



ALLEGATO A1 alla Dgr n. 1769 del 02 novembre 2016



*Comitato per la Valutazione Tecnica Regionale
previsto dall'articolo 27, comma 2, legge regionale 23 aprile 2004, n. 11*

PARERE

Argomento n. 38 del 21.09.2016

OGGETTO: Proposta di Accordo di Programma ai sensi dell'art. 15 della legge regionale 29 novembre 2013, n. 32 e art. 32 della legge regionale 29 novembre 2001, n. 35 per la realizzazione di un progetto strategico turistico di un nuovo campo da golf a nove buche e di un insediamento residenziale per golfisti – 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 i 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 ditta Pesce Massimo e Pesce Paolo e la ditta EMMEPI S.a.s. in qualità di proprietari dell'ambito oggetto del presente intervento, hanno presentato in data 5 aprile 2016 prot. n. 21367 del Comune di Jesolo, la proposta per la realizzazione di un nuovo campo da golf a nove buche e di un insediamento residenziale ecosostenibile per i golfisti, attraverso la procedura dell'art. 32 LR 35/2001, inserita nell'art. 15 LR 32/2013, con accordo di programma in variante al PRG.
- Analoga proposta era stata presentata nel 2012 come Accordo di Programma ai sensi dell'art. 32 LR 35/2001 e verificata dagli uffici comunali e regionali, per accertarne l'interesse regionale nella proposta contenuta, come richiesto specificatamente dalla procedura per tali strumenti, senza poter arrivare ad una soluzione favorevole.
- La proposta di Progetto strategico turistico modifica la previsione di sviluppo di una zona F –verde pubblico e/o di uso pubblico, normata attualmente dall'art. 57 delle NTA del vigente PRG con la previsione di una nuova destinazione, all'interno del "Parco Equilio", ai sensi dell'art. 60 delle NTA, allo scopo di realizzare un nuovo campo da golf a nove buche.
- La proposta presentata con i relativi allegati grafici progettuali, configura un impianto destinato al gioco del Golf con un campo a nove buche, all'interno del Parco Equilio e a ridosso del campo da golf esistente.
- L'intervento rientra tra quelli previsti dall'art. 15 della LR 32/2013, perché promuove lo sviluppo del turismo sostenibile promuovendo Jesolo come la "città del golf", un polo golfistico di rilevanza internazionale, al quale siano associate altre attività collaterali qualificate, che stimolino la frequentazione lungo tutto l'arco dell'anno. Infatti, centro del sistema è lo sviluppo di una serie di campi su cui stanno esprimendo le proposte dei privati che consentono al golfista di soggiornare a Jesolo fino ad una settimana giocando sempre su terreni diversi che siano fulcro di una regione golfistica più ampia che va dal Lido di Venezia a Lignano. Ecco che il progetto si configura come progetto strategico di



REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

Comitato per la Valutazione Tecnica Regionale
previsto dall' articolo 27, comma 2, legge regionale 23 aprile 2004, n. 11

carattere strutturale finalizzato per il prolungamento della stagione, per la diversificazione dell'offerta e dell'aggregazione tra attività ricettive e altri servizi.

- 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 Campo golf è coerente con le finalità della LR 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 proposta progettuale prevede opere a beneficio pubblico la cui previsione di spesa totale è complessivamente di € 1.400.000,00, quale valore derivante dalla valutazione del beneficio pubblico che supera il 33% dovuto per legge:
 - Realizzazione di un tratto di pista ciclabile arginale lungo il fiume Sile, prospiciente l'area di proprietà, tra la zona dell'idrovora esistente e il punto di connessione tra l'argine e la strada bianca comunale di via La Bassa (€ 529.844,43);
 - Realizzazione di una pista ciclabile lungo la fascia sinistra del canale Pazienti che si raccorda con la pista ciclabile esistente che porta al sottopasso di via Roma destra, consentendo così il collegamento con il nuovo percorso ciclabile arginale (€ 84.350,00);
 - Sistemazione e completamento dell'asfaltatura e dell'illuminazione pubblica del tratto di via Grassetto che va dal nuovo ponte all'argine del Sile (€ 185.809,00);
 - Corresponsione di un contributo economico a disposizione dell'Amministrazione comunale pari a € 600.000,00 la cui destinazione sarà definita in sede di stipula di convenzione.
Tuttavia, in relazione al cosiddetto contributo alla Regione, l'A.N.A.C. (Autorità Nazionale anti Corruzione) fa presente, in relazione all'art. 15 L. 241/90 che *"i movimenti finanziari tra i soggetti che sottoscrivono l'accordo devono configurarsi solo come ristoro delle spese sostenute, essendo escluso il pagamento di un vero e proprio corrispettivo, comprensivo di un margine di guadagno"*.
Pertanto tale voce, in fase istruttoria, dovrà essere sostituita con opere di interesse pubblico o un progetto di promozione turistica a valenza regionale.
- Le opere a beneficio privato che vengono realizzate sono:
 - Realizzazione di un campo da golf da 9 buche nel rispetto delle vigenti normative della F.I.G. (Federazione Italiana Golf), caratterizzato da un'area fittamente boscata con essenze autoctone in stretta connessione con le aree pubbliche già in tal senso piantumate;
 - La realizzazione di n.9 aggregazioni residenziali per i golfisti, con cubatura pari a 40.000 mc, totalmente ecosostenibili costruite in legno con le più avanzate tecniche costruttive

**REGIONE DEL VENETO**

giunta regionale

*Comitato per la Valutazione Tecnica Regionale
previsto dall'articolo 27, comma 2, legge regionale 23 aprile 2004, n. 11*

-
- L'area oggetto del presente Progetto strategico, è soggetta a Vincolo Idraulico imposto dal Fiume Sile, al Vincolo ex Galasso L. 431/85. Per tale motivo tutte le edificazioni verranno realizzate fuori da tale vincolo.
Detta area è disciplinata rispettivamente dal PRG del Comune di Jesolo e dal Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica dei fiumi Sile e Cavetta (adottato ai sensi dell'art. 19 della LR 11/2004).

Intervento

Il progetto per la realizzazione di un nuovo campo da golf da 9 buche, oggetto della presente proposta, si configura come elemento strategico di un sistema più ampio che, nel suo complesso, è fattore di sviluppo che prescinde dalla semplice scala comunale ma diviene di rilevanza territoriale generale e di positivo impatto su diversi fattori economici a scala regionale.

La diversità di questa struttura rispetto alla preesistente sta nel concetto di realizzare pur nel pieno rispetto delle vigenti normative della F.I.G. un'area fittamente boscata con essenze autoctone in stretta connessione con le aree pubbliche già in tal senso piantumate. All'interno di quest'area boscata così progettata, vengono ricavati gli spazi per i giochi e per le residenze connesse. Per la modellazione del campo si usufruirà del materiale risultante dagli scavi per la realizzazione dei laghetti, limitando così l'apporto e la movimentazione di terra e l'impiego dei pesanti mezzi di trasporto connessi a queste lavorazioni.

L'intervento consente la realizzazione di un Campo da Golf a 9 buche completo di infrastrutture, apparati per l'approvvigionamento idrico, impianto di irrigazione, centro di manutenzione, Club-House con struttura commerciale di supporto, direzionale finalizzato alla gestione del Complesso nonché residenze per golfisti o residenze Turistico-alberghiere.

All'interno di questa area è prevista una dotazione di residenze per circa 40.000 mc organizzata su 9 aggregazioni residenziali per golfisti totalmente ecosostenibili costruite in legno con le più avanzate tecniche costruttive, gli aggregati saranno autosufficienti dal punto di vista energetico, utilizzando tecniche miste, pannelli fotovoltaici e sonde geotermiche. Nelle valutazioni di utilizzo degli edifici la progettazione degli impianti di climatizzazione ha adottato impianti autonomi evitando soluzioni centralizzate e vista la tipologia di materiali utilizzati evitando anche la presenza di gas-metano negli ambienti con la conseguente emissione zero di CO2 nell'atmosfera. Verranno impiegate pompe di calore con sonda geotermica o comunque con altre soluzioni non invasive volte al risparmio energetico e all'utilizzo di fonti rinnovabili. Per gli impianti elettrici e idro-sanitari verranno impiegate tecnologie e materiali di ultima generazione.

Tutte le infrastrutture stradali saranno del tipo permeabile con sottofondi e cassonetti in rilevato al fine di produrre il minimo intervento sul suolo e l'edificazione sarà realizzata su supporti puntuali di tipo pilotis sollevate dal suolo al fine di garantire la continuità del terreno anche sotto i fabbricati stessi. Tutti i nuovi interventi saranno comprensivi delle relative opere di urbanizzazione e delle connessioni alle reti dei sottoservizi.

Nel corso delle realizzazioni verranno rispettati tutti i vincoli in vigore (vincolo idraulico, vincolo L. 431/85, vincolo archeologico) presenti nell'area di intervento adottando le soluzioni che ottemperino alle prescrizioni di legge vigenti.

Variante

Con l'approvazione dell'Accordo viene approvata la variante al PRG vigente in cui l'attuale area a destinazione Attrezzature pubbliche – area a verde pubblico e/o di uso pubblico (art. 57) interessata



REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

*Comitato per la Valutazione Tecnica Regionale
previsto dall' articolo 27, comma 2, legge regionale 23 aprile 2004, n. 11*

dall'intervento, avrà la nuova destinazione in Riquilificazione Territoriale "Parco Equilio" – area per il Campo da Golf (art. 60).

L'Accordo non va a modificare il P.P. dei fiumi Sile e Cavetta, in quanto gli interventi proposti ricadono all'interno delle norme previste dal piano stesso.

Dati urbanistici

Superficie fondiaria complessiva		mq 411.575,00
Superficie coperta massima		mq 5.693,37
Volume massimo edificabile		mc 40.000,00
Altezza massima edifici di progetto		ml. 7,50
Superficie strade interne di collegamento		mq 8.335,00

Superfici standard

	Standard	Progetto
Superfici parcheggi privati (L.122/89)	mq 4.000	mq 4.000
Superficie parcheggi pubblici (L.11/04)	mq 5.400	mq 6.376
Superficie verde pubblico (L.11/04)	mq 5.400	mq 4.424
TOTALE	mq 10.800	mq 10.800

Superficie specifica relativa al Campo da Golf e aree boscate

411.575 – 28.828,37 (sup. coperta max, strade interne di collegamento, parcheggi privati, standard pubblici)
= mq 382.746,63

Valutazione del valore di perequazione e determinazione percentuale del Beneficio Pubblico

- Valore dell'area ad AdP approvato → 40.000 mc x € 70/mc = € 2.800.000
 - Valore area per il golf + sistemazioni varie 327,75 mq x € 10,45 = € 4.000.000
(411.575 – 28.828 sup edific.)
- € 6.800.000
- Valore area pre AdP 411.575 x € 10/mq = € 4.115.750
 - Valore plusvalenza tra V. area x Golf + edific / V. attuale
€ 6.800.000 - € 4.115.750) = € 2.684.250
 - Valore complessivo interventi di interesse pubblico = € 1.400.000

Determinazione percentuale del Beneficio pubblico sulla plusvalenza

€ 1.400.000 / € 2.684,250 = 52,16%



REGIONE DEL VENETO

giunta regionale

*Comitato per la Valutazione Tecnica Regionale
previsto dall'articolo 27, comma 2, legge regionale 23 aprile 2004, n. 11*

Incremento beneficio pubblico

Il golf è in grado di creare un indotto significativo sia in termini assoluti per maggior numero di presenze sia in termini relativi in quanto il turista/golfista ha una capacità di spesa superiore alla media. Tale indotto è stimato sulla base dei dati dell'Osservatorio nazionale del Turismo – Unioncamere ed è corrispondente ad un importo annuo ricadente sul tessuto economico pari a € 2.600.000.

Beneficio pubblico da indotto occupazionale

A partire dall'importo per la realizzazione delle opere, comprensivo degli edifici e del campo da golf, è deducibile l'incidenza della manodopera e conseguentemente l'occupazione generata dall'intervento in fase di costruzione. Tale occupazione è di 100 unità per due anni.

Una volta realizzato l'intervento ed entrate tutte le attività in regolare regime di esercizio, queste necessiteranno di personale a tempo pieno o stagionale. Il numero di addetti è calcolato in via annuale non essendovi limite temporale al regime di esercizio. L'indotto occupazionale di esercizio è compreso tra 10-12 unità a seconda della stagione.

Per ogni unità abitativa sarà previsto un contributo annuo da stabilirsi per le manutenzioni delle aree boscate di nuovo impianto.

La proposta di Accordo di Programma per il nuovo campo golf a 9 buche di Jesolo 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 450 del 7 aprile 2015, si svilupperà nelle prossime Conferenze di Servizi .

Si ribadisce che, relativamente al cosiddetto contributo alla Regione, all'art. 15 L. 241/90 "Accordi tra Pubbliche amministrazioni" l'A.N.A.C. (Autorità Nazionale anti Corruzione) dice:

"i movimenti finanziari tra i soggetti che sottoscrivono l'accordo devono configurarsi solo come ristoro delle spese sostenute, essendo escluso il pagamento di un vero e proprio corrispettivo, comprensivo di un margine di guadagno". Pertanto tale voce dovrà essere sostituita con opere di interesse pubblico.

Tutto ciò premesso e considerato, il Comitato, previsto ai sensi dell'articolo 27, comma 2, L.R. 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 nuovo campo da golf a nove buche e di un insediamento residenziale per golfisti in Comune di Jesolo (VE)

IL SEGRETARIO

f.to GIUSEPPE MANOLI

IL PRESIDENTE

f.to VINCENZO FABRIS

Il presente parere si compone di 5 pagine