

RELAZIONE TECNICA

OGGETTO: **RICHIESTA AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA**

 Permesso a Costruire in Deroga ai del D.P.R. 380/01 ART. 14

 PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA COMMERCIALE A
RESIDENZIALE - UNITA' COMMERCIALI SU EDIFICIO ESISTENTE SITO
A JESOLO (VE) VIALE ORIENTE 84.

COMMITTENTI: **CARRARETTO ALBERTO**
 CARRARETTO ANTONIO
 CARRARETTO MARIA EMILIA
 CARRARETTO PAOLO
 MARCOZZI ANTONELLA
 POSTIGLIONE ADA

CONDOMINIO ORIENTE: **EZIO BENEDETTI**
 Autorizzazione Delibera Condominio del 7/5/2017

PROGETTISTA: **Geom. MASSIMO BARUFFALDI**

Ponte San Nicolò (PD), 10.04.2018

RELAZIONE TECNICA

Il presente progetto riguarda il cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale di n. 3 unità ubicate al piano terra dell'immobile sito in viale Oriente, 84 a Jesolo (VE). E' previsto inoltre il cambio d'uso di n. 4 unità ubicate al piano interrato da magazzini a cantine.

L'edificio è stato costruito negli anni '70 ed è costituito da un livello interrato dove sono ubicati i magazzini e le autorimesse, alle quali si accede tramite rampa con corsia carraia scoperta, e da tre livelli fuori terra. Al piano terra sono ubicate le unità commerciali, tre delle quali oggetto d'intervento, negli altri livelli dove sono ubicate le unità residenziali (appartamenti) non sarà effettuata nessuna modifica.

Le unità commerciali oggetto d'intervento sono censite al N.C.E.U. con il foglio 95 particella 97 sub. 32-37-50-51-67 di proprietà dei Sig.ri:

- Carraretto Alberto nato a Padova (PD) il 20/12/1968 residente in Padova (PD) via Santa Maria in Vanzo, 36/1 per quota di 1/8 in nuda proprietà,
- Carraretto Antonio nato a Padova (PD) il 20/12/1960 residente in Treviso (TV) viale G.Appiani n.44/D per quota di 1/8 in nuda proprietà,
- Carraretto Maria Emilia nata a Padova (PD) il 18/05/1965, residente in Padova (PD) via Santa Maria in Vanzo 36/1, per quota di 1/8 in nuda proprietà,
- Carraretto Paolo nato a Padova(PD) il 09/02/1962, residente in Padova (PD) via Polesine n.42/D per quota di 1/8 in nuda proprietà e in regime di separazione dei beni,
- Marcozzi Antonella nata a Padova il 18/02/1939, residente in Padova (PD) via Santa Maria in Vanzo 36/1, , usufruttuaria per 4/8,
- Postiglione Ada nata a Mantova il 30/11/1933, residente in Padova (PD) via Santa Maria in Vanzo 36/2, per quota di 4/8.

L'edificio si configura come un unico blocco di forma regolare, sviluppato parallelamente a Viale Oriente, gli elementi caratteristici sono i vani scala esterni all'immobile, di forma

cilindrica, le grandi terrazze presenti su ogni livello, che ne definiscono il carattere orizzontale ed il tetto piano. L'edificio è composto da struttura in cemento armato e tamponamenti in laterizio intonacato e tinteggiato colore bianco. Esternamente l'immobile si affaccia a nord su Piazza Rivoalto, dal quale è presente l'accesso alle unità, anteposto da ampie aree a verde di proprietà Carraretto; ad est con la viabilità di accesso ad un altro condominio, a sud con l'area verde di pertinenza del fabbricato oggetto d'intervento, ad ovest con la viabilità comunale "Viale Cigno Bianco". La spiaggia dista circa 200 m dall'immobile. Le unità oggetto d'intervento ricadono in aree soggette a vincolo paesaggistico (art. 43 e 46-pineta), nello specifico dei "Territori costieri" compresi in una fascia di 300 m dalla linea di battigia ai sensi dell'art.142 primo comma lett. a) del D.Lgs. n.42/2004 e vincolo ambientale legge 29 giugno 1939 n 1497 "parchi territoriali".

L'intervento ha l'obiettivo di andare a realizzare cinque appartamenti in luogo delle tre unità commerciali al piano terra, le opere non riguardano le parti strutturali dell'edificio, nello specifico viene modificata la forometria prospettica che comprende la chiusura delle vetrine, lo spostamento di porte, l'apertura di nuove finestre, la realizzazione di partizioni interne verticali, nuovi bagni, 2 poggiali sulla facciata a sud e due pergolati su quella ad est. Per quanto riguarda l'interrato, il progetto ne prevede il solo cambio di destinazione d'uso senza opere, per le sole unità censite al N.C.E.U. con il foglio n. 95 particella 97 sub 32-37-50-51 da magazzini a cantine. Le opere di cui sopra sono evidenziate negli allegati elaborati grafici allegati alla presente richiesta.

La proprietà Carraretto con l'operazione di valorizzazione, cederà al condominio i giardini privati tra il fabbricato e Piazza Rivoalto al fine di consentirne una ottimale fruizione e gestione.

Le unità immobiliari 1 e 2 hanno accesso indipendente e giardino privato, l'unità 3 ha accesso diretto dal porticato, le unità 4-5 hanno accesso da corridoio comune.

Il progetto prevede la realizzazione di 2 poggiali sopra l'attuale rampa carraia per consentire un piccolo sfogo ai 4 alloggi del piano terra senza giardino privato.

Relativamente i posti auto, sono individuati in apposita area di proprietà privata, uno o due posti per ogni alloggio, così da formare 11 posti auto complessivamente che soddisfano lo standard della L. 122/89 “Tognoli”. Viene inoltre realizzata una zona per ricovero bici larga 4m in corrispondenza del confine sud dell’intervento, in tale zona verranno parcheggiate le bici dei nuovi residenti.

La riqualificazione dei negozi al piano terra consentirà ai condòmini del condominio “Oriente Pineta” di ottenere i seguenti vantaggi:

- Acquisire gratuitamente l’attuale giardino privato attualmente di proprietà Carraretto (lato Piazza Rivoalto);
- Conseguire un’adeguata valorizzazione dell’immobile con la sistemazione estetica e funzionale della porzione interessata mediante l’eliminazione delle saracinesche metalliche e creando una muratura con serramenti armonizzati con il resto dell’edificio.
- Fruire gratuitamente di una rete Wi-Fi free da installarsi su Piazza Rivoalto a spese dell’attuale proprietà Carraretto. Tale opera è stata richiesta dal Comune.

Descrizione delle finiture ed opere minori

Le nuove murature saranno di colore bianco come il fabbricato esistente. I serramenti saranno realizzati dello stesso colore di quelli esistenti così da rendere omogeneo il tutto. Sono previsti dei pergolati colore bianco in corrispondenza dei due soggiorni degli alloggi che hanno il giardino privato.

Dal punto di vista impiantistico verranno previste delle pompe di calore per ogni unità con unità esterna posizionata in luogo non visibile che non crei un negativo impatto estetico.

I servizi igienici saranno collegati alle condotte esistenti come già predisposto negli attuali negozi.

Ponte San Nicolò (PD), il 10/04/2018

Il progettista

Arch. Baruffaldi Massimo

massimo@baruffaldistudio.it

0039 3470453565