

REGIONE VENETO		
		PROVINCIA DI VENEZIA
COMUNE DI JESOLO		


SOGGETTO PROPONENTE

FE.V.A. sas - via Vicolo Nuovo n. 63/A - 30027 San Donà di Piave (VE)
C.F. - P.IVA 03368600270

SOGGETTO PROPRIETARIO

PERSICO NICOLA - via Scotto n 2 - Villorba (TV)
C.F. - PRSNCL69R02L736O

INTERVENTO PROPOSTO AI SENSI DELL'ART. 15
COMMA 2 TER DELLA LEGGE REGIONALE N. 32 DEL 29-11-2013
"Sviluppo e sostenibilità del turismo in Veneto"

UBICAZIONE:	COMUNE DI JESOLO - via Adriatico			
	N.C.T. - Foglio 36 - mappali 9 - 10 - 11 - 13 - 15 - 96 - 97 e porzione mappali 3 - 4 - 95			
OGGETTO:	PROGETTO DI UN POLO SPORTIVO - TURISTICO - COMMERCIALE CON ANNESSI SERVIZI			
	MEDIANTE LA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO SPORTIVO POLIVALENTE DI TIPOLOGIA			
	INDOOR PER LA PRATICA DEL CICLISMO SU PISTA. - DETTO VELODROMO - E SVILUPPO			
	DI EDIFICI COMMERCIALI - DIREZIONALI - RTA - ALBERGHIERI			
	SCHEDA NORMA URBANISTICA			
PROGETTISTI:				
	Dott. Arch. Marco Pavan - via G. Leopardi n. 12 - 30027 San Donà di Piave (VE)			
	Geom. Alessandro Ferrazzo - via Argine San Marco n. 74 - 30027 San Donà di Piave (VE)			
REV.	DATA	DESCRIZIONE		TAVOLA
001 002	03-10-2014 16-02-2015	SCHEDA NORMA URBANISTICA		B001

VARIANTE URBANISTICA PER LA REALIZZAZIONE DI UN PROGETTO STRATEGICO DI TIPO TURISTICO DI INTERESSE REGIONALE DENOMINATO “POLO SPORTIVO-TURISTICO E COMMERCIALE CON ANNESSI SERVIZI PER LA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO SPORTIVO POLIVALENTE DI TIPOLOGIA INDOOR FINALIZZATO ALLA DISCIPLINA DI CICLISMO SU PISTA – VELODROMO CAT 1 A” AI SENSI DELL’ART. 15 COMMA 2 TER DELLA LEGGE REGIONALE N.32 DEL 29.11.2013

Art. 23 - Zona turistica per impianti di svago D "4"

Area riservata alla creazione di impianti e stabilimenti di carattere turistico riservati allo svago, al gioco, e allo sport, .

Gli interventi sia di nuova costruzione, che di modifica degli impianti esistenti, sono subordinati alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale relativa alla modalità di realizzazione e di gestione dell'opera.

Il progetto organizzativo delle aree deve essere unitario, non eseguibile per stralci, e comprensivo di quelle opere eventualmente previste dal P.R.G. (piste ciclabili, pedonali, per l'equitazione, verde pubblico, ecc.).

Le succitate opere dovranno essere realizzate in accordo con l'Amministrazione Comunale e mantenute sempre in idoneo stato.

Per la parte dei terreni non ceduti all'Amministrazione Comunale, in conto oneri, si dovrà soddisfare la seguente condizione: che sia istituito un vincolo di indivisibilità dell'area da trascriversi sui registri immobiliari, fino alla eventuale variazione dello strumento urbanistico della zona.

Area per gli sports professionistici D4 – VELODROMO - AREA PER SPORT ED EVENTI DI SPETTACOLO

L'area è riservata alla costruzione di impianti sportivi finalizzati all'allenamento di atleti professionisti e dilettanti, di società sportive nazionali ed internazionali con annessa strutture ricettive e di servizio.

Il progetto esecutivo è subordinato ad uno strumento urbanistico attuativo con allegata la convenzione con l'Amministrazione Comunale, circa il tipo di strutture da edificare, le modalità di gestione, nonché della definizione dei servizi necessari, D4 –Velodromo- *“polo sportivo-turistico e commerciale con annessi servizi per la realizzazione di un impianto sportivo polivalente di tipologia indoor finalizzato alla disciplina di ciclismo su pista – velodromo Cat 1 A”*.

PARAMETRI URBANSTICI della ZTO D4-VELODROMO

Superficie territoriale (ST): 126.412,00 mq

Superficie coperta max (Sc): 50% / ST

Distanze dai confini (Dc): min. 5,00 mt

Distanza dalle strade (Ds):

- Dalla SR 43 – Via Adriatico: min. 30,00 mt
- Dal Tracciato dell'Autostrada del Mare: 60 mt
- da altre viabilità: Strada di tipo F “vicinale” – 10 metri
- Altezza fabbricati max: 35,00 mt

STANDARD PUBBLICI:

Impianto sportivo

Standard CONI: Delibera CONI n.1379 del 25.06.2008

Standard a verde: 10% della St

Destinazioni diverse

Standard a verde/parcheggio per la destinazione commerciale/direzionale/ricettivo:

- art. 31 comma 3) lettere c) e d) della l.r. n.11/2004 e s.m.i;

STANDARD PRIVATI:

Standard parcheggio per la destinazione commerciale/direzionale/ricettivo:

- *1mq di parcheggio ogni 10 mc realizzati*

La ridefinizione dei perimetri/sagoma limite dell'edificio e l'altezza massima possono essere modificate entro il limite del 15% senza che ciò costituisca variante al PRG vigente come per gli strumenti attuativi di iniziativa pubblica e/o secondo quanto stabilito all'art.5 comma 4) delle Norme Tecniche Attuative del Prg vigente.

Per quanto non esplicitato valgono le Norme Tecniche Attuative di cui alla Scheda Norma urbanistica allegata.

Tali parametri possono comunque variare in relazione alle eventuali prescrizioni contenute nei pareri espressi dagli Enti di competenza.

La quantificazione degli standards, qualora non diversamente esplicitato nei parametri urbanistici della scheda, fa capo alle disposizioni delle norme vigenti in materia.

SCHEDA NORMA RELATIVA ALL'INTERVENTO D4- VELODROMO - PER LA REALIZZAZIONE DI "POLO SPORTIVO-TURISTICO E COMMERCIALE CON ANNESSI SERVIZI PER LA REALIZZAZIONE DI UN IMPIANTO SPORTIVO POLIVALENTE DI TIPOLOGIA INDOOR FINALIZZATO ALLA DISCIPLINA DI CICLISMO SU PISTA – VELODROMO CAT 1 A"

DEFINIZIONI E NORME PARTICOLARI:

Le seguenti norme prevalgono sulle indicazioni delle NTA e del Regolamento Edilizio vigente.

TITOLO I: CONTENUTI DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA della ART. 15 DELLA L.R. N.32/2013

ART.1 – FINALITA' E FORMAZIONE

Il presente progetto è redatto ai sensi dell'art. 15 della l.r. n. 32 del 29.11.2013 "Sviluppo e sostenibilità del turismo in Veneto"

Ha validità nelle aree individuate quali ambito di intervento e le relative opere pubbliche connesse.

ART. 2 - ELEMENTI COSTITUTIVI DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA ART. 15

L'accordo di programma si compone dei seguenti elaborati:

- Progetto Architettonico del nuovo velodromo - scheda norma(vedi allegato 1);
- Opere pubbliche da realizzare:
 - a) La realizzazione della viabilità di accesso all'ambito mediante la realizzazione di una bretella, ad unico senso di marcia, da via Mediterraneo per l'ingresso e l'uscita all'area di proprietà, con prospettiva di abbandonare l'attuale ingresso dalla SR n. 43 soggetto a futuro esproprio per la realizzazione della nuova viabilità "autostrada del mare", relativa rotatoria tra la nuova bretella e via Verzellio con raccordo alla corsia di uscita dal centro commerciale "I giardini di Jesolo" e il ponte a due corsie sul canale Terzo;
 - b) realizzazione di una pista ciclabile e passerella al fine di collegare il nuovo impianto con il centro commerciale esistente nell'area limitrofa ;
 - c) realizzazione di due fermate del trasporto pubblico locale dell'ATVO, da collocare una in Via Adriatico per la direzione Venezia/Mestre e una da collocare in Via Piave Vecchia per la direzione Lido di Jesolo;
 - d) organizzare, a propria cura e spese, nella struttura "Velodromo" a partire dal secondo anno dall'entrata in esercizio dell'impianto, gli eventi della durata di 12/24 ore, promossi dalla Pubblica Amministrazione di Jesolo, con il limite massimo di 4 eventi nell'arco dell' anno, e concedere ai giovani di età inferiore ai 10 anni ed alle persone oltre i 60 anni, residenti nel Comune di Jesolo, agevolazioni da concordare con separato atto (o regolamento d'uso);

ART.3 DESTINAZIONI D'USO AMMISSIBILI:

Le destinazioni d'uso previste all'interno di tale ambito sono:

1. Attività sportiva di tipo professionistico e di tipo amatoriale;
2. attività fieristica e congressuale;
3. attività turistica/ricreative di svago e divertimento e di pubblico spettacolo;
4. attività di ristorazione/direzionale/commerciale legate alle attività previste;

ART.4 – MODALITA DI ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

L'intervento edilizio si attua mediante Piano Urbanistico Attuativo convenzionato.

ART.5 – DEFINIZIONI E MODALITÀ DI MISURAZIONE

Superficie coperta e distanza tra fabbricati e/o corpi di fabbrica

- Ai fini del calcolo della superficie coperta non concorrono tutte le parti edificate ipogee realizzate al di sotto della quota -4.15 dalla quota zero di riferimento.
- Non costituiscono superficie coperta e non vengono considerati ai fini della distanza tra fabbricati e/o corpi di fabbrica tutti gli elementi di rivestimento utilizzati al fine di controllare la qualità formale degli edifici, quali: aggetti, montanti, cornici orizzontali di coronamento, elementi frangisole orizzontali, pannelli di rivestimento verticali utilizzati come "doppia pelle" degli edifici e frangisole verticali permeabili alla luce e all'aria, passaggi coperti ed elementi di collegamento tra corpi di fabbrica con funzioni puramente architettoniche e/o strutturali.
- Non costituiscono superficie coperta rampe e vani scala esterni agli edifici, anche se coperti, di accesso alle coperture piane e tutti gli elementi di rivestimento utilizzati al fine di controllare la qualità formale degli edifici ed i vani tecnici strettamente necessari al contenimento delle installazioni impiantistiche.
- Le eventuali scale e/o rampe esterne, anche se comprese all'interno di un sistema di rivestimento delle facciate a "doppia pelle", non costituiscono superficie coperta e non vengono considerate ai fini della distanza tra fabbricati e/o corpi di fabbrica possono essere localizzati ad una distanza minima di mt. 3,00 dal confine di proprietà.
- Tra corpi di fabbrica dello stesso edificio non sono fissati limiti minimi e massimi di distanza tra pareti finestrate e non finestrate di locali adibiti a servizi, mostre, magazzini.

Altezza massima fabbricati

- Ai fini del calcolo dell'altezza viene identificata la quota "zero" (0,00) di riferimento con il colmo strada della SR 43 – Via Adriatico;
- L'altezza massima dai fabbricati sarà determinata dalla differenza di quota tra la quota 0,00 di riferimento come sopra descritto e l'intradosso del soffitto del piano più alto agibile/abitabile.
- Non sono calcolabili ai fini dell'altezza le installazioni tecnologiche, i vani tecnici se posti agli ultimi piani e strettamente necessari al contenimento delle installazioni impiantistiche, le torrette degli eventuali ascensori per il contenimento del vano extra-corsa, posto sopra l'estradosso dell'ultimo solaio, né pensiline e parapetti posti in copertura.

Viabilità - Standard a parcheggio e a verde:

- Le aree a parcheggio saranno realizzate secondo le modalità stabilite dal Consorzio di Bonifica Veneto Orientale di cui alla Delibera CdA n.84/C-12 del 27 agosto 2012 *“Criteri e procedure per il rilascio di concessioni, autorizzazioni, pareri, relativi ad interventi interferenti con opere consorziali, trasformazioni urbanistiche sistemazioni idraulico-agrarie”*;
- La superficie impermeabilizzata deve essere ridotta al minimo e deve quindi comprendere la viabilità carraia, il parcheggio interno della struttura e quello degli autobus nonché quanto previsto dalla normativa per l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- I parcheggi privati dell'ambito si intendono soddisfatti secondo il dimensionamento richiesto dalla Delibera CONI (DCN n.1378/2008).

Impianti tecnologici

Sarà consentito posizionare in copertura impianti tecnici, caldaie, unità di trattamento dell'aria ecc. che non pregiudichino il valore estetico dell'insieme architettonico.

In sede di permesso di costruire si potrà eventualmente prevedere l'installazione di "Cellule Fotovoltaiche" e/o pannelli solari per l'alimentazione elettrica e/o termica.

I fabbricati facenti parte delle strutture tecniche quali ad esempio cabine Enel, centraline di pompaggio ecc., non rientrano nel calcolo della superficie coperta e non sono soggetti alle distanze minime dai confini. La loro collocazione, quantità ed effettiva dimensione sarà stabilita in sede esecutiva in relazione alle esigenze tecniche.

ART.6 - DISEGNO URBANO DELLE AREE

Utilizzo spazi esterni di copertura e aree verdi

All'interno delle aree private libere da edificato, in parte sistemate a verde e sulle coperture piane dei fabbricati potranno essere realizzate pensiline, pompeiane, tensostrutture e quant'altro, anche in adiacenza agli edifici, che non costituiranno superficie coperta e non saranno soggette al rispetto delle distanze dagli edifici. Le aree libere da edificazione potranno essere utilizzate anche per la realizzazione di opere, non costituenti volumi edilizi quali fontane, vasche d'acqua, pergolati, pompeiane, posti d'ombra per auto, spazi per gioco ed installazione insegne ecc. In occasione di eventuali manifestazioni, e per tutta la durata delle stesse, è consentita l'installazione di coperture e altre strutture a carattere provvisorio.

Nelle aree a parcheggio sarà possibile realizzare delle tetterie e/o pensiline su cui installare impianti solari termici o fotovoltaici secondo le modalità di cui all'art. 5 del "Regolamento Edilizio Comunale integrazione sui temi energetici e ambientali".

Isole ecologiche

E' consentita la realizzazione di isole ecologiche fuori terra e/o interrate, la loro collocazione, quantità ed effettiva dimensione sarà stabilita in sede di presentazione di permesso di costruire in relazione alle esigenze tecniche dell'Ente Gestore del servizio e non sono soggette alle distanze minime dai confini. Possono avere un accesso diretto dalla viabilità pubblica. Le isole ecologiche potranno comunque essere dotate di elementi ombreggianti di varia natura tipo "pompeiane", tende, pensiline e quant'altro. Tali elementi non costituiscono superficie lorda di pavimento, né altezza.

ART. 7- ILLUMINAZIONE DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI PRIVATI

L'illuminazione di carattere estetico-funzionale degli edifici e degli spazi esterni e l'utilizzo di eventuali insegne luminose devono rispettare la Legge n. 17 del 07 agosto 2009. Vigé quanto previsto nella relazione e nella tavola Progetto illuminotecnico" e nella relazione redatta secondo quanto previsto dal P.I.C.I.L. approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 367 del 16.12.2014.

TITOLO II - PRESCRIZIONI DI CARATTERE EDILIZIO:

ART. 8 - USO DEI MATERIALI

Nell'ambito del presente piano vigé quanto previsto nelle tavole di progetto edilizio dell'area di intervento e nel progetto delle opere pubbliche da realizzare. Per quanto non normato si applica quanto previsto all' art. 6 "decoro degli spazi" e art. 7 "decoro degli edifici" del regolamento edilizio vigente.

ART.9 - CARATTERISTICHE RECINZIONI

Le eventuali recinzioni verso strada pubblica dovranno essere realizzate in allineamento eventualmente anche arretrandosi dal confine di proprietà e secondo il regolamento edilizio.

In riferimento alla normativa CONI (DCN n.1378/2008) per ragioni di salvaguardia e controllo l'intera area destinata all'impianto sportivo sarà recintata in conformità alla normativa medesima con una recinzione con altezza non inferiore a m 2,50.

TITOLO III – NORME GENERALI

ART. 10 – MODALITA' DI ATTUAZIONE, OPERE DI URBANIZZAZIONE

L'intervento verrà realizzato mediante la presentazione di un Piano Urbanistico Attuativo.

In riferimento agli interventi infrastrutturali previsti nell' accordo di programma, si configura quale opera di urbanizzazione primaria a scomputo quanto previsto all'art. 2 - lettera b) delle presenti norme,-

ART.11 – NORME FINALI

Per quanto non specificato, precisato e/o modificato ai precedenti articoli, valgono le prescrizioni contenute negli elaborati del PRG, nei regolamenti e leggi vigenti.