

## STELLA DEL MAR

## RESIDENZE E ALBERGO SUL MARE

PROGETTO ARCHITETTONICO

**Ateliers Jean Nouvel**

10, Cité d'Angoulême - 75011 - Paris - France -  
 tel: [+33] 1 492 38 383 fax: [+33] 1 431 48 110  
 email: info@jeannouvel.fr  
 www.jeannouvel.fr

**N°10**

10, via Augusto Jandolo - 00153 - Roma - Italia -  
 tel: [+39] 06 58303480 fax: [+39] 06 58363329  
 email: info@n-10.it

ARCH. ALESSANDRO CARBONE - ARCH. LIVIA TANI  
 - ARCH. KRISTIAN SULLIVAN

PIANO DI RECUPERO E INGEGNERIA

**CED INGEGNERIA**

via Martinella 1 - 24020 Gorle (BG) - Italia -  
 tel: [+39] 035 66 71 54 fax: [+39] 035 65 934 47  
 email: ceding@cedingegneria.it  
 www.cedingegneria.it

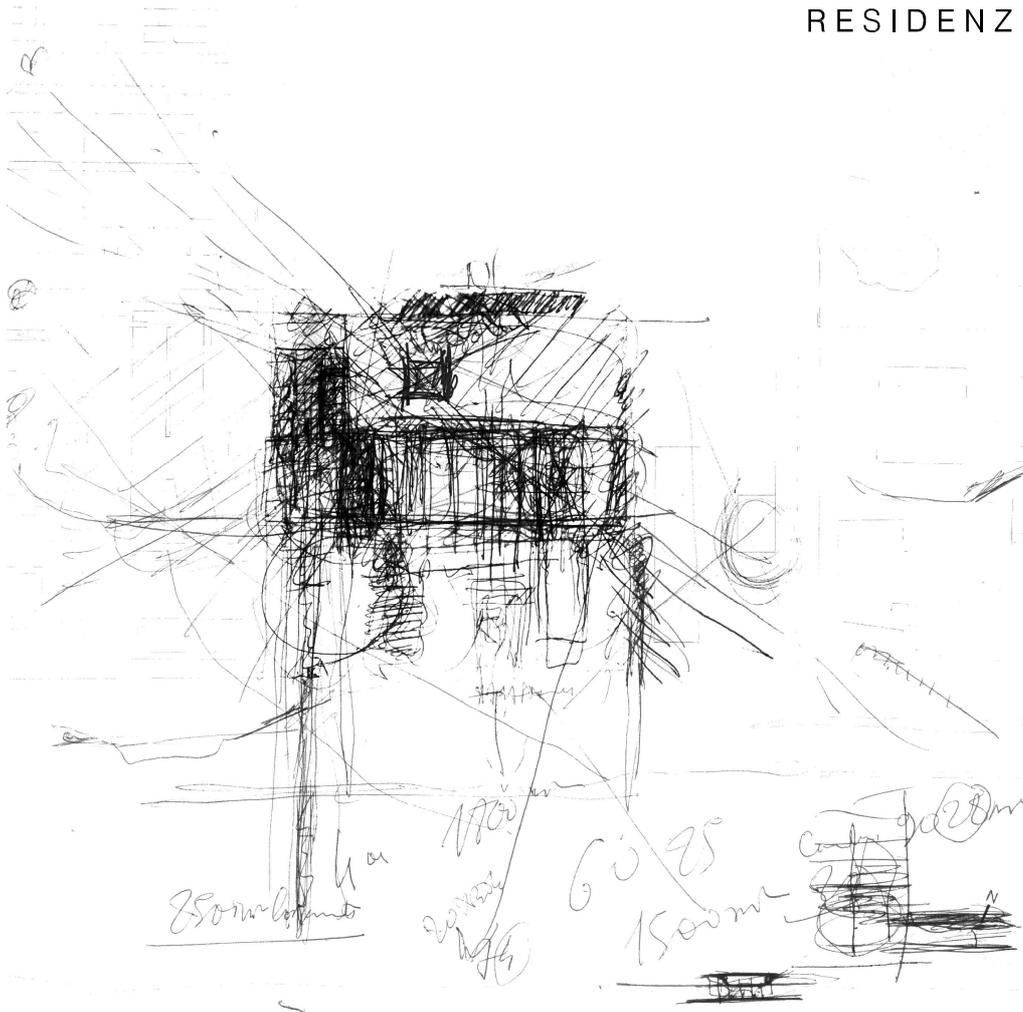
ING. LUIGI MORA - ING. MICHELA MAZZOLENI

ARCH. CRISTIANO ZATTARA

ARCH. STEFANO ZANELLA

THERMOSTUDIO - p.i. BRUNO MIORI

STUDIO TECNICO - p.i. ROBERTO BONA



EMISSIONE	DATA	DESCRIZIONE	DIS.	CONT.	APP.
06	22/04/2013	VARIANTE NORME TECNICHE	ZS	ZS	
02	10/10/2011	INTEGRAZIONI COMUNE	ZS	ZS	
01	06/07/2011	PRESENTAZIONE COMUNE	ZS	ZS	00
00	15/10/2010	BOZZA PRELIMINARE	ZS	00	00

EMESSO PER

**VARIANTE al PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**

ARGOMENTO TAVOLA

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

COMMITTENTE <b>STELLA DEL MAR s.r.l.</b> Sede legale: via Camperio Manfredo 14 - 20123 Milano - MI Sede amministrativa: via del Brennero 316 - 38100 Trento - TN tel. [+39] 0461 828484 - fax. [+39] 0461 828482	PROGETTISTA  <b>STEFANO ZANELLA ARCHITETTO</b> Via Monticano, 20 - 30016 Jesolo (VE) tel. 0421.351570 - fax 0421.1782203 e-mail : arch.stefanozanella@gmail.com	SCALA
		DATA 24/04/13
		N. TAVOLA <b>15</b>
TIBRO E FIRMA		

## **RELAZIONE TECNICA**

---

file: z:\archivio pratiche\057s_stellamaris\06_variante_nta\0604_relazione.docx	revisione 0604	data 23/10/2013	pagina 1 di 7
--	-------------------	--------------------	------------------

## CONSIDERAZIONI GENERALI

Il presente Piano Attuativo, relativo all'ambito individuato con delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 18/03/2009, comprendente un'area sita nel Comune di Jesolo con destinazione di P.R.G.C. vigente definita dall'art. 11 delle NTA come "ZONA DI RIORGANIZZAZIONE ALBERGHIERA B3", è finalizzato a definire il quadro pianificatorio e normativo entro il quale realizzare tutti gli interventi connessi alla ricomposizione dei volumi al fine di consentire un miglioramento delle condizioni generali del tessuto degradato.

I suoi confini sono: a Nord un'area per la residenza turistica ancora da realizzare, ad Est un'altra colonia dismessa oggetto di futuro intervento di riqualificazione urbana, a Sud l'arenile e ad Ovest l'area dell'ex colonia Monte Berico, in fase di riqualificazione.

Il terreno segue l'andamento delle vecchie dune ed è occupato in parte dagli edifici della Colonia.

L'area è di unica proprietà, della società STELLADELMAR s.r.l., ed è individuata catastalmente al foglio 102, mappali 63 e 125.

La superficie catastale del lotto è mq. 10.103,00 mq.

Gli edifici ricadente in zona B3 sono il corpo principale dell'ex colonia – edificio A, l'oratorio – edificio B e la chiesa – edificio C, per complessivi mc. 11.301,30.

Dallo strumento urbanistico generale del Comune di Jesolo l'area è individuata come di seguito specificato:

### *Art. 11 - Zona di riorganizzazione alberghiera "B 3"*

*Gli interventi in questa zona sono mirati alla ricomposizione dei volumi al fine di consentire un miglioramento delle condizioni generali del tessuto urbano degradato, attraverso:*

- la contrazione di superficie coperta;*
- il ripristino di aree a verde e a parcheggio di pertinenza degli immobili;*
- costruzione di nuovi accessi veicolari e di accessi al mare;*
- ricavo di idonei percorsi pedonali;*
- spazi per il turista (piscine, giardini d'inverno, attrezzature di svago).*

*Gli interventi si attuano mediante Piano di Recupero.*

*La pianificazione attuativa è mirata a:*

- a) valorizzazione l'ambiente urbano della zona quale elemento di riconoscimento della popolazione turistica;*
- b) sviluppare i valori architettonici e percettivi d'insieme sottolineandone l'unitarietà urbana;*
- c) potenziare la polifunzionalità dell'offerta turistica stimolando la presenza delle iniziative che ne arricchiscono l'attrattività;*
- d) risolvere il problema del movimento favorendo la massima accessibilità degli spazi urbani pubblici e privati attraverso l'articolazione ed integrazione funzionale del movimento pedonale con il movimento veicolare e gli spazi di parcheggio, e gli accessi al mare;*
- e) deve essere comunque mantenuto il volume a destinazione turistico-ricettiva esistente al momento dell'adozione del presente P.R.G.;*
- f) uniformare gli interventi sulle aree di uso pubblico (accessi al mare, percorsi pedonali, viabilità, ecc.) alle indicazioni fornite dai sussidi operativi.*

*Sono comunque ammessi con permesso di costruire diretto gli interventi mirati alla manutenzione, restauro e ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente e in particolare del patrimonio alberghiero.*

*E' consentito l'ampliamento, ove previsto o possibile, o l'accorpamento di volumi con realizzazione di strutture in elevazione del fronte degli edifici verso strada anche a minor distanza rispetto a quanto previsto dal DM 1444/1968. E' fatta salva la distanza minima tra pareti finestrate pari ml 10,00 e le*

file: z:\archivio pratiche\057s_stellamaris\06_variante_nta\0604_relazione.docx	revisione 0604	data 23/10/2013	pagina 2 di 7
--	-------------------	--------------------	------------------

## RELAZIONE TECNICA

distanze tra confini di proprietà pari a ml 5,00. La distanza minima dalle strade nel caso di nuova edificazione o demolizione e ricostruzione (salvo i casi previsti dal D.P.R. 380/2001) è di ml 5,00.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale
- turistico ricettivo
- Commerciale, Direzionale, Artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose e comunque di carattere incompatibile con la residenza.

Le strutture commerciali ubicate al piano terra, prospicienti le vie principali a traffico limitato, sono vincolate a tale uso.

I P.d.R. dovranno essere estesi dall'arenile alla viabilità principale, comprendere almeno un accesso al mare o comunque un'area vasta che permetta la costruzione di un nuovo accesso al mare. Delimitazioni diverse devono essere preventivamente approvate dal Consiglio Comunale con propria delibera.

Inoltre i P.d.R. devono dettare norme specifiche riguardanti:

- la riorganizzazione del tessuto viario esistente e degli spazi pubblici in genere;
- i contenuti estetico-edilizi degli interventi consentiti, definendo la documentazione di progetto necessaria per il rilascio del permesso di costruire, in particolare per quanto riguarda il rilievo della situazione esistente relativamente alla sistemazione esterna degli edifici e all'arredo delle aree di pertinenza e delle corti esterne;
- gli elementi architettonici e formali degli edifici nonché degli altri elementi, fissi o meno, che non concorrono alla formazione di volume ma che contribuiscono a dare rilievo percettivo allo spazio urbano, quali chioschi, giardini d'inverno, pergolati, posti d'ombra, insegne, arredi pubblici e privati, ecc.;
- i materiali da utilizzare per particolari elementi costitutivi della scena urbana.

Al fine di favorire gli interventi è previsto un aumento massimo del volume dei volumi esistenti, in funzione dei parametri stabiliti dalle seguenti tabelle:

<b>Incrementi per le strutture turistico ricettive:</b>	
Descrizione intervento	Incremento volumetrico
creazione di accesso al mare	20%
creazione di area (min. 20% dell'area totale) verde e attrezzature per il turista.	10%
mantenimento del Rc sotto il limite del 40% e arretramento dell'edificio dall'arenile	20%
creazione di parcheggi sotterranei	20%
Ulteriore aumento del volume a sola destinazione alberghiera	30%.

<b>Incrementi per le strutture non turistico ricettive:</b>	
Descrizione intervento	Incremento volumetrico
creazione di accesso al mare	20%
creazione di area (min. 20% dell'area totale) verde e attrezzature per il turista	10%
mantenimento del Rc sotto il limite del 40% e arretramento dell'edificio dall'arenile	10%
creazione di parcheggi sotterranei	10%

Per creazione di accesso al mare si intende la riorganizzazione delle vie d'accesso al litorale attraverso la riqualificazione, l'ampliamento, la diversa ubicazione dei percorsi esistenti ovvero la creazione di nuove vie. La larghezza minima di un accesso al mare deve essere di 5 metri.

Per creazione di aree verdi e attrezzature per il turista si intendono la realizzazione di giardini con eventuale piscina, dotati di posti d'ombra, ripari temporanei, giochi per i bimbi ecc..

Per parcheggi interrati si intendono posti auto ricavati nel sottosuolo e legati con vincolo di pertinenzialità all'immobile. Tali parcheggi possono altresì essere ricavati nel sottosuolo di parcheggi pubblici, oggetto cioè di cessione al Comune.

L'altezza massima degli edifici non potrà superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con l'eccezione di edifici che formino oggetto di uno strumento urbanistico attuativo planivolumetrico.

Al fine di garantire l'accesso al lotto, viene chiesto di modificare l'Ambito di intervento nel limite del 10% consentito dalla normativa vigente, così come evidenziato nella tavola 1.1.

Il nuovo perimetro, pari a m. 424,67 è superiore all'approvato di m. 12,36 pari al 3%.

Il progetto, per adeguarsi alla normativa di PRG, prevede le seguenti caratteristiche:

- creazione di accesso pubblico al mare di larghezza 5,00 m adiacente il confine Ovest
- creazione di area verde di mq. 874,64 e attrezzature per il turista di mq 5.000,00, superiore al 20 % dell'area totale.
- Superficie coperta del 22% (inferiore al limite del 40%) e arretramento degli edifici rispetto all'arenile
- creazione di parcheggi sotterranei nella misura prevista dalla legge 122/89 (Tognoli) per la parte residenziale, e di un posto auto per ogni camera alberghiera
- ulteriore aumento del 30% del volume a destinazione alberghiera.

Stante quanto descritto si ottiene un aumento del 100% del volume esistente in zona B3

Il presente Piano Urbanistico Attuativo è stato approvato con delibera di Giunta Comunale n.76 del 20.03.2012 e in data 7 marzo 2013 la ditta ha sottoscritto la Convenzione Urbanistica con il Comune di Jesolo, con atto del Notaio Bordieri n.92307 di Rep.

In fase di valutazione definitiva del progetto architettonico sono emerse alcune problematiche relative alla definizione di alcuni spazi previsti all'interno della futura struttura alberghiera che presenta molteplici ambienti dedicati ai servizi alla clientela, quali hall, ingressi, reception e simili, necessari al mantenimento di particolari allineamenti per garantire la continuità con gli edifici preesistenti.

Vista la specificità del progetto che intende collocare tale struttura nel mercato in una categoria di alta qualità, che richiede standard elevati in termini di servizi, si rende opportuno predisporre delle norme specifiche per la definizione dei suddetti particolari elementi architettonici e la definizione del calcolo della relativa cubatura.

Sempre per garantire la qualità dei servizi offerti dalla struttura alberghiera, si è inoltre reso necessario specificare la categorie di utilizzo dei piani posti sotto quota zero dove troveranno collocazione locali dedicati al benessere e ai servizi dedicati allo svolgimento delle attività alberghiere.

**Non vengono modificati i parametri urbanistici, gli standard, gli ingombri e gli schemi funzionali contenuti nel Piano Urbanistico Attuativo**

file: z:\archivio pratiche\057s_stellamaris\06_variante_nta\0604_relazione.docx	revisione 0604	data 23/10/2013	pagina 4 di 7
--	-------------------	--------------------	------------------

## RELAZIONE TECNICA

### VOLUMETRIE

#### Edifici ESISTENTI

		RESIDENZA	RICETTIVO	TOTALE
<b>A</b>	mc	= =	8.766,15	8.766,15
<b>B</b>	mc	= =	1.698,41	1.698,41
<b>C</b>	mc	= =	836,74	836,74
<b>TOTALE</b>	mc	= =	11.301,30	11.301,30

Ai sensi dell'art. 11 delle NTA del PRG per il turistico-ricettivo l'incremento è pari al 100%, per cui:

vol. ricettivo:  $11.301,30 \times 1,30 = 14.691,69$  mc

vol. residenziale:  $11.301,30 \times 0,70 = 7.910,91$  mc

### SUPERFICI ED INDICI

- Superficie territoriale 10.574,17 mq  
di cui:
  - Area in proprietà 10.298,96 mq
  - Area non in proprietà 275,21 mq
- Superficie accesso al mare 574,46 mq
- Superficie parcheggio pubblico 248,34 mq
- Superficie verde pubblico 874,64 mq
- Superficie viabilità 677,66 mq
- Superficie fondiaria 8.263,86 mq
- Superficie marciapiede 190,65 mq

Tali superfici sono da ritenersi indicative e saranno esattamente quantificate in fase di redazione del tipo di frazionamento in sede di collaudo delle opere pubbliche.

Indice territoriale:  $22.600,00 \text{ mc} / 10.574,17 \text{ mq} = 2,14 \text{ mc/mq} < 5,00 \text{ mc/mq}$

Indice fondiario:  $22.600,00 \text{ mc} / 8.263,86 \text{ mq} = 2,73 \text{ mc/mq} < 5,00 \text{ mc/mq}$

Indice di superficie coperta:  $1.785,00 \text{ mq} / 8.263,86 \text{ mq} = 0,22$  pari al 22%

## STANDARD URBANISTICI

Il progetto prevede la cessione alla Pubblica Amministrazione, come area a standard, della zona posta a Nord, accessibile dalla nuova viabilità, dove troverà collocazione una zona per la sosta e l'asservimento ad uso pubblico dell'area verde posta tra la nuova viabilità e il fabbricato in progetto e di un'area tra il nuovo accesso al mare e il fabbricato.

Tali aree verranno, come specificato nell'allegata convenzione, realizzate dalla società Stelladelmar s.r.l., ditta lottizzante, secondo progetto approvato dall'Amministrazione Comunale e relativo capitolato allegato; il cui ammontare andrà scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria di cui ai Permessi di Costruire degli interventi edilizi.

Come opere di urbanizzazione verranno inoltre realizzati:

- il prolungamento di Via Vittorio Veneto attraverso piazza Le Corbusier e relativi marciapiedi ed illuminazione stradale fino al confine Est del lotto.
- la creazione di tutte le reti infrastrutturali necessarie per gli allacciamenti del nuovo comparto e del suo collegamento alle reti pubbliche esistenti.
- la creazione di un nuovo accesso al mare lungo il confine Ovest della proprietà.

Anche i costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione verranno scomutate dagli oneri di urbanizzazione primaria di cui ai Permessi di Costruire degli interventi edilizi.

## VERIFICA STANDARDS

Incremento residenziale: mc. 7.910,00

Abitanti teorici: 7.910,00 mc / 60 mc/ab = 132 abitanti

Parcheggio pubblico: 132 ab x 3,5 mq/ab = 462,00 mq

Verde pubblico: 132 ab x 8,0 mq/ab = 1.056,00 mq

Per il parcheggio e il verde pubblico viene prevista la monetizzazione della quota parte non realizzata, secondo gli importi stabiliti dall'Amministrazione Comunale.

	da realizzare	realizzati	monetizzati	importo	<b>totale</b>
VERDE	1.056,00 mq	874,64 mq	181,36 mq	100,00 €/mq	<b>18.136,00 €</b>
PARCHEGGI	462,00 mq	248,34 mq	213,66 mq	140,00 €/mq	<b>29.912,40 €</b>
<b>TOTALE</b>	<b>1.518,00 mq</b>	<b>1.122,98 mq</b>	<b>395,02 mq</b>		<b>48.048,40 €</b>

**RELAZIONE TECNICA**

Alla firma della Convenzione gli importi da corrispondere per standards verranno comunque aggiornati in funzione della normativa vigente al momento della stipula stessa.

**ELENCO CATASTALE DELLE PROPRIETA'**

Foglio	Mappale	Superficie catastale	Superficie interessata	Intestatari
102	63	457,00 mq	457,00 mq	Stelladelmar s.r.l.
102	125	10.103,00 mq	10.103,00 mq	Stelladelmar s.r.l.
102	124	774,00 mq	275,21 mq	First system s.r.l.

⌘ ⌘ ⌘