



# CITTÀ DI JESOLO



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N. 2016/26 DEL 18/04/2016

ASSEGNATA AL SERVIZIO PIANIFICAZIONE

**OGGETTO:** PROPOSTA DI ACCORDO DI PROGRAMMA, AI SENSI DEL COMMA 2 TER DELL'ART. 26 LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004 N.11, PER LA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO STRATEGICO DI UN NUOVO CAMPO DA GOLF A NOVE BUCHE E DI UN INSEDIAMENTO RESIDENZIALE ECOSOSTENIBILE PER GOLFISTI.

IL DIRIGENTE DELL'AREA LAVORI PUBBLICI E URBANISTICA

PREMESSO che con delibera n. 3425 del 04/08/1977, mentre la strumentazione urbanistica ora 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 dell'08/04/2008, con delibera 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.

ATTESO che i soggetti proponenti Pesce Massimo, Pesce Paolo e la ditta EMMEPI S.a.s., in qualità di proprietari delle aree, in data 05/04/2016 al prot. n. 21367, hanno presentato istanza per l'approvazione di un accordo di programma ai sensi del comma 2 ter dell'art. 26 della legge regionale 23 aprile 2004 n.11, denominato "nuovo campo da golf da nove buche e di un insediamento residenziale ecosostenibile per golfisti", redatto in data 01/03/2016 dal progettista arch. Gian Paolo Mar e costituito dai seguenti elaborati:

Tav. A	Relazione illustrativa dell'intervento	Prot. 21367/16
Tav. B	Norme tecniche di attuazione	Prot. 21367/16
Tav. C	Schema accordo di programma	Prot. 21367/16
Tav. D	Capitolato speciale d'appalto	Prot. 21367/16
Tav. E	Computo sommario delle opere pubbliche	Prot. 21367/16
Tav. F	Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità alla VAS	Prot. 21367/16
Tav. G	Valutazione d'incidenza ambientale (VINCA)	Prot. 21367/16
Tav. H	Titolo di disponibilità dell'area	Prot. 21367/16
Tav. I	Estratto catastale e visure	Prot. 21367/16
Tav. L	Valutazione di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica	Prot. 21367/16
Tav. M	Piano del verde	Prot. 21367/16
Tav. O	Pareri preliminari enti gestori dei sottoservizi	Prot. 21367/16
Tav. 01a	Inquadramento territoriale: fopiano - CTR	Prot. 21367/16
Tav. 01b	Inquadramento territoriale: P.R.G. – V.P.R.G. – P.A.T.	Prot. 21367/16
Tav. 02	Stato di fatto dell'area privata con vincoli	Prot. 21367/16
Tav. 03	Rilievo fotografico	Prot. 21367/16
Tav. 04	Masterplan dell'intervento privato	Prot. 21367/16
Tav. 05	Aree ad uso pubblico e parametric urbanistici	Prot. 21367/16
Tav. 06	Tipologia edilizia – pianta, prospetto e dettaglio	Prot. 21367/16
Tav. 07	Assonometria tipologia edilizia	Prot. 21367/16
Tav. 08	Particolari	Prot. 21367/16
Tav. 09	Render	Prot. 21367/16

CONSIDERATO che la proposta di accordo di programma modifica la previsione di sviluppo di un'area destinata a zona F – area a verde pubblico e/o di uso pubblico, normata attualmente dall'art. 57 delle norme tecniche di attuazione (NTA) del PRG vigente, con la previsione di una nuova area destinata al golf all'interno del "Parco Equilio", che prevede tale destinazione all'art. 60 delle norme tecniche di attuazione (NTA) del PRG

vigente, allo scopo di realizzare un nuovo campo da golf a nove buche, vista l'adiacenza al campo da golf già esistente.

PRESO ATTO che la proposta progettuale in sintesi 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, di seguito elencate:

- realizzazione di un tratto di pista ciclabile arginale lungo il fiume Sile, prospiciente l'area di proprietà, tra la zone dell'idrovora esistente e il punto di connessione tra l'argine e la strada bianca comunale di via La Bassa, per un importo stimato di € 529.844,42,89;
- 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, per un importo stimato di € 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, per un importo pari a € 185.809,11,00;
- corresponsione di un contributo economico a disposizione dell'amministrazione comunale pari a € 600.000,00 la cui destinazione sarà definita in sede di stipula convenzionale.

Opere a beneficio privato:

- la realizzazione di un nuovo campo da golf da n. 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 golfisti, con cubatura pari a 40.000,00 mc, totalmente ecosostenibili costruite in legno con le più avanzate tecniche costruttive;

DATO ATTO che:

- l'obiettivo primario è promuovere 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;
- 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 e che siano fulcro di una regione golfistica più ampia che va dal Lido di Venezia a Lignano;
- il progetto si configura quindi come progetto strategico di carattere strutturale finalizzato per il prolungamento della stagione, per la diversificazione dell'offerta e dell'aggregazione tra attività ricettive e altri servizi.

CONSIDERATO che la proposta di variante al PRG, per le sole aree in proprietà dei proponenti, comporta la modifica della destinazione urbanistica per le sole aree oggetto della presente proposta.

RITENUTO di concordare sulle linee progettuali principali proposte e, quindi, di riservarsi la possibilità di richiedere in funzione dell'interesse pubblico e strategico dell'intervento eventuali modifiche tecniche e formali necessarie al progetto ed alla sottoscrizione dell'accordo, da concordare con la ditta proponente nelle successive fasi del procedimento.

RITENUTO inoltre che tale proposta di accordo di programma rientri nella fattispecie dei "progetti strategici", previsti dal comma 7 dell'art. 42 della l.r. 14/06/2013, n. 11 come di interesse regionale, per i quali si prevede l'approvazione della giunta regionale ai sensi dell'art. 32 della l.r. 29/11/2001, n. 35, in quanto di particolare interesse per la località turistica al fine della diversificazione dell'offerta turistica e dell'aggregazione tra attività ricettive e altri servizi turistici, creando sinergie tra i diversi comparti turistici, anche destinate al prolungamento della stagionalità, vista la possibilità di creare approdi sul Sile come incentivo allo sviluppo dell'offerta turistica fluviale.

VISTA la l. r. 27/06/1985, n. 61 e ss. mm.

VISTA la l. r. 29/11/2001, n. 35 e ss. mm.

VISTA la l. r. 23/05/2004, n. 11 e ss. mm.

VISTA la l. r. 14/06/2013, n. 11 e ss. mm.

VISTA la l. r. 29/11/2013, n. 32 e ss. mm.

## PROPONE L'APPROVAZIONE DELLA SEGUENTE PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

- 1) la premessa è parte integrante e sostanziale della presente proposta di deliberazione;
- 2) di proporre alla regione Veneto l'avvio della procedura ai sensi dell'art. 32 dalla l.r. 29/11/2001 n. 35, inserita dall'art. 15 della l.r. 32 del 29/11/2013, presentata dai signori Pesce Massimo, Pesce Paolo e la ditta EMMEPI S.a.s. in qualità di proprietari, in data 05/04/2016 di cui al prot. n. 21367, ai sensi del comma 2 ter dell'art. 26 legge regionale 23 aprile 2004 n. 11, per la realizzazione di un nuovo campo da golf a nove buche e di un insediamento residenziale ecosostenibile per golfisti, mediante accordo di programma in variante al PRG, per procedere alla sua sottoscrizione ai sensi e agli effetti della medesima disposizione, salvo l'approvazione del consiglio comunale che dovrà autorizzare la formale espressione del definitivo consenso dell'amministrazione all'accordo ed alla sottoscrizione dello stesso, unitamente agli elaborati redatti dal progettista arch. Gian Paolo Mar in data 01/03/2016, costituiti dai seguenti:

Tav. A	Relazione illustrativa dell'intervento	Prot. 21367/16
Tav. B	Norme tecniche di attuazione	Prot. 21367/16
Tav. C	Schema accordo di programma	Prot. 21367/16
Tav. D	Capitolato speciale d'appalto	Prot. 21367/16
Tav. E	Computo sommario delle opere pubbliche	Prot. 21367/16
Tav. F	Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità alla VAS	Prot. 21367/16
Tav. G	Valutazione d'incidenza ambientale (VINCA)	Prot. 21367/16
Tav. H	Titolo di disponibilità dell'area	Prot. 21367/16
Tav. I	Estratto catastale e visure	Prot. 21367/16
Tav. L	Valutazione di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica	Prot. 21367/16
Tav. M	Piano del verde	Prot. 21367/16
Tav. O	Pareri preliminari enti gestori dei sottoservizi	Prot. 21367/16
Tav. 01a	Inquadramento territoriale: fotopiano - CTR	Prot. 21367/16
Tav. 01b	Inquadramento territoriale: P.R.G. – V.P.R.G. – P.A.T.	Prot. 21367/16
Tav. 02	Stato di fatto dell'area privata con vincoli	Prot. 21367/16
Tav. 03	Rilievo fotografico	Prot. 21367/16
Tav. 04	Masterplan dell'intervento privato	Prot. 21367/16
Tav. 05	Aree ad uso pubblico e parametric urbanistici	Prot. 21367/16
Tav. 06	Tipologia edilizia – pianta, prospetto e dettaglio	Prot. 21367/16
Tav. 07	Assonometria tipologia edilizia	Prot. 21367/16
Tav. 08	Particolari	Prot. 21367/16
Tav. 09	Render	Prot. 21367/16

- 3) di approvare le seguenti prescrizioni dell'unità organizzativa urbanistica:
  - non si possono scomputare dagli oneri di urbanizzazione le opere costituenti il beneficio pubblico derivante dalla variante urbanistica, obbligo a totale carico del proponente, pertanto va eliminata tale previsione riportata nella bozza di accordo;
  - i tempi di presentazione dei progetti e di realizzazione sono da stabilire in sede di convenzione del futuro piano urbanistico attuativo, pertanto vanno eliminati nella bozza di accordo;
  - le polizze fideiussorie a garanzia delle opere costituenti il beneficio pubblico dovranno essere presentate in sede di stipula della convenzione del P.U.A.;
  - la nuova norma puntuale, derivante dalla variante urbanistica, sarà denominata art. 60 bis e verrà definita a seguito delle conferenze di servizi istruttorie;
  - adeguare tav. 2 dei vincoli aggiungendo il vincolo ambientale-paesaggistico denominato “*Laguna: proposta di vincolo della Commissione Provinciale del 04.07.1984*”;
  - prevedere la larghezza della carreggiata di via Grassetto pari a 6,50 m e la pista ciclabile su sede propria;
  - garantire la percorribilità della pista ciclabile di raccordo, intesa come completamento di quella già esistente, senza alcuna barriera lungo l'intero tragitto;
  - I.P.: utilizzare lungo via Grassetto apparecchi di illuminazione a LED, adeguando anche l'illuminazione già esistente sul rimanente tratto della stessa via. Le scelte tecniche e quelle relative agli apparecchi di illuminazione pubblica dovranno comunque essere previste in accordo con l'Ufficio Tecnico LLPP;

- verificare l'eventuale necessità di collocare opportune barriere lungo tratti della pista per garantire la sicurezza del tragitto ciclabile adiacente il fiume Sile;
  - valutare eventuali alternative alla soluzione del marginamento della pista ciclabile (arginale e di raccordo) con tavoloni in legno, in quanto particolarmente onerosa.
- 4) di dare atto che tutti gli atti necessari a dare attuazione al presente provvedimento, saranno posti in essere dal dirigente dell' area lavori pubblici e urbanistica.

#### IL DIRIGENTE DELL'AREA LAVORI PUBBLICI E URBANISTICA

---

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.