

COMUNE DI  
**JESOLO**

CITTA' DI JESOLO

13.01.17 002230

C388

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO  
"AREA COMMISSARIATO DI POLIZIA  
DI VIA AQUILEIA"**

redatto ai sensi dell'articolo 19 della L.R. 11/04 e art. 3, comma 3, L.R. 14/09  
di iniziativa pubblica

approvato con delibera di Consiglio Comunale nr. 136 in data 03.11.2011

**Variante alle N.T.A.**  
per precisazioni all'articolo 8

**Relazione tecnico-illustrativa**



**I.R.A.**  
Investimenti Riviera Adriatica srl

Dicembre 2016

il progettista



**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**  
**“AREA COMMISSARIATO DI POLIZIA**  
redatto ai sensi dell’art. 19  
della L.R. 11/04 e art. 3, comma 3, L.R. 14/09  
di iniziativa pubblica

**VARIANTE PER INTEGRAZIONI ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA**

**Premesso**

Il Piano di Recupero di iniziativa pubblica denominato “Area commissariato di Polizia di Via Aquileia” è stato approvato dal Consiglio Comunale di Jesolo con delibera n. 136 in data 3 novembre 2011.

La convenzione urbanistica per l’attuazione del PUA è stata sottoscritta con atto del notaio Dott. Valeria Terracina di San Donà di Piave rep 14829 in data 15 febbraio 2012, registrato a San Donà di Piave il 23.02.2012 al nr. 499 serie 1T.

Il PUA si compone dei seguenti elaborati, allegati alla sopra citata delibera di approvazione da parte del Consiglio Comunale n. 136 del 03.11.2011:

|          |                                                                                                                                |  |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Tav. 001 | Stato di fatto: inquadramento generale, individuazione ambito su base CTR, PRG, catastale                                      |  |
| Tav. 002 | Individuazione perimetro PUA su base rilievo reale                                                                             |  |
| Tav. 003 | Stato di fatto: piante edifici esistenti                                                                                       |  |
| Tav. 004 | Stati di fatto: prospetto e sezioni edifici esistenti                                                                          |  |
| Tav. 005 | Stato di fatto: vincoli gravanti sull’area                                                                                     |  |
| Tav. 006 | Stato di fatto: rilievo reti tecnologiche esistenti Enel-gas-telefonica                                                        |  |
| Tav. 007 | Stato di fatto: rilievo reti tecnologiche esistenti fognatura-acquedotto                                                       |  |
| Tav. 008 | Stato di fatto: rilievo fotografico                                                                                            |  |
| Tav. 009 | Stato di progetto: individuazione UMI ed interventi di edifici esistenti, calcolo volume esistente                             |  |
| Tav. 010 | Stato di progetto: zonizzazione, limite massimo inviluppo, altezze massime, allineamenti obbligatori, interventi fuori ambito. |  |
| Tav. 011 | Stato di progetto: carature urbanistiche, superficie a standard                                                                |  |
| Tav. 012 | Stato di progetto: individuazione aree da cedere e vincolare                                                                   |  |
| Tav. 013 | Stato di progetto: planivolumetrico generale, render prospetto su Via Aquileia                                                 |  |
| Tav. 014 | Stato di progetto: planimetria attacco a terra, interrato                                                                      |  |
| Tav. 015 | Stato di progetto: rete Enel – gas - telecom                                                                                   |  |
| Tav. 016 | Stato di progetto: rete fognatura - acquedotto                                                                                 |  |
| Tav. 017 | Stato di progetto: spazi pubblici e arredo – interventi fuori ambito                                                           |  |
| Tav. 018 | Stato di progetto: planimetria e particolari illuminazione pubblica                                                            |  |
| Tav. 019 | Stato di progetto: accessibilità disabili                                                                                      |  |
| All.A.01 | Relazione tecnica generale                                                                                                     |  |
| All.A.02 | Norme tecniche di attuazione                                                                                                   |  |
| All.A.03 | Schema di convenzione per l’attuazione del PUA                                                                                 |  |

|           |                                     |  |
|-----------|-------------------------------------|--|
| All.A.05  | Computo metrico estimativo          |  |
| All.A.06  | Capitolato speciale di appalto      |  |
| All.A.08  | Relazione idraulica idrogeologica   |  |
| All. A.11 | Relazione e calcolo illuminotecnico |  |

Considerata l'incertezza circa i tempi in cui si sarebbe potuto liberare l'edificio sede del Commissariato di Polizia, il PUA suddivideva l'intero comparto in due unità minime di Intervento, individuate con le sigle UMI1 e UMI2.

Nella UMI1 venivano collocate le aree a parcheggio, private e d'uso pubblico, mentre tutta la nuova edificazione veniva collocata all'interno della UMI 2.

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 289 in data 16 ottobre 2012 veniva approvato il progetto delle opere di urbanizzazione relativamente alla attuazione delle previsioni urbanistiche ed edilizie nella UMI1, consistenti nella realizzazione di parcheggi interrati e fuori terra, in parte privati ed in parte vincolati ad uso pubblico; le opere sono sostanzialmente concluse, anche con la messa a disposizione degli spazi a parcheggio ad uso pubblico con accesso da via Aquileia.

Nella UMI2 è prevista, dopo la demolizione dei volumi esistenti nell'ambito dell'intero PUA, la realizzazione di un nuovo edificio con altezza massima consentita di 21.50 metri (PT + 6) fuori terra e con la volumetria complessiva fino a 7200 mc., con destinazione a terziario diffuso (commercio, pubblici esercizi, uffici) al piano terra, e residenziale ai piani superiori.

#### **UMI 2 – caratteristiche planivolumetriche del nuovo edificio, Norme Tecniche di Attuazione.**

Le caratteristiche planivolumetriche del nuovo edificio da realizzare all'interno della UMI 2 sono desumibili sia dagli elaborati grafici del PUA che dall'elaborato "Norme Tecniche di Attuazione", approvati con il provvedimento consiliare sopra richiamato, e allo stesso allegati.

Più in particolare:

- Nella tavola 011, *"stato di progetto-carature urbanistiche, superficie a standard"* oltre al calcolo delle superfici a standards, sono definite le carature urbanistiche che indicano per il nuovo edificio una volumetria massima di 7200 mc., con un incremento, rispetto al volume da recuperare di 5.729,67 mc, del 25,66% calcolato ai sensi dell'art. 3, comma 3, della L.R. 14/09, e quindi rientrante nei limiti in applicazione dei requisiti previsti dalla DGRV n. 2499 del 04.08.2009;
- Nella tavola 010 *"stato di progetto, zonizzazione, limiti massimi di inviluppo, altezze massime, allineamenti obbligatori, interventi fuori ambito"*, sono evidenziati, fra altri elementi, il limite massimo di inviluppo del nuovo fabbricato e la *"sagoma consigliata"* dell'edificio a piano terra, di minor estensione rispetto al limite massimo di inviluppo del nuovo edificio;
- Nella tavola 014 *"stato di progetto, planimetria attacco a terra, interrato"* viene evidenziato lo sviluppo a terra del nuovo edificio, che prevede l'edificazione della superficie ad uso commerciale nella porzione sul fronte di Via Aquileia mentre, nella porzione verso sud, è ricavato un portico sostenuto da pilastri sul perimetro di inviluppo del soprastante fabbricato, dove trovano collocazione anche una serie di posti auto; ancora più a sud del perimetro di inviluppo è indicata la rampa per l'accesso all'eventuale piano interrato, consentito dalle NTA come infra specificato;
- Nella tavola 013 *"stato di progetto- planivolumetrico generale, render, prospetto su Via Aquileia"*, è riportata pianta del fabbricato nel suo sviluppo ai piani superiori con indicate le distanze dai confini e dal Condominio Mapelli (a est); nello stesso elaborato sono evidenziati il prospetto del nuovo fabbricato su Via Aquileia e quattro render del fabbricato con viste da Via Aquileia e da Via delle Madrepore.

In tutte le viste dell'elaborato di cui sopra, si evidenzia:

- il rispetto del perimetro di inviluppo del nuovo fabbricato come indicato nella tavola 010;
- la presenza del porticato sul fronte sud dell'edificio, come indicato nelle tavole 010 e 014;
- la presenza di poggiali a sbalzo che, ovviamente, sporgono rispetto al limite di inviluppo del

fabbricato, in misura ridotta sul fronte di Via delle Madrepore e in misura maggiore sugli altri tre fronti.

L'elaborato *"Norme Tecniche di Attuazione"*, per quanto concerne il riferimento alle caratteristiche planivolumetriche del nuovo edificio, riprende sostanzialmente quanto già indicato nelle tavole grafiche sopra richiamate.

Più in particolare:

- il comma 1 dell'art. 12, consente la realizzazione di locali interrati ad uso parcheggi;
- il comma 5 dell'articolo 8 consente ulteriormente, all'esterno dei limiti di inviluppo, la realizzazione di bersò, pompeiane, e pergolati privi di qualsiasi elemento impermeabile di copertura.
- il comma 2 dell'articolo 8, al punto d), precisa che deve intendersi quale prescrizione particolare la *"sagoma consigliata edifici in progetto"*.

### **Necessità di precisazioni sul testo delle NTA**

Stante quanto descritto al paragrafo che precede circa i contenuti degli elaborati grafici e del testo delle NTA, come approvati, necessita apportare alcune non sostanziali modifiche al testo letterale delle attuali NTA del PUA, al fine di uniformare in maniera più esplicita i contenuti a quanto già indicato nelle tavole grafiche.

Più in particolare, gli argomenti che necessitano di essere uniformati fra quanto riportato nelle tavole grafiche e quanto indicato nel testo delle NTA sono i seguenti:

#### **1 – poggioli a sbalzo**

Come già rilevato più sopra, dalla tav. 013 del PUA risulta evidente che il nuovo fabbricato potrà essere dotato di poggioli a sbalzo che sporgono rispetto al perimetro di inviluppo dell'edificio.

Il comma 5 dell'art. 8 delle NTA del PUA letteralmente recita *"all'esterno dei limiti massimi di inviluppo è sempre consentita la realizzazione di bersò, pompeiane, e pergolati privi di qualsiasi elemento impermeabile di copertura"*.

Non facendo alcun riferimento ad elementi a sbalzo, né tantomeno vietandoli anche perché sono espressamente previsti e indicati nella predetta tavola 013 del PUA, deve intendersi che essi siano consentiti, nel rispetto comunque di quanto espressamente indicato dagli articoli 10 e 42 del Regolamento Edilizio; nel caso di specie, oltre ai poggioli a sbalzo, è in ogni caso consentita ulteriormente la realizzazione di bersò, pompeiane e pergolati.

Per maggior chiarezza di lettura, è quindi opportuno che il testo letterale del comma 5 dell'art. 8 delle NTA del PUA venga integrato indicando in maniera più esplicita che i poggioli a sbalzo non sono vietati, aggiungendo, dopo l'ultima parola *"copertura"* del testo originario, le seguenti parole: *"gli oggetti e le strutture a sbalzo oltre il perimetro di inviluppo sono consentiti nel rispetto degli artt. 10 e 42 del vigente R.E."*

#### **2 – Spazi inedificati a piano terra, compresi nel perimetro di inviluppo.**

Come rilevato più sopra, il punto d) del comma 2 dell'art. 8 delle NTA indica come prescrizione particolare il rispetto della *"sagoma consigliata degli edifici in progetto"*.

La tavola 010 del PUA indica la *"sagoma consigliata degli edifici di progetto al piano terra"* con uno sviluppo molto ridotto all'interno del limite massimo di inviluppo, destinando la porzione non utilizzata (vedi Tav. 014 e 013) a percorsi carrai, pedonali e posti auto.

Tenuto conto della posizione in cui si trova l'edificio, all'incrocio tra Via Aquileia e Via delle Madrepore, e che la UMI 2 e la UMI 1 di fatto costituiscono un unico comparto edilizio, tanto che l'edificabilità è concentrata su una sola UMI mentre sull'altra sono ricavate le aree a standard, risulta opportuna la creazione di una *"permeabilità"* tra le due UMI, facendo in modo che anche da Via delle Madrepore si possa raggiungere l'area a parcheggio privato già attrezzata nella UMI1 e, ovviamente, a servizio delle unità immobiliari comprese nel nuovo edificio da realizzarsi nella UMI1.

Per ottenere tale risultato, è sufficiente che la porzione di porticato a piano terra, rientrante nei limiti

di massimo inviluppo ma esclusa dalla sagoma consigliata dell'edificio a piano terra, venga attrezzata e considerata come ingresso e passaggio carraio e pedonale coperto condominiale.

Anche in questo caso il concetto può essere esplicitato nelle NTA del PUA aggiungendo, alla fine del punto d) del comma 2, le seguenti parole *"i porticati aventi funzione di ingressi e passaggi coperti condominiali, anche per accesso e distribuzione a posti auto coperti e scoperti pertinenziali dell'edificio, rientranti nel limite di massimo inviluppo e al di fuori della sagoma consigliata degli edifici in progetto a piano terra, non concorrono al calcolo della cubatura dell'edificio"*.

Le precisazioni di cui sopra alle NTA del PUA non modificano i contenuti dello strumento attuativo come approvato, e non ne alterano le carature urbanistiche, sagome di inviluppo, distanze, altezze e quant'altro, e devono considerarsi esclusivamente elementi di raccordo con i contenuti delle tavole grafiche approvate del PUA.

Jesolo, 28.12.2016

Il tecnico



ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI  
DELLA PROVINCIA DI VENEZIA  
SEZIONE A  
ARCHITETTO  
BALDUT  
N° 3094