



PROVINCIA di VENEZIA  
COMUNE di JESOLO

VARIANTE AL P.R.G.C.  
Accordo di programma "Aldabra"  
area intervento "Queen Anne"

Il presente elaborato è di proprietà di PROTECO e non può essere riprodotto o trasmesso a terzi anche in modo parziale senza autorizzazione scritta

PROPONENTE: Cogetrev srl  
piazza Ancilotto, 10  
31100 Treviso

RELAZIONE GENERALE  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

CODICE ELABORATO

V043

CODICE COMMESSA

00 P

OPERA FASE

001

PROGRESSIVO

0

SUB

0 G C

REV ARG DIV

3					
2					
1					
0	EMISSIONE	Febb. 2014	Granzotto	Granzotto	Granzotto
REV.	DESCRIZIONE	DATA	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO

PROGETTISTI: Valter Granzotto Architetto  
Enrico Musacchio Ingegnere

**PROTECO**  
engineering  
[www.protecoeng.it](http://www.protecoeng.it)

PROTECO engineering S.r.l.  
Venezia - Parco Scientifico Tecnologico Vega - 30175, Via delle industrie, 13 - tel +39 041 5093574/5/6 - [proteco@vegapark.ve.it](mailto:proteco@vegapark.ve.it)  
San Donà di Piave - 30027, Via Cesare Battisti, 39 - tel. +39 0421 54589 - [proteco@protecoeng.it](mailto:proteco@protecoeng.it)

SCALA:

FILE: V04300P00100GC.dwg

CTB: ARCHITETTURA.CTB

**Comune di Jesolo**

*Provincia di Venezia.*

## **VARIANTE AL P.R.G.**

*ai sensi art. 50 – 4° comma lett. b) L.R. 61/1985  
e art. 48 - 1° comma L.R. n. 11 del 23 aprile 2004*

### **Accordo di programma “Aldabra” area intervento “Queen Anne”**

**Relazione Generale**

**Norme Tecniche di Attuazione**

*Proponente:*

**Cogetrev s.r.l.**



*Febbraio 2014*

## INDICE

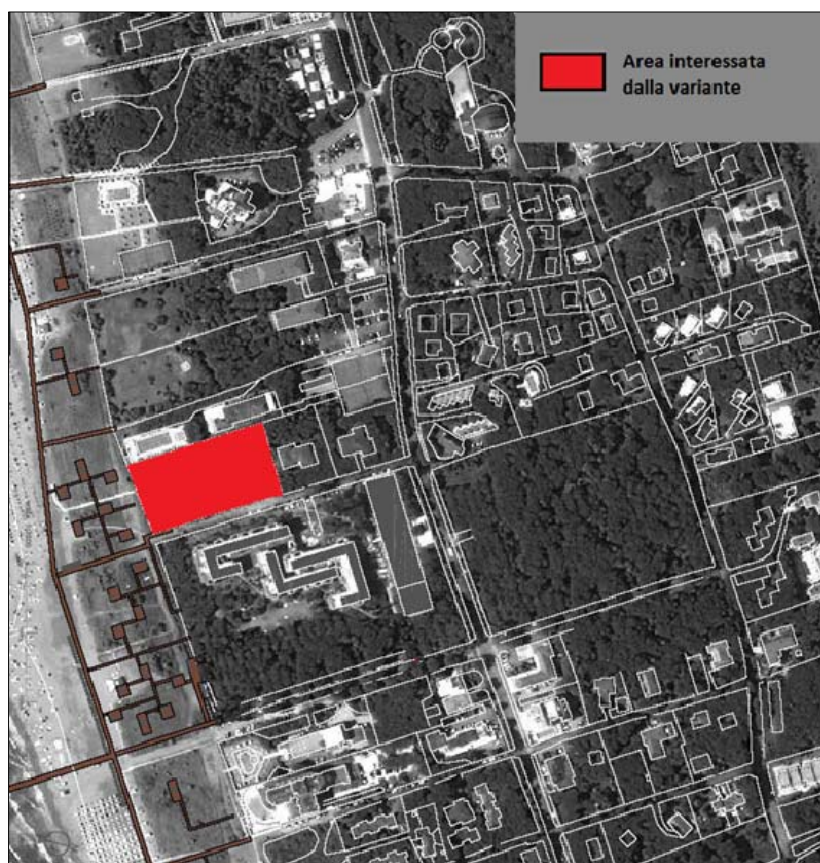
<b>RELAZIONE.....</b>	<b>3</b>
1. Premessa.....	3
2. La disciplina urbanistica attuale .....	4
3. Verifica applicazione della disciplina urbanistica.....	5
4. Contenuti e presupposti della variante.....	6
5. Dichiarazione di non necessità VINCA.....	8
6. Studio di compatibilità idraulica: Asseverazione.....	8
 <b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.....</b>	 <b>9</b>
1. Modifica Norme tecniche di attuazione del P.I.R.U.E.A. “Casa nel Parco”... ..	9
2. Modifica Norme tecniche di attuazione del P.R.G.....	10

## Relazione

*Variante Urbanistica ai sensi dell'art. 50, co. 4, L.R. 61/1985 e 48, L.R. 11/2004  
modifica norma puntuale relativa alla zona di completamento C1/speciale*

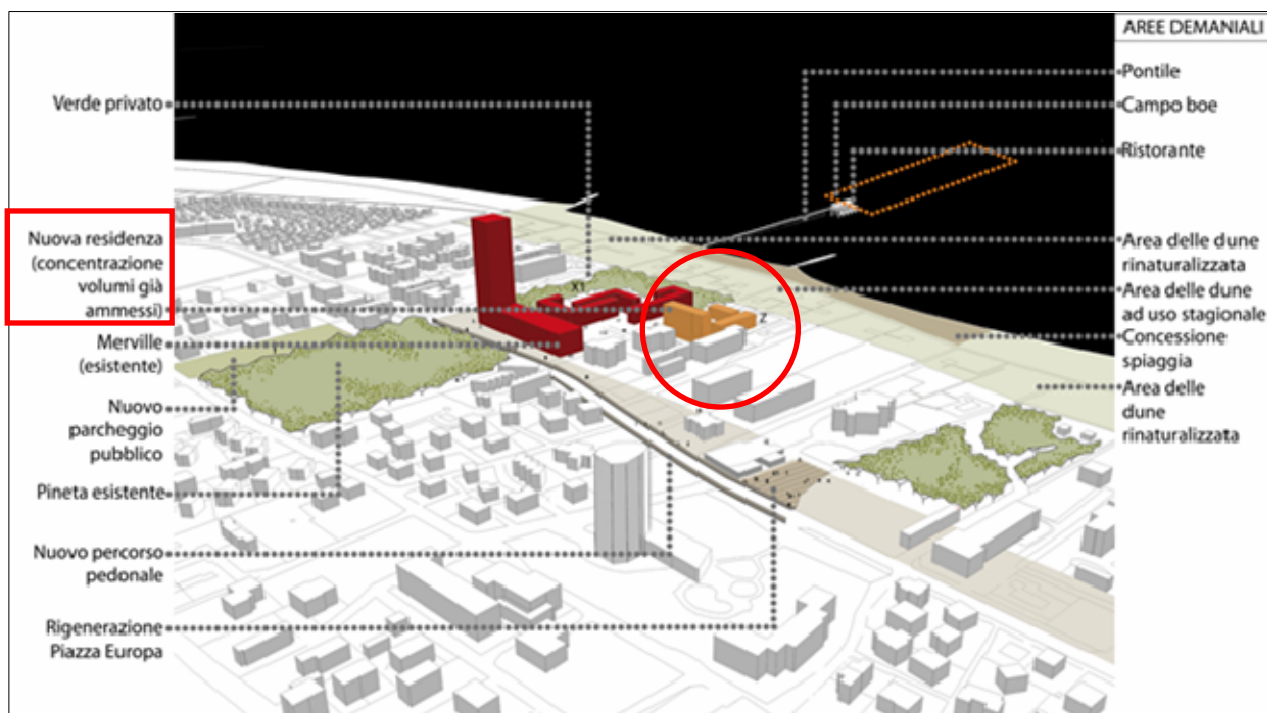
### 1. Premessa

La richiesta di variante in esame riguarda le aree frontemare site in Jesolo, via Giustiniani, di superficie totale pari a 4889 mq. circa, ove è attualmente collocato l'hotel "Queen Anne", di proprietà della Cogetrev s.r.l. con sede in Treviso Piazza Ancillotto 10.



Aerofotogrammetria con identificata area del "Queen Anne"

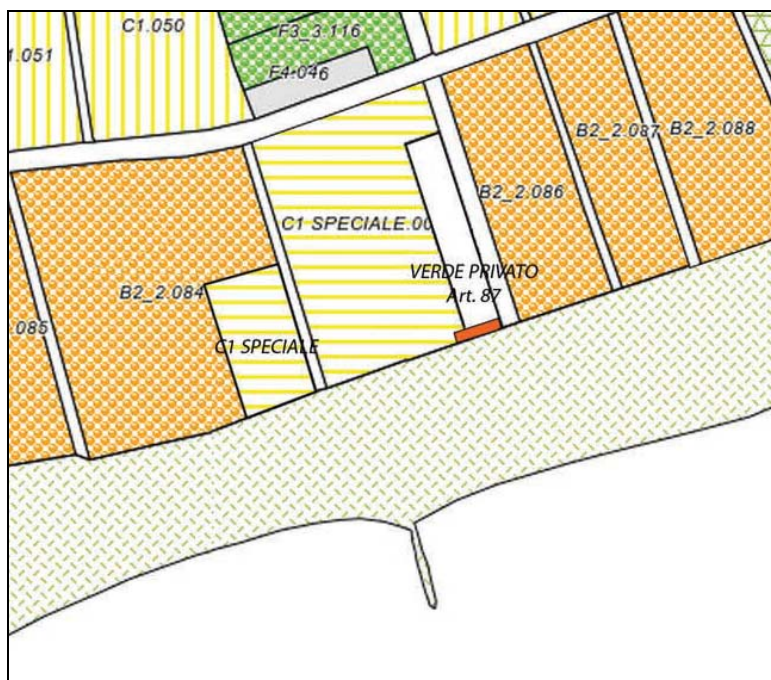
L'area in questione, è stata recentemente oggetto dell'Accordo di Programma "Aldabra" che disciplina e prevede la riqualificazione e riconversione della vecchia struttura alberghiera già esistente, nei limiti volumetrici derivanti dai diritti edificatori già riconosciuti dal piano-casa regionale e dalla trasposizione dei volumi già riconosciuti dal PRG su altra, vicina, area privata sulla quale l'Accordo prevede la realizzazione di un nuovo parcheggio ad uso pubblico.



Elaborato sintetico previsioni Accordo di Programma "Aldabra", con evidenziata area del "Queen Anne"

## 2. La disciplina urbanistica attuale

Per l'effetto dell'Accordo citato, l'attuale disciplina dell'area in discorso, divenuta parte integrante della contigua z.t.o. C1/speciale, prevede l'edificazione di una superficie pari a 3652 mq. di superficie utile netta a destinazione residenziale e/o ricettiva, con limite di altezza massima pari a 15,5 ml.



Estratto planimetrico P.R.G. vigente

### Art. 12bis – Zona di completamento C1/speciale

(...) L'edificazione e il dimensionamento delle aree non ricomprese nel perimetro del P.I.R.U.E.A. sono disciplinati dall'Accordo di Programma "Aldabra". In tali aree, in particolare, è consentita l'edificazione di una superficie utile netta di pavimento complessiva pari a mq 3652 con destinazione residenziale ed altezza massima pari a ml. 15,5.

Estratto n.t.a. vigenti

### 3. Verifica applicazione della disciplina urbanistica

La buona riuscita dell'iniziativa imprenditoriale non può prescindere da due aspetti fondamentali: primo la qualità "architettonica" dell'intervento che è posta a confronto con il contiguo complesso denominato Merville, realizzato dalla stessa società, progettato dall'arch. Gonzalo Byrne; secondo la qualità "ambientale" dovuta alla peculiarità della zona della Pineta di Jesolo, per cui le aree scoperte sono il valore aggiunto dell'intervento a cui tende il potenziale fruitore.

Per rendere possibile raggiungere l'obiettivo è necessario che la qualità compositiva dell'opera si coniughi con la realizzazione di un'ampia superficie destinata a giardino attrezzato con spazi a verde, in pratica è fondamentale che l'impronta che l'edificio proietta a terra sia la minore possibile.

L'indice di copertura degli edifici esistenti nella Pineta di Jesolo non supera il 15 % – 20 % della superficie fondiaria, in aggiunta, sui lotti fronte mare insiste un limite di zona a pericolosità P1, così definito dal PAI, per cui gli spazi liberi dall'edificazione aumentano.

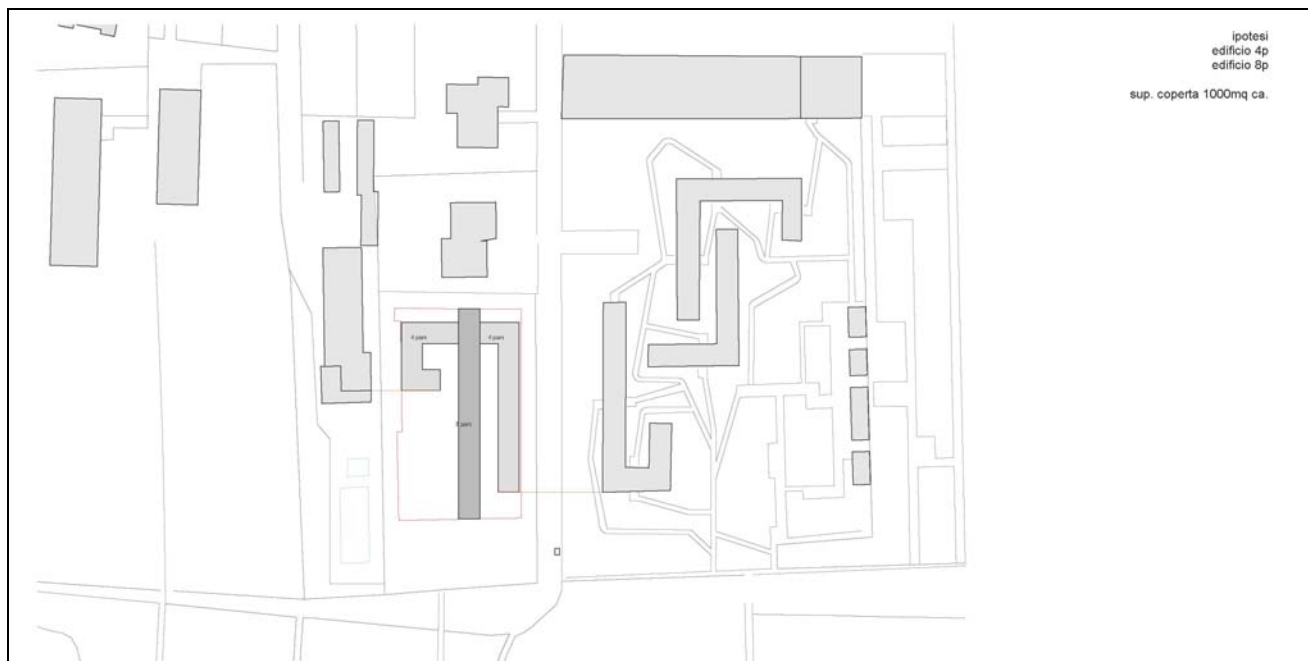


Impronta intervento con altezza max 15.50 ml.

L'applicazione del parametro di altezza massima previsto dall'Accordo di Programma "Aldabra" (mt. 15.50) alla superficie netta di pavimento realizzabile, determina un'impronta a terra proiettata dall'edificio pari a mq. 1310 circa. Tale valore in rapporto alla superficie fondiaria dà un indice di copertura di circa il 27% (superiore a 1/4 della dimensione del lotto).



Per migliorare tale indice è gioco forza necessario intervenire sul parametro dell'altezza, ottenendo in tal modo una riduzione della superficie coperta, meglio rispondente alla qualità dell'opera da realizzare.



Impronta intervento con altezza max 27 ml.

#### 4. Contenuti e presupposti della variante

---

La previsione parametrica inserita nella norma speciale sull'area in questione impone un limite poco ragionevole all'altezza massima, e deriva dalla meccanica applicazione dell'altezza massima che presenta oggi l'edificio esistente. In tal senso, il parametro non appare adeguato (né aggiornato) rispetto all'incremento volumetrico accordate alle aree in sede di stipula ed approvazione del recente Accordo di Programma Aldabra e risulta quindi incoerente con le scelte urbanistiche in quella sede concordate.

Sotto questo aspetto, un intervento che debba sottostare al limite di altezza esistente finirebbe invece per presentare non poche criticità: tanto in termini funzionali quanto sotto il profilo estetico ed architettonico, anche tenuto conto della dimensione del lotto e delle sue relazioni con il contesto territoriale di pregio.

Sulla scorta di tali valutazioni, appare quindi opportuno – e maggiormente rispondente ai criteri di una progettazione architettonica attenta al risparmio di suolo ed all'incremento degli spazi a verde – prevedere la possibilità di sviluppare le volumetrie già riconosciute alle aree in verticale, accordando una modifica al limite

massimo di altezza previsto per la nuova edificazione da realizzarsi in sostituzione e riqualificazione dell'edificio esistente.

Lo sviluppo verticale della nuova costruzione è del tutto coerente con il contiguo tessuto urbano riqualificato (complesso Merville) e contribuirà, mediante una progettazione di maggior qualità architettonica, a consolidare ed estendere il processo di riqualificazione di Jesolo Pineta e Viale Oriente, preservando maggiori spazi a verde e liberi. In relazione a ciò, del resto, va altresì precisato che l'area in questione rimane comunque soggetta a vincolo paesaggistico, il che garantirà in misura ancora maggiore l'inserimento armonioso della nuova opera nel tessuto urbano, anche sotto il profilo della sua altezza.

Per tali ragioni, si chiede la modifica puntuale dell'art. 12bis, ultimo comma, delle Norme tecniche attuative del P.R.G. del Comune di Jesolo, eliminando l'ultima proposizione relativa al limite di "altezza massima pari a ml. 15,5", sostituendola con **"numero massimo di piani fuori terra pari a 9"**.

L'approvazione dell'accordo di programma "Aldabra" ha inoltre integrato e modificato l'art. 12bis, specificando che la norma tecnica di attuazione a cui l'intervento del "Queen Anne" fa riferimento è quella prevista per il contiguo P.I.R.U.E.A. "Casa nel Parco".

La tipologia architettonica dell'intervento, condizionata dalla conformazione del lotto e dai vincoli posti, rende necessario, anche allo scopo di evitare possibili interpretazioni delle norme stesse, intervenire inserendo alcune precisazioni all'art 16 "Glossario".

In particolare specificare che per **"Superficie utile netta di pavimento"** Si intende la superficie netta di pavimento, ad esclusione di parti comuni (ascensori, corridoi, corpi scala, **servizi, ripostigli e palestra comuni**), logge (**anche passanti il corpo di fabbrica dell'edificio**), terrazzi (**che nel fronte dell'edificio possono essere di qualsiasi profondità, anche sostenuti da strutture verticali**), murature, soppalchi, cantine, garages, vani tecnici.

Va altresì aggiunta una definizione delle prescrizioni che riguarda il **Distacco tra corpi di fabbrica dello stesso edificio: Si intende il distacco tra pareti di corpi di fabbrica dello stesso organismo edilizio, che in quanto tale può essere portato alla distanza minima di mt 6,00, quando le pareti che si fronteggiano siano prive di finestre ovvero siano dotate di aperture (luci) su locali accessori.**

Le varianti su esposte, in quanto modifiche ad indicazioni progettuali puntuali che non comportano nuova edificazione o cambi di destinazione d'uso, sono adottabili e approvabili ai sensi dell'art. 50, co. 4, L.R. 61/1985 – ancor oggi possibile, in assenza del P.A.T., in forza della normativa transitoria disposta dall'art. 48, L.R. 11/2004.



## 5. Dichiarazione di non necessità VINCA

---

Ai sensi della D.G.R. 3173 del 10 Ottobre 2006 non è necessario avviare la procedura per la Valutazione di Incidenza in quanto compresa nella fattispecie, di cui al punto VI dell'Allegato A. par. 3, alla D.G.R. n°3173 del 10.10.2006 che definisce l'esclusione dalla procedura per la Valutazione di Incidenza relativamente a piani, progetti o interventi che, per la loro intrinseca natura possono essere considerati, singolarmente o congiuntamente ad altri, non significativamente incidenti sulla rete Natura 2000 e di seguito riportate:

- **piani, progetti e interventi per i quali non risultano possibili effetti significativi negativi sui siti della rete Natura 2000.**

## 6. Studio di compatibilità idraulica: Asseverazione

---

Viste le Delibere della Giunta Regionale del Veneto:

- n. 3637 del 13.12.2002 “L. 3 agosto 1998, n.267 – individuazione e perimetrazione delle aree a rischio idraulico. Indicazione per la formazione dei nuovi strumenti urbanistici”;
- n° 1322 del 10.05.2006 “L. 3 agosto 1998, n.267 – individuazione e perimetrazione delle aree a rischio idraulico. Indicazione per la formazione dei nuovi strumenti urbanistici”;
- n° 2948 del 10.10.2009 “L. 3 agosto 1998, n.267 – individuazione e perimetrazione delle aree a rischio idraulico. Nuova indicazione per la formazione dei nuovi strumenti urbanistici. Modifica della D.G.R. 1322 del 10.05.2006, in attuazione della sentenza del TAR del Veneto n.1500/07 del 17.05.2007”.

Vista la tipologia della trasformazione in oggetto (modifica puntuale dell'altezza), che non comporta alcuna variazione di impermeabilizzazione di superfici ovvero modifiche della rete idraulica che possano variare i tempi di corrivazione.

Si assevera che la variante normativa all'intervento del “Queen Anne” previsto dall'Accordo di Programma “Aldabra”, non comporta una trasformazione che possa modificare il regime idraulico attuale e pertanto non si ritiene necessaria la predisposizione di una valutazione idraulica specifica.

## **Norme Tecniche di Attuazione**

*Variante Urbanistica ai sensi dell'art. 50, co. 4, L.R. 61/1985 e 48, L.R. 11/2004  
modifica norma puntuale relativa alla zona di completamento C1/speciale*

### **1. Modifica Norme tecniche di attuazione del P.R.G.**

#### **Art. 12 bis – Zona di completamento C1 – speciale**

##### **Ambito di intervento “P.I.R.U.E.A. Casa nel parco” ed Accordo di Programma “Aldabra”**

L'urbanizzazione e l'edificazione all'interno del perimetro dell'ambito di intervento del Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale “Casa nel parco” deve avvenire nel rispetto dei parametri urbanistici contenuti nelle N.T.A. approvate in sede di approvazione del Programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale “Casa nel parco” come integrate e modificate dal successivo Accordo di Programma “Aldabra”.

In particolare è consentita l'edificazione, nell'area edificabile, di una superficie utile netta di pavimento complessiva pari a mq 8.022, di cui 1.000 mq a destinazione commerciale ed ulteriori 200 mq. A destinazione commerciale-turistico-ricettiva il cui sedime massimo di ingombro a destinazione generica di servizio alla spiaggia, con altezza massima di 3,50 m, è riportato in cartografia come Zona C1 – speciale 002.

Per l'edificio indicato sub B1 nelle tavole formanti parte integrante del p.i.r.u.e.a. è consentita un'altezza massima di m 75.

Per gli altri edifici a destinazione residenziale si propone una soluzione planimetrica scalare che garantisca l'apertura del cono visuale verso la spiaggia. I fabbricati dovranno avere un'altezza massima di 4 piani e adottare soluzioni tecniche che evitino il crearsi di una cortina edilizia continua e garantiscano la massima permeabilità visuale tra i due spazi aperti. Per l'edificio a destinazione commerciale è consentita un'altezza massima di m 10.

L'area indicata come ‘parco privato attrezzato’ dovrà essere organizzata e attrezzata a verde privato d'intesa con il Comune di Jesolo e il Servizio forestale regionale.

L'area indicata come ‘parco pubblico attrezzato’ dovrà essere organizzata e attrezzata a verde pubblico d'intesa con il Comune di Jesolo e il Servizio forestale regionale”.

L'edificazione e il dimensionamento delle aree non ricomprese nel perimetro del P.I.R.U.E.A. sono disciplinati dall'Accordo di Programma “Aldabra”. In tali aree, in particolare, è consentita l'edificazione utile netta di pavimento complessiva pari a

mq. 3652 a destinazione turistico – ricettiva e/o residenziale e ~~ed altezza massima pari a mt. 15,5~~ **numero massimo di piani fuori terra pari a 9.**

## **2. Modifica Norme tecniche di attuazione del P.I.R.U.E.A. “Casa nel Parco”**

### **Art. 16 – Glossario**

#### *Definizione delle prescrizioni*

#### **Perimetro edificabile**

Si intende la sagoma massima entro la quale è possibile sviluppare il progetto edilizio.

#### **Superficie utile netta di pavimento**

Si intende la superficie netta di pavimento, ad esclusione di parti comuni (ascensori, corridoi, corpi scala, **servizi, ripostigli e palestra comuni**), logge (**anche passanti il corpo di fabbrica dell'edificio**), terrazzi (**che nel fronte dell'edificio possono essere di qualsiasi profondità, anche sostenuti da strutture verticali**), murature, soppalchi, cantine, garages, vani tecnici.

#### **Numero max piani**

E' il numero massimo dei piani dell'edificio a partire dal piano di campagna.

#### **Distacco tra corpi di fabbrica dello stesso edificio**

**Si intende il distacco tra pareti di corpi di fabbrica dello stesso organismo edilizio, che in quanto tale può essere portato alla distanza minima di mt 6,00, quando le pareti che si fronteggiano siano prive di finestre ovvero siano dotate di aperture (luci) su locali accessori.**

#### **Profilo schematico**

Indica le principali dimensioni del corpo di fabbrica edificabile. Le altezze indicate sono da intendersi come massime.

#### **Piazza pedonale**

Si tratta della superficie destinata principalmente alla circolazione dei pedoni e quindi con idoneo trattamento pavimentato.

#### **Verde pubblico**

Si tratta degli spazi mantenuti a pineta o percorso verde. Dove attraversati dal simbolo percorso pedonale devono essere realizzati con idonei accorgimenti per garantire la fruibilità del percorso stesso da parte della collettività.

#### **Parco privato attrezzato**

Si tratta dello spazio che circonda gli edifici e li collega allo spazio pubblico. Dovrà essere ricercato il mantenimento delle alberature esistenti compatibilmente con le esigenze costruttive dell'intervento.

#### **Parcheggio pubblico**

Sono principalmente parcheggi di relazione, da realizzarsi con accorgimenti particolari come indicato negli elaborati serie "N".

### *Definizione delle direttive*

#### **Rampe per veicoli**

Il simbolo prevede il posizionamento delle rampe in modo indicativo; motivate soluzioni progettuali potranno ridefinire e rilocalizzare gli accessi, ricercando comunque l'integrazione con il disegno urbanistico.

#### **Percorsi pedonali**

I percorsi individuati nella pianta "Allineamenti e masse" devono essere realizzati nella loro estensione. La loro posizione è indicativa, il progetto edilizio ne definirà l'esatta ubicazione.

#### **Accessi pedonali**

Indica la zona dove localizzare l'ingresso agli edifici. La posizione definitiva ed il numero degli accessi saranno definiti in sede di progetto edilizio"