

Comune di JESOLO

Provincia di Venezia

PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA DELL'AMBITO RELATIVO AI FABBRICATI "NEMBER", "GARDEN", "ZEUS" ED AREE PUBBLICHE LIMITROFE

ai sensi dell'art.19 della L.R.11/04

P.di R. approvato con Delibera di G.C. N° 149 del 04/06/2015

Modifica della Convenzione Urbanistica relativa alle U.M.I. 1, 2 e 4

RELAZIONE

Committente:

Immobiliare anna s.a.s.
Piazza Nember, 2
30016 Jesolo (Ve)
P.IVA 00572490274

Progettista:

BPLAN.STUDIO
ARCH. MARCO BOTTOSSO
Via Calvecchia, 51
30027 San Donà di Piave VE

Premessa

Con Delibera di Consiglio Comunale n.12 del 19.03.2012 il Comune di Jesolo ha approvato l'individuazione di un Ambito soggetto a PUA di Iniziativa Pubblica. Il conseguente Piano di recupero è stato approvato con D.G.C. n. 149 del 04/06/2015. Tale area, che comprende più immobili, si trova all'interno di una zona altamente strategica situata sul litorale della città di Jesolo Lido, compresa tra le vie Amerigo Vespucci a nord, a sud con la spiaggia, a est con via Giuseppe Verdi ad ovest con via dei Mille; in tale comparto ricadono gli interventi di riqualificazione di due volumi già costruiti, dell'Hotel Garden e dell'hotel Zeus. Tra via Gorizia e il litorale nel compendio di Piazza Nember. All'interno di detto Ambito sono state individuate delle Unità Minime di Intervento che vanno a coinvolgere le proprietà così identificate:

La richiesta di modifica alla Convenzione Urbanistica in oggetto attiene alle:

U.M.I. 1

Proprietà Immobiliare Anna s.a.s.

- fabbricato Alberghiero Hotel Nember

U.M.I. 2

Proprietà Immobiliare Anna s.a.s.

- fabbricato alberghiero Hotel Garden
- porzione fabbricato Hotel Nember

U.M.I. 4

Proprietà COMUNALE

Area di Piazza Nember e tratti delle strade comunali di via Amerigo Vespucci da Piazza Nember a via Gorizia e dalla stessa piazza all'arenile, via Padova da via Marco Polo a via Vespucci, via Verdi da Piazza Nember a via Marco Polo.

Il Piano Urbanistico Attuativo è elaborato ai sensi dell'art.11 della L.R.27 giugno 1985 n.61 così come sostituito dall'art.3, comma1, della L.R.47/93 ed inoltre vengono applicate le norme riguardanti l'attuazione della Legge Regionale n.14 del 08/07/2009 (in particolare gli artt. 2 e 3), nota come PIANO CASA recepita con Delibera di Consiglio Comunale n.141 in data 24/11/2011 dal Comune di Jesolo (a seguito di modifica con la Legge Regionale 13/2011), nonché la Legge Regionale n. 32 del 29/11/2013 (in particolare gli artt. 3, 4, 10, 11 e 14).

1. Stato Attuale

La convenzione Urbanistica erroneamente non riporta, nelle premesse, il mappale dell'ex Hotel Garden, ovvero dell'UMI 2.

L'Articolo 11 prevede che non possano essere rilasciati i certificati di agibilità delle unità immobiliari residenziali prima del positivo collaudo delle opere di urbanizzazione. Invece può essere rilasciato il certificato di agibilità delle unità immobiliari commerciali in pendenza di esso.

2. Stato di Modifica

Si prevede la correzione dell'errore materiale dell'assenza del mappale dell'UMI 2.

Essendo già stata eseguita la demolizione del fabbricato preesistente, è stata riclassificato il mappare relativo come Area Urbana che ha assunto una nuova numerazione. A tal proposito si allegano il Tipo Mappale e l'Accatastamento con relative approvazioni.

Si prevede di vincolare al positivo collaudo delle opere di urbanizzazione l'agibilità delle unità immobiliari commerciali e del 50% di quelle residenziali.

Di conseguenza per il 50% delle unità immobiliari residenziali viene consentito il conseguimento dell'agibilità.

La motivazione di tale richiesta di modifica consta nell'incorrere in una serie di imprevisti emersi durante i lavori che hanno rivelato come le infrastrutture fognarie dell'UMI 1 (Hotel Nember) avessero termine nell'area dell'UMI 2 (ex Hotel Garden). Quindi non si è potuto procedere con i lavori all'interno dell'UMI 1 in attesa del completamento di quelli dell'UMI 2.

Di conseguenza sono venuti a cadere i presupposti di un anticipato completamento delle unità immobiliari commerciali dell'UMI 1 rispetto a quelle residenziali dell'UMI 2.

Essendo già stata depositata la fidejussione a garanzia della realizzazione delle opere ed essendo già stato dato l'avvio ai lavori relativi, la richiesta in oggetto si sostanzia essenzialmente nello spostamento del vincolo al conseguimento delle agibilità dalle unità commerciali ad una parte di quelle residenziali, con la realizzazione di una serie di opere integrative.

A compensazione della modifica richiesta vengono proposte opere integrative sulle aree vincolate ad uso pubblico interne all'UMI 2 per un importo di 22.876,22 €.

Queste consistono nella nobilitazione dell'elemento a panca previsto sul fronte di via Verdi con un rivestimento di lastre in grés di grandi dimensioni (2,70 m x 1,20 m) in modo da creare una sorta di elemento "monolitico" con valenza architettonica ed estetica sicuramente superiore al semplice elemento in cls originariamente previsto. Poiché detta panca assolve anche alla funzione di mascheramento delle prese d'aria della sottostante autorimessa interrata, è prevista la loro sostituzione con altre integrate nel profilo della struttura dell'elemento panca, in modo da mitigarne la presenza.

Poi il portico ad uso pubblico che costituisce elemento di "cerniera" tra l'asse di percorrenza proveniente da Piazza Nember ed il verde ad uso pubblico che corre l'accesso al mare di via Marco Polo, viene arricchito da un sistema coordinato di illuminazione con strip-led a scomparsa, in modo da integrare l'illuminazione sia del portico che degli antistanti spazi pedonali ad uso pubblico.

Inoltre si prevede la modifica della pavimentazione in masselli in cls autobloccanti con una tipologia di maggior pregio che prevede l'utilizzo nello strato superficiale esclusivamente di graniglia naturale di biancone ed ardesia, con una miscelazione studiata ad hoc per l'utilizzo in piazza Nember da primario produttore, con l'archiviazione della scheda della miscela in modo da garantirne la futura riproducibilità per eventuali ripristini

o nuovi interventi. Inoltre i bordi degli elementi sono a spigolo vivo e non arrotondati in modo da garantire una maggiore omogeneità e continuità dell'effetto di posa.

Una campionatura di tale materiale è stata consegnata all'attenzione dell'Ufficio Urbanistica nella configurazione standard, ovvero con una composizione della miscela di pietra composta al 50% da biancone e dal 50% da ardesia.

Come già detto, verranno poste in opera due composizioni realizzate per l'intervento in oggetto così composte:

- per i marciapiedi sud di Piazza Nember e per via Vespucci: 90% ardesia, 10% biancone;
- per l'elemento curvilineo che si pone in continuità con quello di piazza Nember: 10% ardesia, 90% biancone.

L'importo indicato è meglio dettagliato nell'allegato Computo Metrico Estimativo.

Alla presente istanza si allegano:

- Nuova Convenzione Urbanistica;
- Convenzione Urbanistica Comparativa
- Elaborato grafico delle opere proposte;
- Computo Metrico Estimativo delle opere integrative;
- Tipo Mappale del mappale dell'UMI 2;
- Approvazione del Tipo Mappale del mappale dell'UMI 2;
- Accatastamento del mappale dell'UMI 2;
- Approvazione dell'Accatastamento del mappale dell'UMI 2;

San Donà di Piave, 26 Febbraio 2019

Il progettista

bplan.Studio

Dott. Arch. Marco Bottosso