

# COMUNE DI JESOLO

Lido di Jesolo – Venezia

"RAMBLA SUL MARE"

Via Bafile – Maxim – Via Trentin

---

## RELAZIONE DI SINTESI ACCORDO DI PROGRAMMA E VOLUMETRIE

### Committenti

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  
Cannaregio 4019  
30121 Venezia  
e-mail: tiziana.gallon@gmail.com

DATA: ottobre 2013

Doc. 06



## RELAZIONE ILLUSTRATIVA – ACCORDO DI PROGRAMMA

Il progetto “Rambla sul mare” è finalizzato a completare l’attuazione del Piano di indirizzo delle Nuove Centralità, nella parte di territorio che va da Piazza Mazzini al mare, in continuità con l’asse urbano che inizia da Piazza Aquileia, creando un nuovo sistema relazionale terra – mare che ha il suo punto focale nella realizzazione di una nuova piazza 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.

Al fine di percorrere tali obiettivi si propone un accordo di programma Comune – Provincia (eventuale art. 10bis - in Variante al PRG vigente ai sensi dell’art. 7 della L.R. 11, del 23/04/2004) con i seguenti contenuti:

1. Il PRG vigente prevede la possibilità di incrementare la volumetria dell’esistente galleria commerciale, con circa ulteriori 2000 mc ad uso pubblico.
2. La riqualificazione con parziale demolizione, ricostruzione e ampliamento, degli edifici esistenti, è in parte attuabile attraverso l’applicazione degli incrementi volumetrici massimi consentiti dal Piano Casa - L.R. 13/2011 (ampliamento residenziale 45%, ampliamento commerciale 30%).

Non tutte le aree in oggetto, però, sono aree in cui, secondo la classificazione del PRG vigente, il Piano Casa risulta applicabile: le aree denominate UMI 2 e UMI 3, infatti, sono classificate come area B3. Per tali aree la Delibera del Comune di Jesolo prevede *“applicazione limitata all’art. 2, a condizione che non vi sia aumento di unità immobiliari. Non è ammessa l’applicazione dell’art. 3.*

Si richiede quindi che l’intera area di intervento diventi B2.2.

I fabbricati e corpi edilizi non compatibili con i criteri di riqualificazione urbanistica dovranno essere demoliti, ricostruiti e ampliati con nuovo sedime, forma e tipologia nei limiti della volumetria consentita dal PUA; all'interno dell'ambito di intervento si prevede la possibilità di cambio di destinazione d'uso e la trasposizione di volumetria tra le unità minime di intervento (UMI).

3. Trattandosi di un Piano di Riqualificazione di Iniziativa Pubblica che interessa un'area di grande interesse, sia dal punto di vista strategico che dimensionale, si richiede l'applicazione dell'art.11 della L.R. 61/85, con un ulteriore incremento di volumetria e/o di superficie coperta del 15% su quella esistente e quella ottenibile applicando il Piano Casa con gli indici massimi (ampliamento residenziale 45%, ampliamento commerciale 30%).
4. Al fine di migliorare la qualità dell'ambiente urbano, la mobilità pedonale e ciclabile, di garantire l'accesso pubblico all'area dell'arenile e mare, di migliorare la dotazione del verde e dei servizi, è garantita la realizzazione di opere pubbliche di riqualificazione degli spazi e delle aree pubbliche scoperte, vie e marciapiedi, percorsi pedonali e ciclabili, limitatamente alle aree comprese nel perimetro dello strumento attuativo, individuate nelle UMI 4 e 5, la cui superficie totale è di circa 1.317mq.

*NOTA. Interventi fuori ambito possono essere realizzati nelle seguenti aree:*

- via Bafile, nel tratto da Piazza Mazzini all'incrocio con Largo Augustus;
- via Trentin, nel tratto da Piazza Mazzini a Piazza Aurora.

5. Si riporta una tabella riassuntiva di sintesi degli incrementi volumetrici sovradescritti:

**VOLUME URBANISTICO DI P.U.A.**

1 - Volume Stato di fatto mc	<b>24.602</b>
2 - Incremento PRG vigente mc	<b>2.000</b>
3 - Incremento di Progetto nuova realizzazione mc applicazione PIANO CASA L.R. 13/2011 + art. 11 L.R. 61/85	<b>14.113</b>
<b>Totale Volume urbanistico mc</b>	<b>40.715</b>

6. Si riporta una tabella riassuntiva di sintesi degli interventi sugli spazi aperti sovradescritti:

**SPAZI APERTI**

vie pubbliche - UMI 4 mq	815
--------------------------	-----

Spazi già ad uso pubblico - UMI 7 mq	502
Area pedonale di progetto soggetta a convenzione Piazza ad uso pubblico che si affaccia sul mare, attrezzata con verde	1.970,50
Gallerie commerciali, terrazze e percorsi privati	4.629,50
<b>TOTALE</b> (comprese gallerie commerciali, terrazze e percorsi privati)	<b>7.102</b>

<b>Totale spazi aperti mq</b>	<b>7.917</b>
-------------------------------	--------------

7. Al fine di semplificare la lettura dei dati di cui si compone l'accordo di programma Comune – Provincia (eventuale art. 10bis - in Variante al PRG vigente ai sensi dell'art. 7 della L.R. 11, del 23/04/2004) si evidenziano i dati volumetrici caratterizzanti lo stesso:

a. Volumetria esistente UMI 1, 2 e 3 **24.602 mc**  
- vedi tab. 1

b. Volume dell'ampliamento secondo i parametri dettati dal Piano Casa (+30% sup. commerciale Sdf; +45% sup. residenziale Sdf)  
- vedi tab. 4

UMI 1	2.934+3.841	6.775 mc
UMI 2	652+531	1.183 mc
UMI 3		843 mc

c. Volume ampliamento area commerciale consentito PRG vigente 2.000mc  
- vedi tab. 4

d. Volume ampliamento secondo LR 61/85 ART.11 - PIANO INIZIATIVA

PUBBLICA – 15% Volume Totale - *vedi tab. 4*

UMI 1 4.176 mc

UMI 2 727 mc

UMI 3 408 mc

**TOTALE NUOVI VOLUMI PROGETTO 16.112 mc**

e. Volumi demoliti e ricostruiti - *vedi tab. 2* 5.353 mc

**TOTALE VOLUMI NUOVA EDIFICAZIONE (progetto + demolizioni da ricostruire)**

**21.465 mc**

f. Volumi SDF da mantenere - *vedi tab. 3* 19.250 mc

**TOTALE VOLUMI NELL'AREA (SDF mantenuto + nuova edificazione)**

**40.715 mc**

g. Volume richiesto con il seguente procedimento – PUA 40.715 mc

h. Incremento volumi

Totale volumi – Volume Sdf – PRG / 40.715 – 24.602 – 2.000 14.113 mc