

COMUNE DI JESOLO

Lido di Jesolo – Venezia

“RAMBLA SUL MARE”

Via Bafile – Maxim – Via Trentin

RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE

Committente
F.lli SCHIAVON ed EREDI
Piazza Mazzini
Lido di Jesolo - Italia

Progettisti

arch. CARLOS FERRATER
Calle Balmes 145, bajos
08023 Barcelona - España
e-mail: carlos@ferrater.com

arch. GUSTAVO CARABAJAL
Santa Croce 2333
30135 Venezia - Italia
e-mail: gustavo@carabajal.it

Progettista delegato
arch. TIZIANA GALLON
via Enotria 23
31030 Cison di V.no - Treviso - Italia
e-mail: tiziana.gallon@gmail.com

Collaboratori
arch. MARIACHIARA GUAZZIERI

DATA: marzo 2012

Doc. 04



INDICE

PARTE 1 – Inquadramento “Rambla sul mare”

- | | |
|---|--------|
| 1. Il sito | pag. 2 |
| 2. Il progetto | pag. 2 |
| 3. L’interesse pubblico e la rilevanza sovracomunale del progetto | pag. 3 |
| 4. Il procedimento | pag. 4 |

PARTE 2 – Intervento “Rambla sul mare”

- | | |
|---|--------|
| 5. Identificazione proponenti e proprietà | pag. 5 |
| 6. Stato di fatto e condizione urbanistica delle aree | pag. 5 |
| 7. Caratteristiche generali del progetto | pag. 6 |
| 8. Contenuti in variante al P.R.G. vigente | pag. 8 |

PARTE 1 – Inquadramento “Rambla sul mare”

1. Il sito

Il progetto riguarda la zona centrale di Jesolo Lido, tra Piazza Mazzini ed il mare.

L'area ha un assetto urbanistico disordinato, rappresentato da edifici privati privi di pregio architettonico ad uso commerciale e residenziale che precludono la vista e l'accesso al mare, possibile soltanto attraverso due stretti vicoli, via Schiavon e via Nieveo.

Lo spazio inedificato fronte mare è occupato da manufatti privati.

L'area in oggetto rappresenta uno degli ambiti urbanistici strategici nel quadro dello sviluppo della località balneare: la centralità rispetto alla principale piazza cittadina ed all'abitato e la sua localizzazione in adiacenza al lido del mare ed al crocevia dei più importanti assi stradali cittadini concorrono infatti ad attribuirle una rilevanza strategica che ad oggi, tuttavia, non ha ancora valorizzato appieno le sue potenzialità.

È proprio questo il motivo per cui essa rappresenta il fulcro del “Piano delle nuove centralità” nel quale il Consiglio comunale di Jesolo, con l'atto di indirizzo approvato con deliberazione n. 21 del 25 febbraio 2005, ha formulato le linee programmatiche dello sviluppo urbanistico del centro di Jesolo Lido secondo una visione unitaria.

Il masterplan che ne è seguito è stato selezionato in un concorso bandito dalla Regione del Veneto e premiato per la sua alta qualità.

Si tratta di un disegno urbanistico complessivo, quindi, già apprezzato ed oggetto di selezione regionale in sede di premio Piccinato negli anni 2005: Progettare il territorio, “Le nuove centralità”; 2007: Progettare la complessità, “Il progetto dello spazio pubblico contemporaneo: Piazza Mazzini”; e nella V edizione 2009.

Il piano di indirizzo ha già avuto parziale attuazione col p.i.r.u.e.a. “Aquileia I”, che ha previsto e consentito la realizzazione di un parcheggio pubblico e di una rinnovata viabilità di collegamento fino alla nuova Piazza Mazzini.

2. Il progetto

Il progetto è finalizzato a completare l'attuazione del Piano di indirizzo nella parte di territorio che va da Piazza Mazzini al mare, in continuità con l'asse urbano da Piazza Aquileia a Piazza Mazzini, creando un nuovo sistema relazionale terra – mare che abbia il suo punto

focale nella realizzazione di una nuova piazza pubblica sul mare in continuità con piazza Mazzini, attraverso nuovi ampi spazi pubblici di collegamento.

A questo scopo il progetto prevede la demolizione di edifici privati, la destinazione ad uso pubblico di ampie aree private sia sul fronte mare sia di collegamento fra Piazza Mazzini e il mare, il riordino urbanistico-edilizio degli edifici non demoliti ed un loro ampliamento per dare continuità alla quinta edilizia secondo un disegno urbanistico ordinato, con alta e unitaria qualità architettonica.

Il progetto è stato predisposto dallo studio Ferrater - Carabajal, di rinomanza internazionale. Si tratta dei medesimi progettisti che hanno già realizzato il masterplan premiato dalla Regione Veneto ed ha progettato il p.i.r.u.e.a. "Aquileia I".

In questo modo è ulteriormente garantita la qualità e coerenza complessiva dell'intervento di riqualificazione del centro di Jesolo Lido.

3. L'interesse pubblico e la rilevanza sovracomunale del progetto

Il progetto riveste notevole interesse pubblico, in particolare da un punto di vista economico, urbanistico e patrimoniale.

Ciò consente di affermare che l'intervento riveste notevole rilevanza anche a raggio più ampio e non rimane confinato nell'ambito dello sviluppo comunale: essa rappresenta infatti la realizzazione di un polo di attrazione turistica sovralocale che risponde pienamente ai criteri di programmazione e sviluppo regionale e provinciale fatti propri dalla strumentazione territoriale oggi in corso di elaborazione.

Il progetto in questione mira a porsi in relazione con analoghe iniziative avviate ed in via di elaborazione sia nel territorio comunale che in quello dei comuni litoranei contermini.

In questa prospettiva l'iniziativa può portare beneficio e sviluppo all'intero sistema turistico ricettivo jesolano, portando a compimento le linee tracciate nel PTRC e nel PTCP adottati, i quali individuano la città di Jesolo quale eccellenza del sistema balneare e come tale polo di sviluppo turistico-ricettivo da tutelare e potenziare.

Le potenzialità di interrelazione – via terra e via mare – date da un simile progetto, ne fanno una delle offerte qualitative che concorreranno senz'altro alla diversificazione ed alla valorizzazione dell'intero sistema turistico del litorale veneto orientale, contribuendo alla possibilità di considerare quest'ultimo – in un'ottica sovracomunale – come un'unica realtà vocata all'eccellenza nel campo del turismo.

4. Il procedimento

L'avvio del procedimento ai sensi dell'art. 7 della Legge del Veneto n. 11, del 23 aprile 2004, per l'attuazione organica e coordinata del progetto "RAMBLA SUL MARE" mediante un accordo di programma tra Provincia di Venezia, Comune di Jesolo e tutti i privati proprietari delle aree interessate, necessario l'esercizio congiunto delle competenze sovra citate.

Dal punto di vista urbanistico, in particolare, si rende necessario apportare una variante urbanistica al vigente strumento urbanistico generale del Comune, d'intesa tra Provincia e Comune.

Dal punto di vista urbanistico-architettonico, inoltre, è opportuno che vi sia condivisione tra Regione e Comune sulla qualità del progetto sia sotto il profilo del nuovo disegno urbanistico che sotto quello della definizione architettonica degli spazi pubblici e dell'intorno privato.

PARTE 2 – Intervento “Rambla sul mare”

5. Identificazione proponenti e proprietà

I proponenti sono i signori:

- a) **ANDREA SANTELLI**, C.F. SNTNDR72M25C388I, residente in Piazzetta Jutificio 13, 35016 Piazzola sul Brenta (PD);
- b) **CARLA SCHIAVON**, C.F. SCHCRL48S59G224Z, residente in via Nazareth 2, 35128 Padova;
- c) **eredi GIOVANNI SCHIAVON**, Padova;
- d) **GUIDO SCHIAVON**, C.F. SCHGDU39R28B879B, residente in Jesolo (VE), Piazza Mazzini 20;
- e) **LINO SCHIAVON**, C.F. SCHLNI45M14B879E, residente in Jesolo (VE), Piazza Mazzini 20;
- f) **NORSETTE s.r.l.**, con sede in Piazza Filodrammatici, 1, 31100 Treviso, P.I./C.F.03552810263.

I signori sopra elencati hanno la proprietà di tutte le aree private interessate dal progetto ed in particolare gli immobili risultano così catastalmente identificati:

- UMI 1: (palazzo maxim - minigolf - tennis - ecc.) = Comune di Jesolo Fg. 74 - Mapp.li 1131 - 1132 – 38 (in proprietà: Schiavon Lino - Schiavon Guido – eredi Schiavon Giovanni - Schiavon Carla - Santelli Andrea);
- UMI 2: (porzione sala giochi al P.T. e Menazza & C. al P.1°) = Comune di Jesolo Fg. 73 - Mapp. 768 /69 e Mapp. 768 / 30 (in proprietà rispettivamente: Schiavon Lino e Soc. Norsette S.r.l.);
- UMI 3: (villetta - garages) = Comune di Jesolo Fg. 73 - Mapp.li 331 – 770 - (in proprietà: SAS LIDO DI SCHIAVON RAG. LINO & C. ad eccezione di n. 3 garages che sono in proprietà: Santelli Andrea - Schiavon Flavia - Schiavon Carla - Schiavon Caudullo Matilde - Martin Silvia).

6. Stato di fatto e condizione urbanistica delle aree

Le aree di proprietà dei proponenti occupano oggi l'intero settore che dalla rinnovata Piazza Mazzini porta al mare.

Si tratta di un ambito chiuso dal lato della Piazza da un edificio di scarso valore architettonico e per il resto occupato da aree di proprietà privata che, occupate in parte da edifici architettonicamente incoerenti ed urbanisticamente disordinati, chiudono in massima parte la vista e l'accesso al mare, garantito oggi dai due stretti passaggi di Via Schiavon e Via Nievo.

Le volumetrie esistenti, pari ad un totale di circa mc 24.600, hanno destinazione mista commerciale/residenziale.

Secondo le disposizioni del P.R.G. vigente l'area è individuata quale lotto R 91, "Lotti edificabili con norme puntuali", Allegato n. 1 alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. – interamente di proprietà dei proponenti o pubblica – ed in base alla disciplina urbanistica:

- risulta destinata per una superficie pari a circa 10.000 mq a zona turistica esistente B2.2 a destinazione mista residenziale, commerciale, direzionale, artigianale di servizio e turistico ricettiva e a zona B3.003, riorganizzazione alberghiera per una superficie pari a circa 2.200 mq.

In tale area sono ammessi il mantenimento della volumetria esistente ed interventi di recupero fino alla ricomposizione ed accorpamento degli edifici;

- all'interno dell'area di completamento risulta altresì individuata una superficie destinata a galleria commerciale ed a percorso pedonale. In connessione con tale destinazione ad uso pubblico è ammesso un incremento volumetrico pari a 2.000 mc;
- con riferimento ai parametri edilizi, l'altezza massima degli edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con l'eccezione di edifici che formino oggetto di uno strumento urbanistico attuativo planivolumetrico di iniziativa pubblica.

7. Caratteristiche generali del progetto

All'interno del quadro programmatico delineato dal "Piano delle nuove centralità", i proponenti intendono portare a compimento il percorso pianificatorio già tracciato, sottoponendo alla valutazione dell'Amministrazione un progetto che consenta di giungere ad una riqualificazione dell'ambito di proprietà, realizzando un sistema relazionale nuovo, che ha il suo epicentro in una nuova piazza pubblica e che consente una fruizione potenziata e trasversale del centro del lido di Jesolo, fornendo alla città nuovi accessi al mare, servizi e spazi aggregativi, riqualificando le aree pubbliche esistenti e nel contempo valorizzando gli spazi privati interessati, sia sotto il profilo funzionale che sotto l'aspetto architettonico.

Come detto, l'iniziativa si articola in un insieme di interventi di ristrutturazione, demolizione, ricostruzione e riqualificazione di spazi pubblici e privati mirante alla creazione di una nuova piazza sul mare, collegata all'esistente Piazza Mazzini.

La nuova piazza, destinata ad uso pubblico, diviene quindi elemento qualificante del sistema di connessione trasversale che trova il suo fulcro nella rinnovata Piazza Mazzini.

In tal senso, il progetto consente di collegare con il lido e la spiaggia le infrastrutture pubbliche di recente realizzazione e riqualificazione (nuovo parcheggio di via Aleardi e viabilità di connessione, Piazza Mazzini) così come di ampliare e valorizzare gli accessi al mare esistenti (Via Schiavon e Nievo).

Tramite una rete ampliata e rinnovata di spazi pedonali, viabilità ed infrastrutture, si intende porre una nuova piazza quale spazio di mediazione che consenta di porre in relazione visiva, spaziale e funzionale la parte più interna del centro di Jesolo Lido con il litorale vero e proprio.

Mediante l'ampliamento e la riorganizzazione degli spazi pubblici oggi esistenti, infatti, si consentirà la realizzazione di una vera e propria *promenade* che, partendo dalle infrastrutture poste sull'asse interno di Via Aquileia, culmina in una piazza pubblica con terrazza direttamente affacciata sul mare.

Mediante la riqualificazione dei volumi si realizzeranno idonee quinte architettoniche che permetteranno il dialogo prospettico e funzionale tra il lido e la piazza stessa, migliorando il rapporto qualitativo con il contesto urbanistico di riferimento e diminuendo la densità dell'edificato per lasciare spazio agli spazi di pubblica fruizione ed alla visuale sul mare.

8. I contenuti in variante al P.R.G. vigente

L'iniziativa, come meglio descritta dagli elaborati tecnici allegati alla presente proposta, prevede nei suoi interventi principali:

- a) la ristrutturazione della piattaforma commerciale dell'edificio prospiciente Piazza Mazzini, con demolizione di una quota di volumetria esistente pari a 3.500 mc, *restyling* della facciata e conferma delle destinazioni d'uso esistenti;
- b) la demolizione di edifici privati esistenti e architettonicamente incoerenti all'interno del lotto R91 per un volume totale pari a circa 5.300 mc;
- c) la realizzazione di una piazza di uso pubblico e percorsi pedonali annessi di circa 1.810 mq, con annessa terrazza a mare di pubblico accesso ove insistono oggi aree private che non consentono l'accesso né veduta; sono altresì annesse gallerie commerciali, terrazze e percorsi con affaccio al mare, per un totale di circa 6.600 mq complessivi;

- d) la riqualificazione con allargamento degli accessi pubblici al mare rappresentati da via Schiavon e via Nievo;
- e) la ricostruzione dei volumi privati demoliti, con conferma della destinazione mista ammissibile secondo P.R.G. vigente e a parità di parametri d'altezza oggi vigenti (altezza degli edifici circostanti di circa m 20,00), il cambio di destinazione d'uso e l'ampliamento, la concentrazione e la riorganizzazione degli edifici a lato della nuova Piazza in continuità con l'edificio e la galleria esistenti, con aumento volumetrico – rispetto alla volumetria esistente ed all'incremento volumetrico oggi già ammesso dal P.R.G. – pari a circa 18.400 mc;
- f) la trasposizione di volumetria tra le unità minime di intervento (U.M.I.) del Piano Urbanistico Attuativo;
- g) la realizzazione di un'autorimessa sotterranea destinata anche a soddisfare il fabbisogno di *standard* a parcheggio per una superficie pari a circa 6.100 mq.