggio per la destinazione commerciale/direzionale/ricettivo:
- *1mq di parcheggio ogni 10 mc realizzati*

La ridefinizione dei perimetri/sagoma limite dell'edificio e l'altezza massima possono essere modificate entro il limite del 15% senza che ciò costituisca variante al PRG vigente come per gli strumenti attuativi di iniziativa pubblica e/o secondo quanto stabilito all'art.5 comma 4) delle Norme Tecniche Attuative del Prg vigente.

- Detto Accordo di Programma, redatto sulla base dell'art. 15 della L.R. n. 32/2013, che ha modificato l'art. 26 della L.R. n. 11/2004 e dell'art. 42 della L.R. n. 11/2013, è proposto da un privato attuatore (Fe.V.A. s.a.s.), che ha già sottoscritto con i proprietari dei terreni in Jesolo Persico Nicola, un preliminare di acquisto di un ambito di circa 13 ha, in prossimità della grande circonvallazione del centro commerciale "I giardini di Jesolo" a margine della S.R. n. 43.

La proposta di Accordo di Programma per il Progetto strategico di Jesolo di un Polo Sportivo - Velodromo ha evidenziato la sussistenza della variante urbanistica sopra descritta; pertanto può essere avviato il procedimento con deliberazione di Giunta regionale che, riprendendo i contenuti ed la procedura indicati nella DGR 7 aprile 2015 n. 450, si svilupperà nelle prossime Conferenze di Servizi.

Tutto ciò premesso e considerato, il Comitato, previsto ai sensi dell'articolo 27, comma 2, della L.R. n. 11/2004, con 4 voti unanimi e favorevoli, dei presenti aventi diritto al voto

ESPRIME PARERE FAVOREVOLE

all'accertamento della sussistenza della variante urbanistica, nella proposta di Accordo di Programma per il Progetto strategico turistico di realizzazione di un complesso coperto con finalità sportivo-turistiche comprendente anche attività commerciali e ricettive complementari (VELODROMO) nell'area a ridosso della grande rotatoria del Bennet in Comune di Jesolo.

IL SEGRETARIO
f.to GIUSEPPE MANOLI

IL PRESIDENTE
f.to VINCENZO FABRIS

Il presente parere si compone di 4 pagine