

COMUNE DI JESOLO

Provincia di Venezia

PIANO PARTICOLAREGGIATO

AMBITO 19 b TERRE DI MARE

VARIANTE ALLE NORME TECNICHE ATTUATIVE

AI SENSI DELL'ART. 20 L.R. 11/2004 e succ. mod

P 3 1 1 P P R T 0 0

RT-V

RELAZIONE TECNICA

proprietà

IRIDIUM SRL

Via Diego Valeri n. 5

35131 Padova

C.F. e P.I.: 03860740285

progetto

ARCHITETTO ALEX BRAGGION

ARCHITETTURA + URBANISTICA

ordine degli architetti di Padova n° 1675

Via Zara, 59

35134 PADOVA

tel. +39 049 9868884 fax +39 049 9868884

e-mail: alexbraggion@bdm-architetti.it



redatto: 27 ottobre 2014

aggiornamento:

Il presente elaborato non può essere riprodotto o trasmesso a terzi anche in modo parziale senza autorizzazione scritta

Indice

- Introduzione
- Richiesta di adeguamento delle NTA del piano particolareggiato "Ambito 19 b Terre di Mare"

• Introduzione

La presente richiesta riguarda la variante parziale alle Norme Tecniche attuative del piano Particolareggiato "Ambito 19 b Terre di Mare", precisamente agli art. 3.5 e 3.6 della suddette norme, al fine di equiparare il calcolo della volumetria della destinazione d'uso terziario diffuso a quella commerciale già normata.

L'area in oggetto è individuata al catasto con i Fg. 60m mapp. 366 e Fg. 62 mapp. 490 e 484 . Il fabbricato è situato lungo via Martin Luther King a Jesolo Lido.

Il presente piano particolareggiato di Piazza Torino denominato "Terre di Mare" la cui destinazione urbanistica è stata modificata a seguito dell'approvazione dell'accordo di programma e della conseguente Variante al P.R.G. avvenuti con Decreto del Presidente della Giunta Regionale del Veneto n. 51 del 15/03/2010, pubblicato nel BUR del 06/04/2010, prevede l'attuazione in due fasi separate: Fase A e Fase B.

Per la Fase A è già stato rilasciato il Permesso di Costruire n. T/2013/4536 e ritirato il 18/10/2013 che prevedeva l'attuazione di una piastra commerciale al piano terra e residenze ai piani 1°, 2°, 3°, 4°, 5°.

Nell'ambito del Permesso di Costruire ritirato, è stata prodotta una Scia in data 08.08.2014, ai sensi dell'art. 22 del DPR 380 del 2001 e succ. mod. e int., che prevede una variante parziale di sole opere interne e cambio di destinazione d'uso da residenziale nei piani -1, 1°, 2°, 3°, 4°, 5 e parzialmente commerciale al piano 0 per una nuova Struttura sanitaria privata, concepita come un Centro di Eccellenza privato non accreditato specializzato nelle pratiche cliniche e chirurgiche legate alla Medicina dello Sport.

Dotazione di Standard Urbanistici

La variante al Piano Particolareggiato degli ambiti unitari di progetto n. 18, 19 e 20, consegue all'approvazione dell'accordo di programma "Porta Est di Jesolo" approvato con decreto del Presidente della Giunta Regionale del Veneto n. 51 del 15.03.2010, pubblicato nel BUR n. 29 del 06.04.2010.

Le destinazioni d'uso previste, definite dall'accordo di programma stesso, sono di tipo residenziale e attività collegate, quale commercio nel limite max del 20% del volume edificabile e terziario diffuso. Quest'ultimo annovera nella sua dizione generale attività di servizi, prodotti e/o forniti, agli altri settori produttivi e al cittadino.

L'attività di tipo sanitario che si propone di realizzare nell'ambito d'intervento 19b rientra tra i servizi a carattere secondario, ubicabili entro la zona territoriale omogenea di tipo C2.1 del vigente PRG. Come tale l'intervento, a norma di legge, non prevede dotazione di standard primari (parcheggi e verde pubblico) anche se, è buona norma, prevedere la realizzazione di un congruo numero di parcheggi ad uso della struttura e quindi aperti al pubblico in modalità regolamentata.

E' stato pertanto progettata un'area a parcheggio in zona seminterrata dimensionata secondo il rapporto stabilito dalla L. 122/99, senza modificare quantitativamente le aree a parcheggio già definite dalla Variante al P.P.. In tale modo la dotazione complessiva, riducendo il volume residenziale previsto per effetto della sua sostituzione con la struttura sanitaria, risulta maggiore a quella minima prevista per norma.

Variante alle Norme tecniche di attuazione

A seguito della Scia del 8.8.2014 è in corso di predisposizione una variante al Permesso di Costruire T/2013/4536 che recepisce le esigenze funzionali e prestazionali degli operatori interessati a svolgere l'esercizio in tale struttura. La natura sostanzialmente difforme dalla funzione residenziale, ma simile a quella commerciale della nuova struttura sanitaria, implica modalità costruttive tali da determinare il mancato utilizzo di una porzione di volumetrie dei singoli piani ad essa afferenti a causa della integrazione di un pacchetto tecnologico impiantistico che limita l'utilizzo fino all'altezza di 3 metri dal pavimento. Si ritiene pertanto che solo tale altezza di 3 metri venga considerata ai fini del computo della cubatura urbanistica essendo, tale modalità di computo, già contemplata dal vigente Piano particolareggiato in relazione alle strutture commerciali, anch'esse caratterizzate da altezze cui non corrisponde una maggior possibilità di utilizzo delle relative superfici.

Il tecnico
Arch. Alex Braggion

