



  
ORDINE ARCHITETTI PROV. DI PADOVA  
ALEX BRAGGION  
n° 1675

  
ORDINE ARCHITETTI PROV. DI PADOVA  
GIANPAOLO DI BENEDETTO  
n° 1805

Comune di JESOLO

AREA EX TERME di via GORIZIA

Proposta di Variante al Piano degli Interventi



Umberto Poll-2202

Proprietà:

Sirbi Costruzioni di Tombacco Marco & C sas

Società Terme di Jesolo s.r.l

22 Luglio 2021

Con l'approvazione del Piano di Assetto del Territorio l'Amministrazione Comunale di Jesolo ha avviato la fase di concertazione come previsto dall'articolo 18 della L.R. 11/2004 allo scopo di predisporre la 2° Variante al Piano degli Interventi.

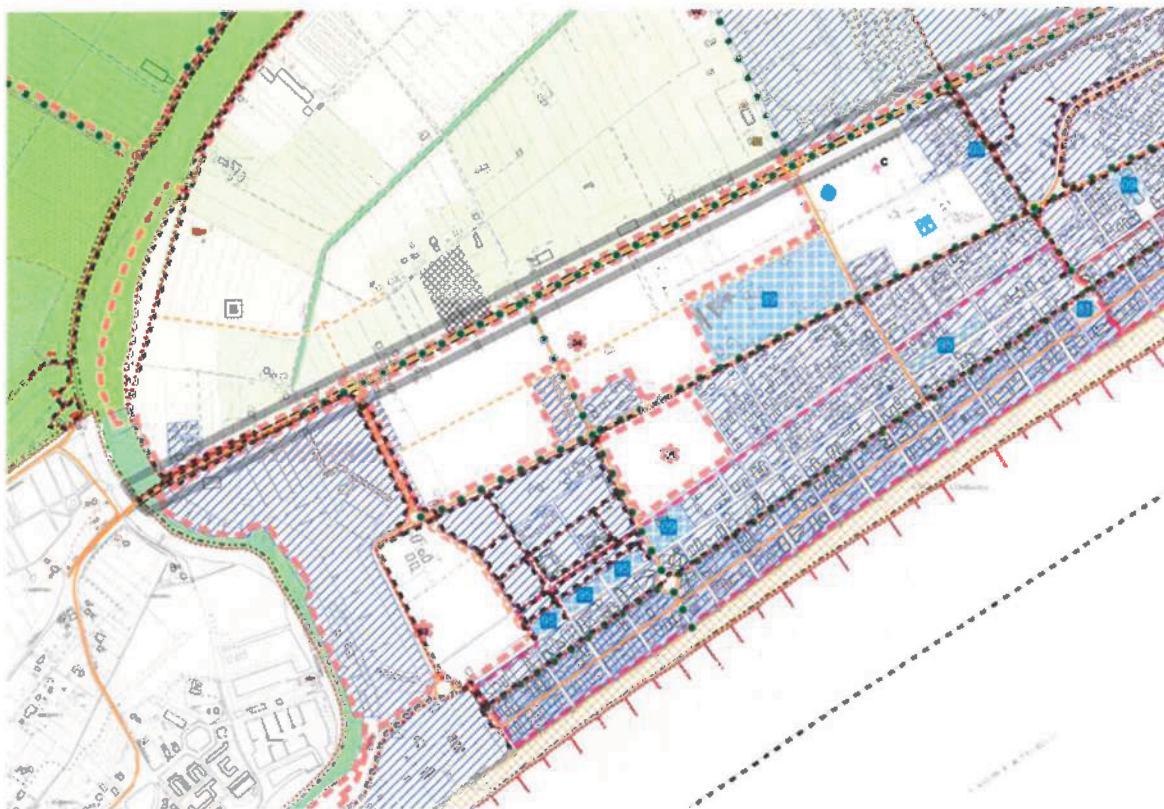
L'area oggetto della presente proposta si colloca nel quadrante ovest del Litorale, all'altezza di piazza Nember.

Compresa tra via Gorizia a sud, via Amerigo Vespucci a ovest e viale Padania a nord è la porzione di territorio non ancora edificata. Verso via Gorizia è stata recentemente costruita la chiesa del "Cuore Immacolato di Maria", un'opera imponente che poco dialoga con il contesto che la circonda.

Catastralmente l'area è censita al foglio 77, mappali 472, 509, 511, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 231 di Proprietà Sirbi Costruzioni di Tombacco Marco & C sas e foglio 77, mappale 1225 di Proprietà della Società Terme di Jesolo s.r.l.

### Piano di Assetto del Territorio

Lo strumento ha inserito l'area tra quelle destinate al miglioramento della qualità urbana e territoriale che "necessitano di una riqualificazione morfologica e funzionale in relazione al nuovo ruolo che assumono nel contesto urbano a seguito del nuovo assetto del sistema infrastrutturale della viabilità territoriale".



Al Piano degli Interventi è demandata la definizione delle disposizioni puntuali, disciplinando le destinazioni d'uso. Gli interventi sono definiti mediante specifici accordi di pianificazione applicando lo strumento della perequazione urbanistica.

L'area è individuata come progetto strategico denominato "Ambito di via Gorizia" destinato alla costruzione di impianti per la salute e del benessere, pubblici esercizi, attività ricettive e residenza turistica.

## Piano degli Interventi

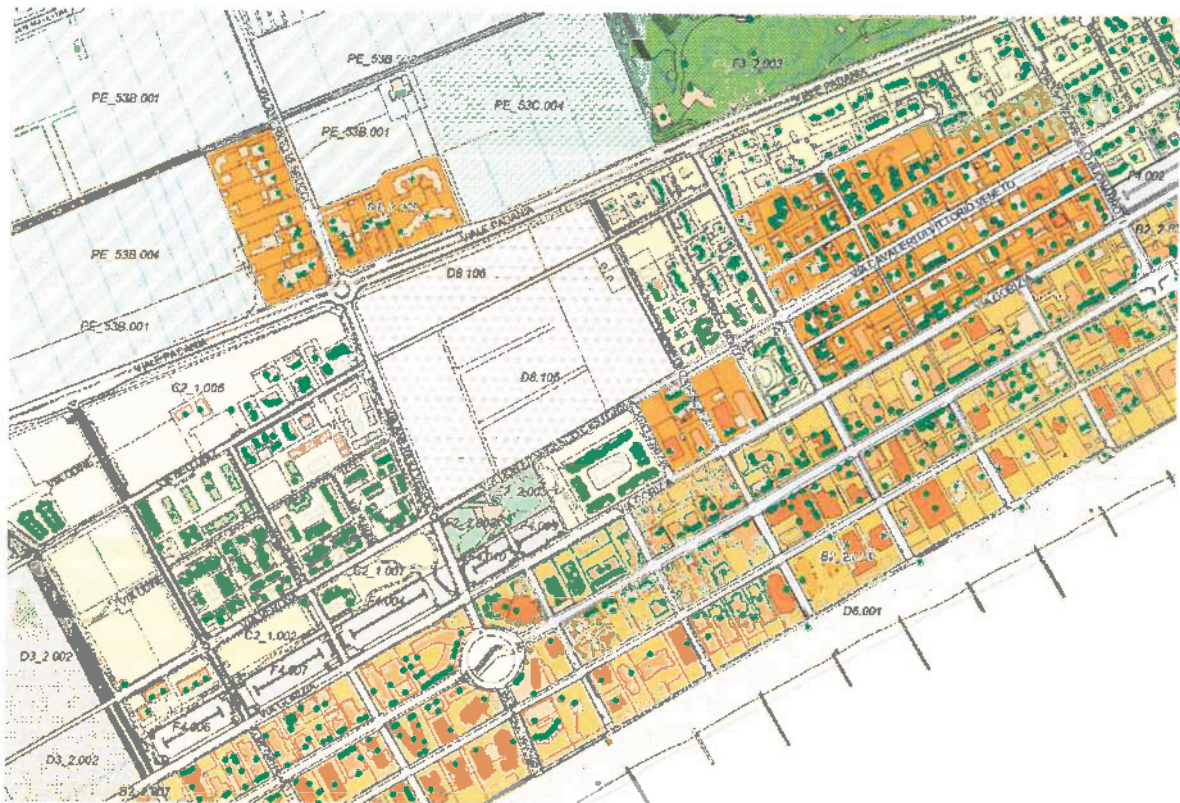
Come previsto dalla normativa regionale il primo Piano degli Interventi è il vigente P.R.G. per le parti compatibili con il PAT.

L'area è definita come zona D8 Art. 26 bis – Zona per impianti fisioterapici - Area riservata alla costruzione di impianti per la salute ed il benessere, cliniche private e strutture sanitarie per la riabilitazione, strutture accessorie. Il progetto che interessa l'intera area, dovrà tener conto sia dell'inserimento urbanistico ed ambientale dei manufatti, sia della sistemazione complessiva dell'area (verde, parcheggi, percorsi pedonali ecc.).

L'edificazione è prevista secondo i seguenti indici urbanistici:

- Indice fondiario di fabbricazione: 0,4 mq/mq;
- Altezza massima: ml 12,50
- Distanza minima dai confini ml 10,00
- Distanza minima dalle strade ml 10,00
- Distanza tra fabbricati ml 10,00

Il 60% della Superficie Complessiva è destinata agli impianti di cura, il rimanente 40% alle strutture accessorie (Ristorazione, culturale, ricreativa, residenza per il personale, alberghiera ecc.).



Dal fronte strada di Via Gorizia, compresa tra la viabilità e la chiesa del “Cuore Immacolato di Maria”, è prevista la realizzazione di un parcheggio indicato nel P.R.G (ora Piano degli Interventi) come zona F4. Nel PAT l’area è indicata come attrezzatura legata all’esistente edificio di culto, demandando al Piano degli Interventi la puntuale definizione.

Per cui in sede di strumento di secondo livello le indicazioni del piano strategico dovranno essere assunte precisando la localizzazione e l’ambito di pertinenza delle funzioni, disciplinando gli interventi in assenza di strumento urbanistico attuativo, indicando in generale, per gli interventi di trasformazione, la modalità attuativa, definendo le destinazioni d’uso, valutando altresì la possibilità di operare con programmi complessi o di utilizzare gli strumenti della perequazione e/o compensazione urbanistica.

Quest’area, esterna all’ambito interessato dal progetto strategico per il quale è proposto il presente accordo di pianificazione, potrà essere oggetto di perequazione, valutata in sede di strumento urbanistico attuativo.

L’attuale destinazione d’uso prevista dal P.R.G. (ora P.I.) consente una capacità edificatoria pari a un volume di mc 84.550 (fatta salva esatta misurazione del lotto), per una Superficie complessiva (Sc) realizzabile di mq 28.180.

L’indirizzo dato dal vigente strumento urbanistico che prevede una destinazione d’uso condizionata alla realizzazione per il 60% di impianti finalizzati alla cura con servizi collegati è stato ed è tutt’ora impraticabile, anche alla luce del dibattito che fa propendere l’ubicazione in altro luogo maggiormente vocato per impianti per la cura e il benessere.

Per tale motivo, considerato che è demandato al Piano degli Interventi la definizione delle destinazioni puntuali, la proprietà intende proporre un accordo pubblico privato ai sensi dell’articolo 6 della L.R. 11/2004.

### Relazione Tecnico illustrativa

L’area oggetto dell’intervento rappresenta un vuoto all’interno di un contesto costruito prevalentemente da un edificato basso massimo 3 piani ed è compresa tra via Gorizia e viale Padania. Considerato che la struttura urbana di Jesolo si divide in fasce edificate parallele alla spiaggia, si può dire che essa è inserita nella seconda fascia, quella più prossima alle zone agricole, che si differenzia dalla prima, suddivisa a sua volta in ulteriori 3 fasce parallele, per densità dell’edificazione e per altezza dell’edificato. Se la prima fascia fronte mare è caratterizzata da un edificato di tipo denso e una altezza media degli edifici che va da 5 a 10 piani, la seconda fascia, su cui insiste l’area progetto, è punteggiata di edifici alti al massimo 3 piani all’interno di una edificazione debole.

Su queste analisi si fondano i principi sul quale è stato organizzato il progetto:

- Una visione territoriale dell’intervento
- Una lettura del paesaggio a fasce
- Struttura organizzativa dei lotti
- Densità dell’edificato
- Altezza degli edifici
- Destinazione d’uso residenziale

L'impianto planimetrico rivela una logica organizzativa molto razionale, strutturando il disegno lungo un asse centrale nord-sud, di carattere pubblico, che nasce dalla chiesa esistente e organizza tutto il nuovo edificato. Questo asse, di larghezza 20 metri, separa due comparti edilizi strutturati sotto forma di agglomerati residenziali autonomi e si attesta su un'area a ridosso della strada Provinciale nella quale trovano posto un grande parco urbano attrezzato e un parcheggio per autobus turistici. Il sistema delle strade esistenti di quartiere viene ripreso nell'area progetto garantendo continuità al tessuto urbano. Attorno a questi agglomerati residenziali si sviluppano una serie di lotti singoli che vanno a completare il sistema dell'edificato esistente.

Le tipologie previste per i complessi residenziali, tutte con accessi indipendenti, hanno la forma di un lotto stretto e allungato, ripetute per costruire una sorta di tessuto urbano. Questo è caratterizzato dall'alternarsi di vuoti e di pieni secondo la misura modulare di 5, 5 metri, con eccezioni tali da garantire attraversamenti e variazioni di ritmo. Le piscine svolgono un ruolo centrale, come luogo di riferimento e visivo, su cui si affacciano tutti i blocchetti residenziali. Tutti i percorsi pubblici sono a quota campagna, mentre gli edifici residenziali sono a quota + 1,5 m per consentire di ubicare i posteggi privati a livello seminterrato e per differenziare lo spazio privato da quello pubblico.

Il posteggio per autobus turistici previsto nella zona nord-ovest del comparto prevede lo stazionamento di 30 autobus. Al fine di nascondere alla vista dei residenti e dalle strade l'infrastruttura pubblica si è pensato di mascherarlo mediante un terrapieno che lo cinge tutt'intorno e di proteggere gli autobus grazie a due pensiline ricoperte di pannelli fotovoltaici.

### Accordo di Pianificazione

La definizione dell'accordo di pianificazione passa attraverso un'intesa tra Amministrazione Comunale e privato. L'ipotesi d'intervento elaborata e condivisa con la proprietà parte dalla riduzione della Superficie complessiva (Sc) passando dai mq 28.180 previsti dal vigente Strumento Urbanistico Generale, a mq 16.670 necessari a sviluppare un intervento edilizio in linea con la densità edilizia espressa dalle contigue aree già completamente urbanizzate.

La riduzione di superficie ha l'obiettivo altresì di compensare il maggior valore che consegue alla modifica di destinazione d'uso di tipo residenziale turistica, comunque acconsentita dal progetto strategico previsto dal PAT.

L'Amministrazione Comunale, successivamente alla presentazione della presente proposta, con delibera di C.C. n. 49 del 27.05.2021 ha ridefinito i criteri per la valutazione del contributo straordinario previsto ai sensi dell'art. 16 comma 4 lettera ter del D.P.R. 380/2001.

Il criterio base la determinazione del maggior valore, derivante dalla trasformazione urbanistica di aree per le quali è previsto il cambio di destinazione d'uso, sul principio della differenza tra il valore post e il valore ante. Il 50% va attribuito al Comune.

Al fine di allineare il metodo di valutazione il contributo straordinario è previsto venga calcolato sulla base dei valori IMU tabellari (tabella C allegata alla delibera di C.C. n. 49/2021).

Considerato quanto previsto dalla citata delibera il plus valore derivante dalla proposta di accordo di pianificazione riguardante l'area di proprietà delle ditte SIRBI Costruzioni di Tombacco Mauro & C. s.a.s. e di proprietà della società Terme di Jesolo s.r.l. è il seguente:

	ZTO	mq	mc	it	€/mq	Valore totale
Destinazione vigente	D8	69.578,00	84.000,00	1,21	23,50	1.635.083,00
Variante	C2.1	62.473,65	50.000,00	0,72	95,18	5.945.992,11
Area in perequazione	F4	7.104,35				
Differenza						<b>4.310.909,11</b>
Quota perequativa						50%
Perequazione						<b>2.155.454,56</b>

Condiviso il criterio stabilito dall'Amministrazione Comunale, da parte della proprietà Terme di Jesolo s.r.l. viene precisato che, il valore sulla base del quale, sino ad oggi, la società ha versato l'IMU alle casse Comunali è diverso da quanto previsto dalla tabella allegata alla delibera di C.C. 49 del 27/05/2021. Dal che, sulla base del principio stabilito per la determinazione del valore di perequazione il quadro risulterebbe il seguente:

	ZTO	mq	mc	it	€/mq	Valore totale
Destinazione vigente	D8	16.315,00	19.696,74	1,21	23,50	383.402,50 €
	D8 (*)	53.263,00	64.303,26	1,21	38,83	2.068.202,29 €
sommano		69.578,00	84.000,00			<b>2.451.604,79 €</b>
Variante	C2.1	62.473,65	50.000,00	0,72	95,18	5.945.992,11 €
Area in perequazione	F4	7.104,35				
Differenza						<b>€ 3.494.387,32</b>
Quota perequativa						50%
Perequazione						<b>€ 1.747.193,66</b>

(\*) area di proprietà società Terme di Jesolo srl

Il valore dell'opera pubblica oggetto di realizzazione e cessione all'Amministrazione Comunale andrà scomputato dall'importo previsto in perequazione.

Distinti saluti

Arch. Alex Braggion