



CITTA' di ERACLEA

Provincia di Venezia

Tav. n.	00	
---------	----	--

0

PIANO PARTICOLAREGGIATO A ERACLEA MARE

Oggetto	Relazione Generale	Scala
---------	---------------------------	-------

00	cartiglio	TAV00 - relazione gen_00.dwg	30.10.2009	lrm	as
rev.	descrizione	file	data	disegnato	controllato

Progettisti **SANTIN ACHILLE** architetto

Con **ZANELLA STEFANO** architetto
BISON ROBERTA architetto



studio ZS
architetti associati
STUDIO ZS - architetti associati
Via Monticano, 20 int.7
30016 Jesolo (VE)
tel. 0421.953320 - fax 0421.351855
e-mail : studiozs@studiozs.it

Relazione illustrativa

Il presente Piano Particolareggiato disciplina gli interventi nell'area centrale di Eraclea Mare, all'interno del perimetro individuato con la variante al P.R.G. n. 25 approvata con D.C.C. n° 17 del 28 febbraio 2005. In fase di progettazione si è reso necessario procedere alla modifica del perimetro di ambito, ai sensi del comma 2 art. 11 della L.R. n. 61/1985 entro il limite massimo del 10%, per inserire un edificio esistente su via Marinella adiacente al perimetro originariamente approvato. La modifica in termini di lunghezza del perimetro non varia, permanendo la stessa quantità di m 1.855, mentre in termini di area si passa dai 122.473 mq ai 123.755 mq, generando una variazione pari all'1% (inferiore al limite del 10%).

La progettazione urbanistica si è resa necessaria in quanto il patrimonio immobiliare ricadente all'interno dell'ambito ha una qualità architettonica e stato conservativo qualitativamente scadenti. Si tratta di edifici realizzati negli anni '60 senza alcuna regola particolare e con grande economia di materiali. La maggior parte degli edifici, nel corso degli anni, non sono stati oggetto di importanti ristrutturazioni, ma di semplici manutenzioni straordinarie se non addirittura mere manutenzioni ordinarie. Nella maggior parte dei casi si tratta di edifici obsoleti dal punto di vista strutturale ed impiantistico. L'obiettivo, con questa progettazione urbanistica, è quello di uniformare l'altezza delle fronti, migliorare la qualità architettonica, riqualificare il tessuto urbano esistente, specificare canoni qualitativi per la ristrutturazione degli edifici esistenti.

Il piano particolareggiato prevede la ricostruzione di alcuni edifici a carattere prevalente residenziale-turistico con la possibilità di inserirvi porzioni a carattere commerciale, come previsto dalla norma stessa, in alcune specifiche schede con opere da realizzare, previo convenzionamento nel principio della perequazione urbanistica.

L'Amministrazione Comunale ha promosso vari incontri pubblici, rivolti a operatori e proprietari degli immobili dell'area centrale di Eraclea Mare, volti a spiegare la natura dell'urbanistica "concertata" ed il concetto di perequazione. In particolare è stato specificato che la nuova disciplina urbanistica genera la necessità di accordi pubblico-privato ove trovano esplicitazione le necessità della proprietà (ampliamenti volumetrici, sopraelevazioni, ristrutturazioni e cambi

d'uso) e della parte pubblica (reperimento risorse per realizzare le opere di urbanizzazione necessarie a sopperire al maggior carico urbanistico). È stata spiegata anche appunto la filosofia della perequazione e cioè che va ricercato un equilibrio nel carico dei costi, tra pubblico e privato, ove il punto di equilibrio dovrà essere rispettato da tutti i soggetti; proprio per questo nel dimensionamento si è individuato un valore di riferimento per la volumetria e/o cambi d'uso, attribuendone una percentuale a carico del privato che beneficia dell'apporto volumetrico, da esplicitare mediante l'esecuzione di opere pubbliche. Tale valore cambia a seconda se la volumetria rientra tra quella di cui al comma 4 art. 11 della L.R. 61/1985 (+ 15% che non costituisce variante allo strumento urbanistico generale), oppure quella soggetta all'approvazione del PAT e successivo PI (come anche i cambi d'uso), oltre che rispetto alla quantità e alla posizione dell'immobile. Sarà comunque il tutto esplicitato, valori, termini e modalità in sede del Piano degli Interventi, quando saranno definiti puntualmente gli Accordi di Pianificazione e sottoscritti dalle parti.

Gli incontri pubblici sono sfociati in alcune proposte pervenute da parte dei privati, per cui sono stati convocati in una serie di incontri ristretti, suddivisi per tipologia d'intervento, dove i proprietari si sono presentati accompagnati dai tecnici di fiducia per discutere le varie problematiche. Conseguentemente le varie proposte sono state discusse singolarmente, concordandone i termini e sono sfociate in proposte di accordo di pianificazione regolarmente protocollate che si trovano agli atti degli uffici comunali. Tali proposte redatte ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 consistono in una bozza d'accordo ove il privato propone all'Amministrazione Pubblica una variazione urbanistica (consistente in volumetria aggiuntiva o possibilità di sopraelevare o cambi d'uso in variante al PRG) in cambio dell'esecuzione di opere di urbanizzazione.

Gli obiettivi della presente progettazione urbanistica sono, oltre ad una riqualificazione urbanistica e del patrimonio immobiliare, la definizione di via Dancalia quale spazio urbano pubblico, mediante la realizzazione di una pavimentazione, rialzata di quota rispetto all'attuale strada, in uniformità con i marciapiedi esistenti.

È prevista la possibilità di intervenire con costruzioni che rispetteranno i caratteri della bioedilizia, secondo i dettami della normativa vigente.

Al fine di stimolare un serio rinnovo architettonico nelle norme è stato previsto che per tutto il patrimonio edilizio esistente, non ricadente negli ambiti di progettazione, gli interventi di ristrutturazione edilizia

possano essere ammessi solo nel caso di adeguamento alle normative vigenti in materia di barriere architettoniche, prevenzione incendi, contenimento energetico.

Si è proceduto anche alla normazione delle tende a protezione dal sole unitariamente alla definizione delle tipologie sun-room, su via Dancalia, Lecci e Marinella, con unico obiettivo di riordinare l'attuale disordinato ed incongruo fronte di tende sulle attività commerciali.

Gli ambiti di progettazione sono individuati nella tav. 7 (01 P) e sono suddivisi in 3 diverse tipologie:

1. ambiti di progettazione ad efficacia immediata, trattandosi di interventi di riqualificazione edilizio-urbanistica con modesti aumenti volumetrici, nell'ambito del 15% della volumetria esistente nell'ambito del P.P., con numerazione dalla lettera A alla E;
2. ambito di progettazione con proposta secondo i criteri dell'art. 6 della L.R. 11/2004, con efficacia rimandata all'approvazione del PAT e attuazione mediante successivo PI, con numerazione da 1.1 a 10;
3. ambito di progettazione a destinazione alberghiera (sottozona D3.2) con proposta secondo i criteri dell'art. 6 della L.R. 11/2004, con efficacia rimandata all'approvazione del PAT e attuazione mediante successivo PI, con numerazione da 12.1 a 15.

L'efficacia dello S.U.A. sarà in due tempi: gli ambiti di cui al precedente punto 1 avranno effetto contestualmente all'approvazione, mentre gli altri saranno realizzabili a P.A.T. approvato e P.I. efficace, in quanto il P.P. sarà in effetti parte del P.I. stesso; il tutto rappresentato nella tav. n. 7.

Ogni ambito sarà concertato in sede di definizione della convenzione urbanistica da sottoscrivere; in quella sede saranno verificati la volumetria esistente e la legittimità della stessa, al fine di applicare poi l'ampliamento percentuale fissato dalle NTA del presente strumento urbanistico.