

Ditta . **Società ADRIATICA ALBERGHI SNC –**

Viale Oriente n.106 – Jesolo Lido –

Oggetto: Perimetrazione d'Ambito ai sensi della L.R. n°11 del 23.04.2004

per Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica dell'area " HOTEL
MEDITERRANEO " in via Oriente a Jesolo Pineta (Ve) .

RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA



Sommario

<i>I. Premesse</i>	3
<i>II. Inquadramento.....</i>	4
<i>III. Strumenti Urbanistici Vigenti.....</i>	6
<i>"Art. 10 - Zona turistica esistente "B 2.2"</i>	
<i>IV. Scheda A degli immobili presenti nella selezione</i>	8
<i>V. Stato di Fatto.....</i>	11
<i>a. Ampliamento dell'ala sud</i>	11
<i>b. Nuova costruzione di chiosco-bar e piscina esterna</i>	14
<i>c. Adeguamento struttura Alberghiera</i>	15
<i>d. Nuovi impianti</i>	16
<i>VI. Proposta di trasformazione.....</i>	17
<i>VII. Incrementi Volumetrici.....</i>	19

I. Premesse

La presente relazione per illustrare la proposta di perimetrazione di un'Ambito di Intervento soggetto a Piano Urbanistico Attuativo di Iniziativa Pubblica (P.U.A.) ai sensi dell'art.19 della Legge Regionale n.11 del 23.04.2004 della struttura alberghiera esistente denominata "Hotel Mediterraneo" ubicata in viale Oriente a Jesolo Lido, Zona Pineta, censita catastalmente al foglio 94 Mappale 105 e mappale 82 di proprietà della Società ADRIATICA ALBERGHI SNC.

La perimetrazione dell'ambito viene estesa oltre all'area di pertinenza della struttura Alberghiera anche ad un tratto di area pubblica destinata a strada e marciapiede di via Oriente e precisamente quello che collega l'Hotel Mediterraneo con la Piazza Europa.

Tutto ciò, come verrà illustrato di seguito, verrà realizzato tenendo in forte considerazione il sito nella quale è situato lo stesso e il suo grande valore ambientale che è diventato un punto di forza dell'hotel stesso.



II. Inquadramento

L'area è ubicata nella zona Orientale della città di Jesolo in prossimità della Piazza Europa all'interno della zona Pineta che caratterizza questa parte di fascia costiera. In particolare l'hotel si sviluppa in un'area di forma rettangolare compresa tra la via Oriente e il mare. Essa confina ad ovest con un'area strategica sulla quale è in corso di un progetto di riqualificazione dell'intera area, a nord è situato l'accesso con il parcheggio per i clienti dell'Hotel mentre a sud troviamo un giardino caratterizzato dalla pineta con piscina posta sul limite tra pineta e spiaggia.

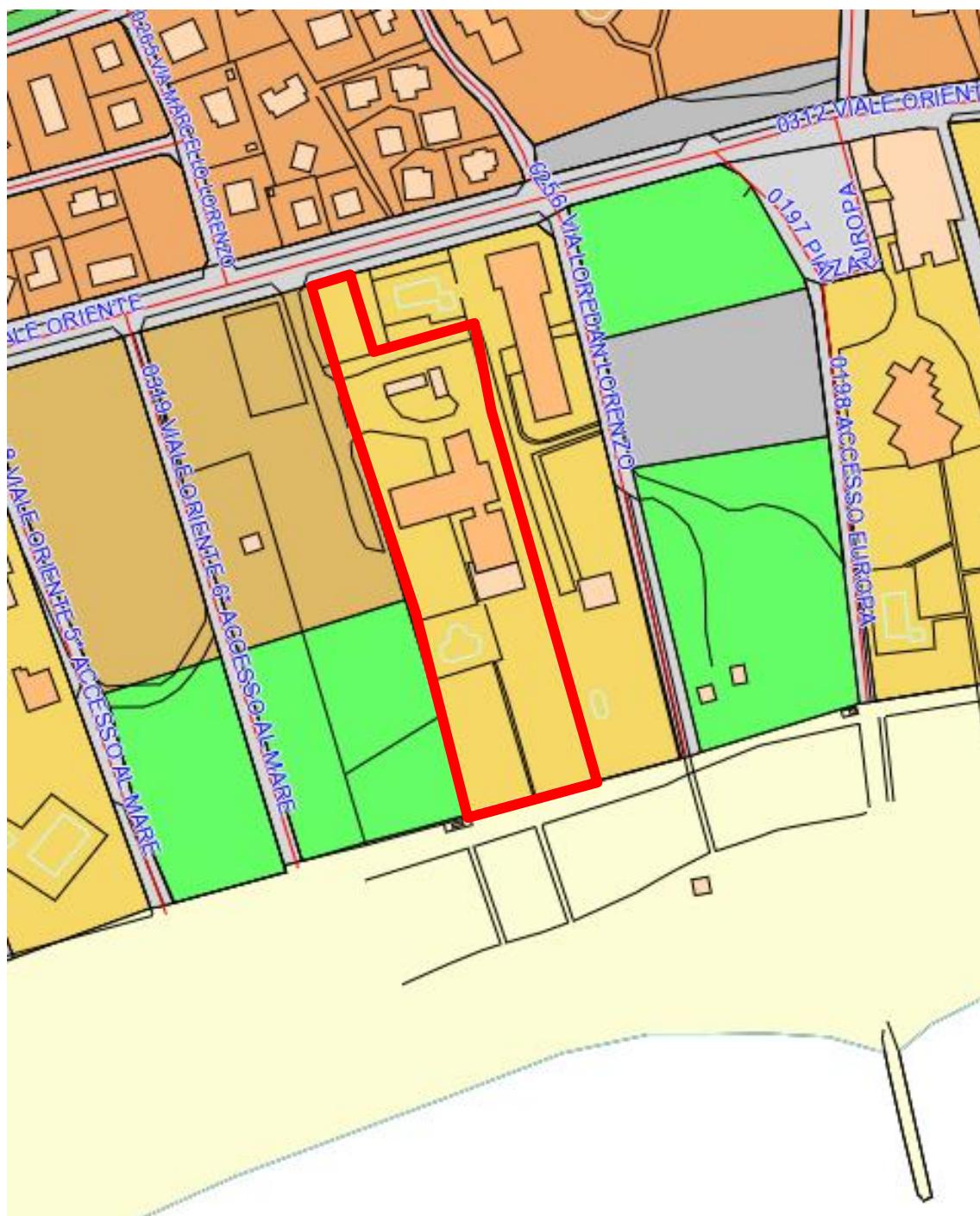


Questa zona di Jesolo è particolarmente sfruttata per un turismo che predilige la quiete e la natura. La zona è caratterizzata da una fascia di spiaggia vera e propria, una fascia con dune e vegetazione spontanea, una fascia con pineta nella quale sono insediate molte attività turistico-commerciali e residenziali che si estende fino alla zona agricola.



III. Strumenti Urbanistici Vigenti

L'area in cui insiste il fabbricato è individuata nel PRGC in zona B2.2 – Zona turistica esistente.



“Art. 10 - Zona turistica esistente "B 2.2"

Trattasi di aree già completamente edificate e perciò considerate sature, dove in prevalenza sono ubicate strutture per il turismo (alberghi, residence, negozi, etc)

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione del volume esistente, con eventuale accorpamento o ricomposizione degli edifici principali e delle pertinenze. E' consentito l'ampliamento, ove previsto o possibile, o l'accorpamento di volumi con realizzazione di strutture in elevazione del fronte degli edifici verso strada anche a minor distanza rispetto a quanto previsto dal DM 1444/1968. E' fatta salva la distanza minima tra pareti finestrate pari ml 10,00 e le distanze tra confini di proprietà pari a ml 5,00. La distanza minima dalle strade nel caso di nuova edificazione o demolizione e ricostruzione (salvo i casi previsti dal D.P.R. 380/2001) è di ml 5,00.

L'altezza massima degli edifici non potrà superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con la eccezione di edifici che formino oggetto di uno strumento urbanistico attuativo planivolumetrico di iniziativa pubblica.

Sono ammessi gli interventi di riqualificazione delle strutture ricettive così come descritti nelle apposite schede di progetto delle “Norme Puntuale per le Attività Alberghiere”.

All'interno del volume esistente non è possibile l'aumento di ricettività alberghiera in mancanza della scheda puntuale che correttamente descrive l'intervento progettuale .~~se non è garantito un posto auto per ogni camera; tali parcheggi possono essere ricavati anche in aree limitrofe, purché legate con vincolo di pertinenzialità all'immobile principale.~~

Le strutture commerciali ubicate al piano terra, prospicienti le vie principali sono vincolate a tale uso.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale
- Commerciale, Direzionale, Artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose e comunque di carattere incompatibile con la residenza
- turistico ricettivo.

La struttura alberghiera è individuata in una scheda degli immobili del Comune di Jesolo con le seguenti caratteristiche:

IV. Scheda A degli immobili presenti nella selezione

Codice edificio	EDT_8383
Codice sic	08383
Destinazione piano terra	15 - Albergo
Destinazione piani superiori	15 - Albergo
Destinazione d'uso prevalente	5 - Turistica
Tipologia edilizia	4 - A blocco
Numero di piani fuori terra	3
Utilizzazione	0 - Nessuna
Stato di conservazione	1 - Buono
Epoca di costruzione	6 - dal 1941al 1978
Altezza edificio	9
Superficie coperta	1065
Volume complessivo in mc	9585
Data rilievo	1/6/1996
Vani	64
Note	Hotel Mediterraneo.

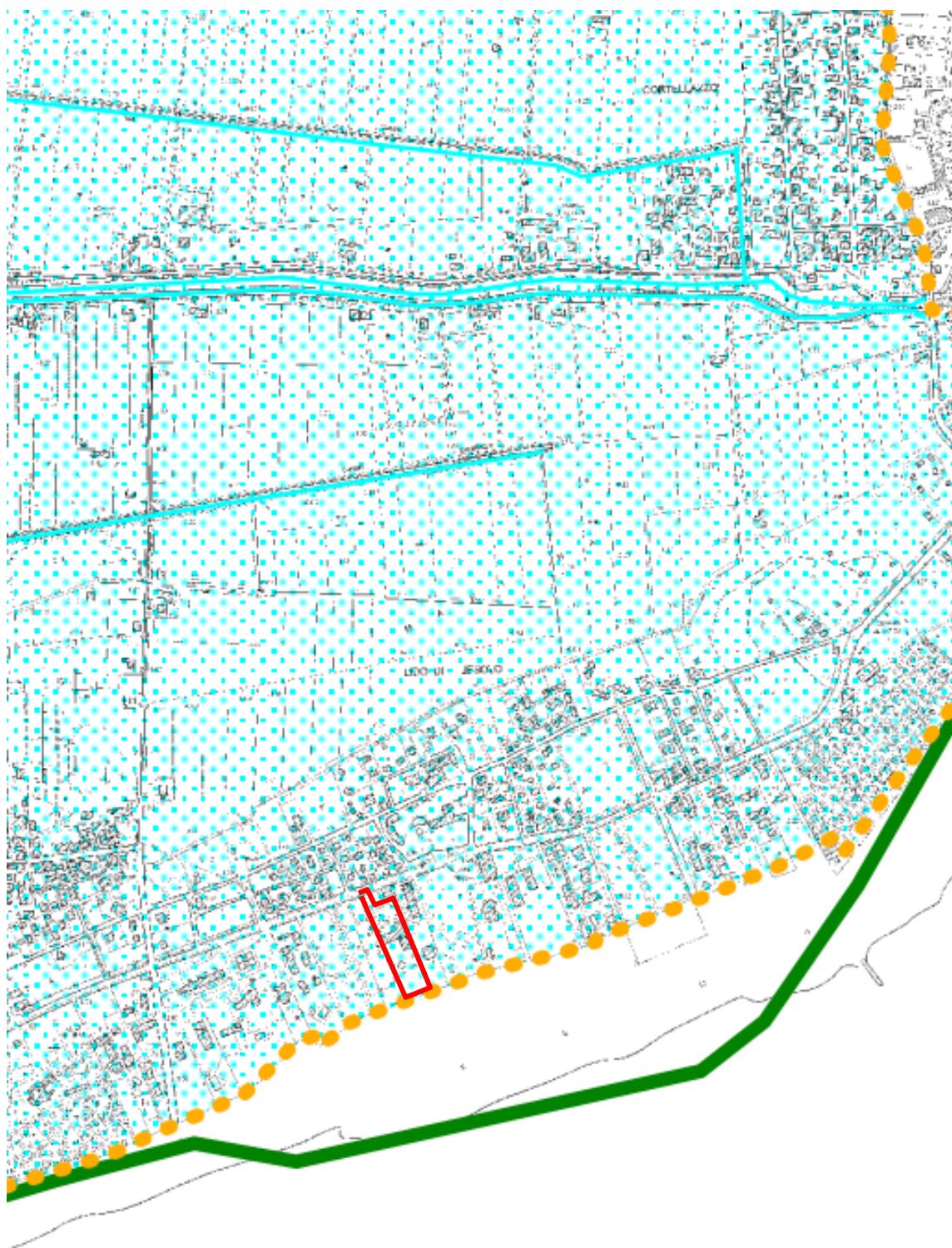


La VARIANTE PUNTUALE AL P.R.G.C. ai sensi della L.R. n.61/85 prevede la possibilità di ampliamento della struttura esistente come previsto dalla scheda puntuale n.70 allegata alla Variante e di seguito riportata.

68	Hotel Monaco & Quisisana	Variante puntuale al PRG 1997
69	Hotel Bertha	Variante puntuale al PRG 2009
70	Hotel Mediterraneo	Variante puntuale al PRG 2009
71	Hotel Mirafiori	Variante puntuale al PRG 1997
72		

COMUNE DI JESOLO - PROVINCIA DI VENEZIA		Attività n.																				
VARIANTE PUNTUALE AL P.R.G. AI SENSI DELLA L.R. n. 61/85		70																				
TAV. N. 5 – PROGETTO VARIANTE																						
scala 1 : 1000																						
Legenda <table> <tr> <td>Ambito di intervento</td> <td>[diagonal lines]</td> </tr> <tr> <td>Edifici esistenti</td> <td>[solid black]</td> </tr> <tr> <td>Edificio o parte interessata dall'ampliamento</td> <td>[cross-hatched]</td> </tr> <tr> <td>Ambito di ampliamento</td> <td>[diagonal lines]</td> </tr> <tr> <td>Edifici da demolire</td> <td>[dotted]</td> </tr> <tr> <td>Obbligo di allineamento</td> <td>[horizontal lines]</td> </tr> <tr> <td>Area di pertinenza dell'attività</td> <td>[diagonal lines]</td> </tr> <tr> <td>Superficie a parcheggio</td> <td>[solid black]</td> </tr> <tr> <td>Superficie a verde</td> <td>[solid black]</td> </tr> <tr> <td>Filare alberato / siepe</td> <td>[dots]</td> </tr> </table>			Ambito di intervento	[diagonal lines]	Edifici esistenti	[solid black]	Edificio o parte interessata dall'ampliamento	[cross-hatched]	Ambito di ampliamento	[diagonal lines]	Edifici da demolire	[dotted]	Obbligo di allineamento	[horizontal lines]	Area di pertinenza dell'attività	[diagonal lines]	Superficie a parcheggio	[solid black]	Superficie a verde	[solid black]	Filare alberato / siepe	[dots]
Ambito di intervento	[diagonal lines]																					
Edifici esistenti	[solid black]																					
Edificio o parte interessata dall'ampliamento	[cross-hatched]																					
Ambito di ampliamento	[diagonal lines]																					
Edifici da demolire	[dotted]																					
Obbligo di allineamento	[horizontal lines]																					
Area di pertinenza dell'attività	[diagonal lines]																					
Superficie a parcheggio	[solid black]																					
Superficie a verde	[solid black]																					
Filare alberato / siepe	[dots]																					
Parametri Edili <table> <tr> <td>Altezza massima del fabbricato in ampliamento</td> <td>9,65 ml.</td> </tr> <tr> <td>Distanza minima dai confini</td> <td>5,00 ml.</td> </tr> <tr> <td>Distanza minima dalle strade</td> <td>ml.</td> </tr> <tr> <td>Superficie a parcheggio</td> <td>1000,00 mq.</td> </tr> <tr> <td>Obbligo di allineamento</td> <td>11,57 %</td> </tr> <tr> <td>Volume in ampliamento</td> <td>1600,00 mc.</td> </tr> <tr> <td>Incremento</td> <td>15,32 %</td> </tr> <tr> <td>Superficie coperta prevista</td> <td>1269,00</td> </tr> <tr> <td></td> <td>15,00 %</td> </tr> </table>			Altezza massima del fabbricato in ampliamento	9,65 ml.	Distanza minima dai confini	5,00 ml.	Distanza minima dalle strade	ml.	Superficie a parcheggio	1000,00 mq.	Obbligo di allineamento	11,57 %	Volume in ampliamento	1600,00 mc.	Incremento	15,32 %	Superficie coperta prevista	1269,00		15,00 %		
Altezza massima del fabbricato in ampliamento	9,65 ml.																					
Distanza minima dai confini	5,00 ml.																					
Distanza minima dalle strade	ml.																					
Superficie a parcheggio	1000,00 mq.																					
Obbligo di allineamento	11,57 %																					
Volume in ampliamento	1600,00 mc.																					
Incremento	15,32 %																					
Superficie coperta prevista	1269,00																					
	15,00 %																					
Descrizione dell'intervento e prescrizioni particolari: <p>Ampliamento in sopraelevazione parziale dell'ala nord del fabbricato per aumento dei servizi destinati agli ospiti; ampliamento dell'ala frontemare mantenendo invariata l'attuale altezza per aumento degli spazi per gli ospiti e per la formazione di 4 suites a 2 o 3 letti (o unità abitative); ampliamento al piano terra (allestito al corpo principale del fabbricato da un porticato e con altezza corrispondente a 2 piani) con la formazione di ulteriori 4 suites a 2 o 3 letti (o unità abitative) e locali di servizio. Non verrà aumentata la capacità ricettiva attuale.</p> <p>Si precisa che l'ampliamento al piano terra avrà quota di riferimento l'attuale piano terra del fabbricato.</p> <p>Sarà ampliata l'area a parcheggio al fine di ottenere un posto auto per ogni camera o unità abitativa.</p> <p>Nelle parti ampiate sarà prevista copertura piana.</p>																						

L' area è classificata come zona P1 pericolosità moderata nel PAI fiume Piave oltre al vincolo Ambientale per il quale è soggetto al benestare della Soprintendenza dei beni ambientali di Venezia.



V. State di Fatto

L'area oggetto di perimetrazione è costituita da una porzione di area privata di pertinenza del fabbricato alberghiero "Hotel MEDITERRANEO", individuato nella planimetria come **UMI 1**, e un tratto di via Oriente, compreso tra l'accesso dell'Hotel e la Piazza Europa, individuata come **UMI 2**.

L'Hotel MEDITERRANEO si trova ubicato all'interno di un lotto di forma rettangolare allungata delimitata sui lati lunghi, ad est ed ovest, da altre proprietà, a sud confina con la spiaggia e a nord con Viale Oriente dal quale si accede alla proprietà attraverso strada di accesso mappale 141 gravato di servitù di passaggio..

Il fabbricato esistente, nell'anno 2012, è stato oggetto di un importante ristrutturazione edilizia che ha riguardato la riqualificazione dell'intero complesso alberghiero.

Tali lavori sono stati autorizzati con Permesso di Costruire N.T/2012/4002 del 13.01.2012 e relativa agibilità del N.B/2012/6331 del 14/08/2012 ed hanno riguardato l'ampliamento dell'ala sud e la costruzione del chiosco/bar e piscina così come previsto dalla scheda puntuale n.70 allegata alla Variante P.R.G.C. .

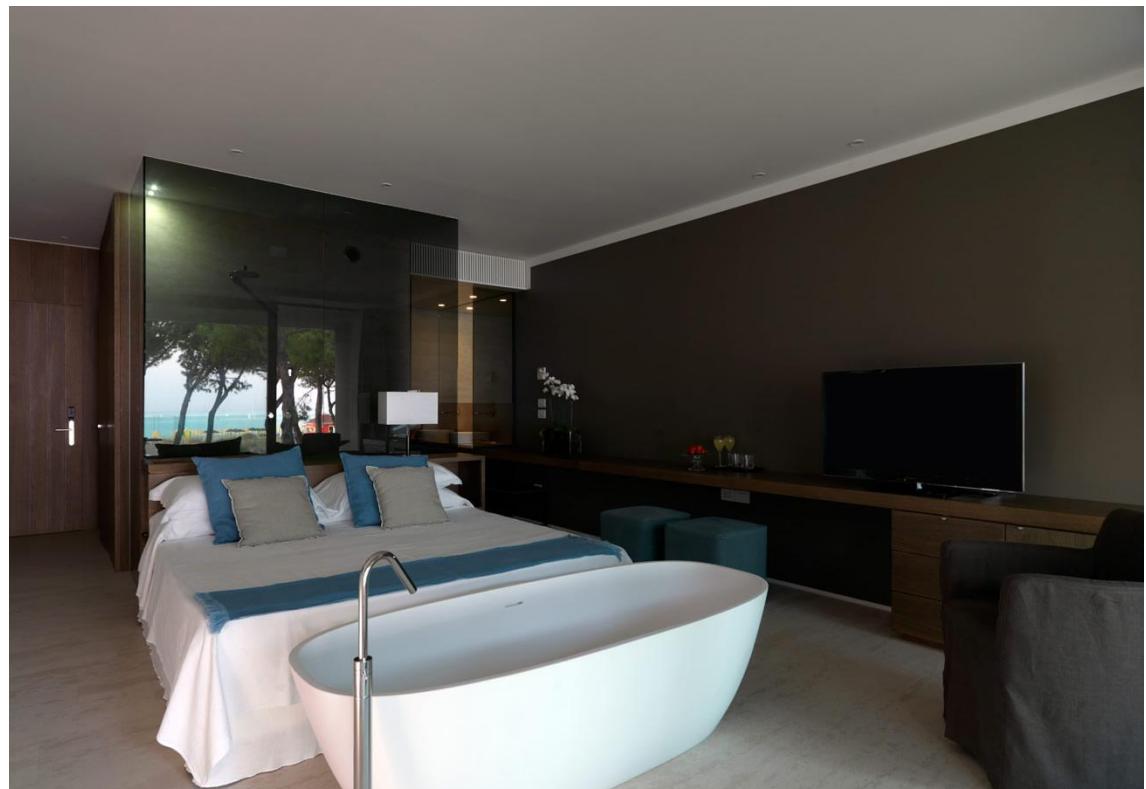
In particolare sono state realizzate le seguenti opere:

a. Ampliamento dell'ala sud

Sono state ricavate n.6 suite con ampia terrazza che si affacciano direttamente sul giardino e il mare.



Vista della porzione di edificio in ampliamento



Vista interna delle suite

E' stata realizzata una nuova sala ristorante costituita da ampie vetrate direttamente collegata con il giardino esterno.



Vista terrazza esterna sala ristorante



Vista interna sala ristorante

b. Nuova costruzione di chiosco-bar e piscina esterna

I lavori hanno riguardato anche la realizzazione di una nuova struttura esterna, adibita a servizi, spogliatoi, chiosco bar, magazzino con la realizzazione di una piscina e solarium, ubicata all'interno del parco e spiaggia privata.



Vista del chiosco/bar e servizi



Vista della piscina

c. Adeguamento struttura Alberghiera

Sono state realizzate opere di adeguamento dell'Albergo alle normative igienico sanitarie, con il ricavo di n.4 camere per disabili, adattamento degli spazi comuni del piano terra con nuovi servizi per il pubblico, scivoli di accesso, nuovo ascensore.

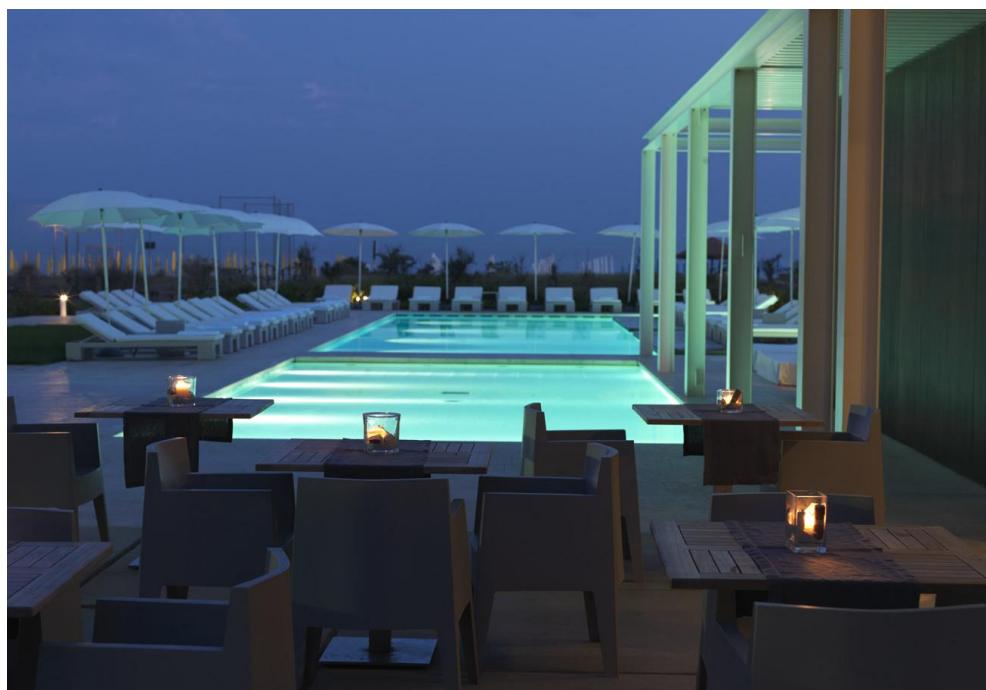
Inoltre l'Albergo è stato adeguato alla normativa antincendio che ha comportato un grosso investimento sia per quanto riguarda gli impianti che la struttura con la previsione di nuovi sistemi di vie d'esodo.



Vista della Hall di ingresso e spazi comuni

d. Nuovi impianti

Sono stati realizzati nuovi impianti tecnologici mediante l'utilizzo di fonti rinnovabili, solare e fotovoltaico, oltre ad un sistema canalizzato a soffitto di trattamento dell'aria diffuso per tutti gli spazi comuni al piano terra. L'illuminazione a soffitto con fari a led sia per gli spazi interni che esterni è di grande impatto scenico per dare maggior qualità a tutta la struttura.



Illuminazione esterna

Da quanto sopradescritto si può constatare che la proprietà ha compiuto un grosso investimento economico per riqualificare l'intera struttura in modo da rispondere alle nuove esigenze di mercato straniero che oggi è molto più attento alla qualità dei servizi offerti dalle strutture ricettive.

VI. Proposta di trasformazione

Da quanto sopra descritto a fronte dei grossi investimenti economici che la proprietà ha dovuto e dovrà sostenere per l'importante riqualificazione alberghiera, si propone di attuare un nuovo intervento che consiste nella costruzione di un fabbricato completamente autonomo dalla struttura alberghiera con una destinazione residenziale.



Render del fabbricato residenziale

Per l'attuazione di tale intervento si propone di utilizzare un Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica che consenta, l'aumento di cubatura mediante l'utilizzo della L.R.32/2013 “PIANO CASA” oltre all'incremento del 15% del P.d.R.

La perimetrazione del P.U.A. di iniziativa pubblica comprende:

(UMI 1) l'area privata di pertinenza all'albergo

(UMI 2) tratto di via Pubblica, marciapiede e strada, via Oriente compresa tra la strada di accesso all'albergo e la Piazza Europa La riqualificazione dell'area Pubblica prevista sarà di completamento agli interventi previsti nelle aree limitrofe.



La cubatura del nuovo fabbricato è reperita tramite l'utilizzo della Legge Regionale n.32/2013 del 29.11.2013 nota come "PIANO CASA" misure a sostegno di riqualificazione del settore edilizio che consente l'aumento della cubatura del 30% della cubatura esistente con l'aumento del 15% per a fronte dei costi che la proprietà dovrà sostenere per la realizzazione delle opere pubbliche che si possono stimare in €.480.000,00.

VII. Incrementi Volumetrici

Gli incrementi volumetrici ad uso residenziale i sono riportati nella seguente tabella:

CALCOLO DELLE SUPERFICI LORDE A PAVIMENTO

Stato di Fatto

Alberghiero come da agibilità n.B/2012/6331 del 14.08.2012

Superficie Lorda a Pavimento	2.965,69 mq
------------------------------	-------------

Stato di Progetto

Incrementi

Incremento Piano Casa	(30%)	889,71 mq
Incremento P.d.R. di Iniziativa Pubblica	(15%)	444,85 mq
Alloggio del custode	(500 mc / 3,00 ml)	166,66 mq
TOTALE		1.501,22 mq

Destinazioni d'uso



Palazzina residenziale

Volume residenziale (1.281,46 mq slp x 3,75) 4.805,47 mc



Ulteriore ampliamento della struttura alberghiera

Superficie Lorda a Pavimento 219,76 mq

San Donà di Piave, 04.03.2014

Il progettista