per accettazione e
presa d'atto progetto
ditta: Basso Sile s.a.s. di Giovanni Simeoni & C. _____

il progettista _____ la committenza _____

TECNICO
Arch. Renato Rizzetto
via G. Mazzini n. 12/A
30020 - Eraclea (VE)
c.f. RZZRNT54T20D415Q
P.IVA 00883160277

COMMITTENTE
Immobiliare Quattro s.r.l.
via G. Mazzini n. 12
30020 - Eraclea (VE)
P.IVA 03320830270

Provincia di Venezia
Comune di Jesolo
via Loncon
Foglio 52
Mappali 922, 916, 917, 918, 921, 1199, 2074

Progetto per trasposizione cubatura lotto C-108 in zona B1.2. - individuazione ambito. Art. 5 N.T.A. - Art. 48 L.R. 11/2004

rapp. 1:
- Relazione tecnica

Tavola
1

19/02/2015

Architetto RENATO RIZZETTO

30020 ERACLEA (Venezia)
Via G. Mazzini n.12/A – 1° piano
Tel. e Fax 0421.231299
Mail: renatorizzetto@teletu.it
Codice Fiscale RZZ RNT 54T20 D415Q
Partita IVA: 00883160277

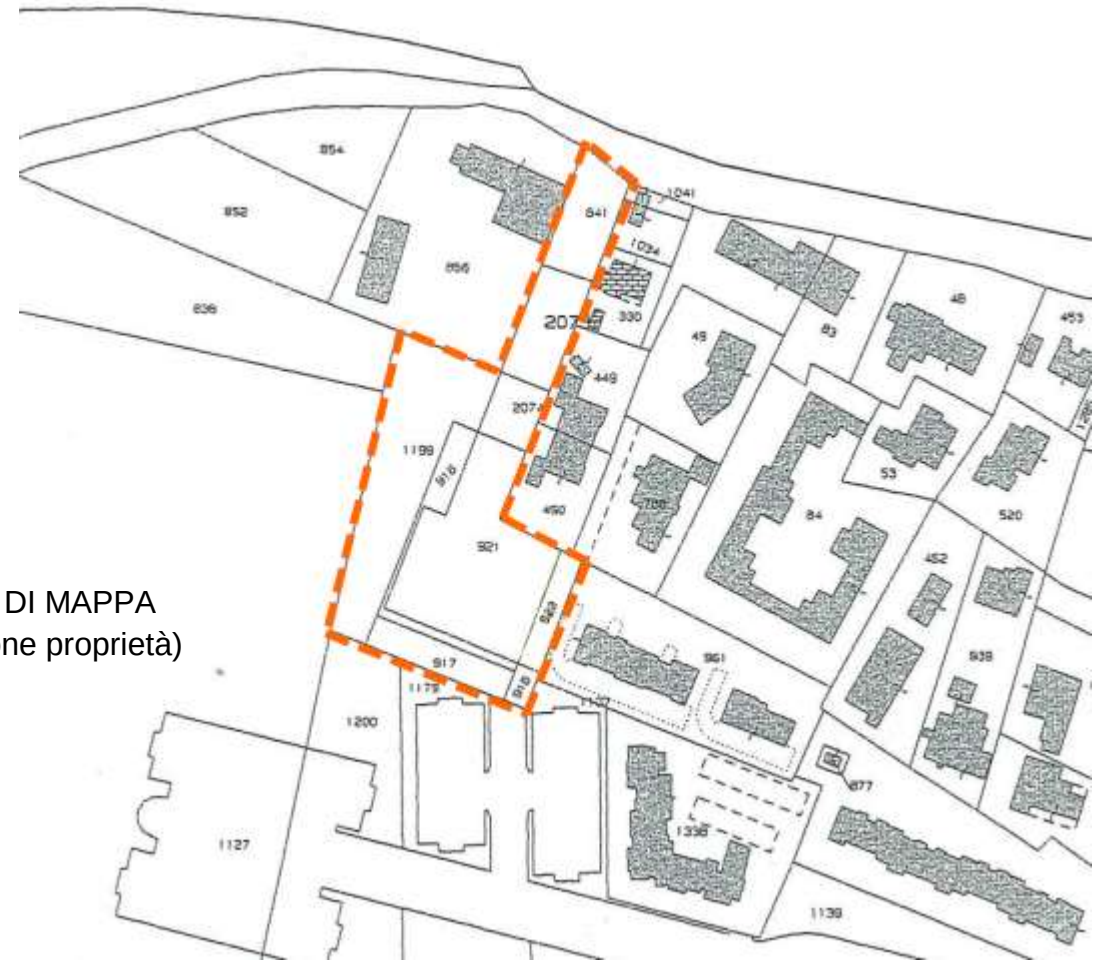
RELAZIONE INDIVIDUAZIONE
NUOVO AMBITO PER TRASPOSIZIONE CUBATURA
LOTTO C-108 IN ZONA B1.2

AMBITO D'INTERVENTO

L'ambito del nuovo intervento consiste in un'area situata in Jesolo adiacente alla lottizzazione Ca'Sillis lungo via Loncon, destinata dal P.R.G. vigente a zona residenziale di completamento B1.2 - lotto C-108.

Catastalmente l'area soggetta a variante Ambito d'intervento è individuata al N.C.T. al Foglio 52 Mappali 922, 916, 917, 918, 921, 1199, 2074 di proprietà della ditta Immobiliare Quattro s.r.l. con sede in Eraclea via G. Mazzini n. 12, legale rappresentante il signor Sartorel Giorgio, pervenuta con atto del Notaio Dr. Carlo Bordieri di Jesolo rep. n. 93440 in data 09/06/2014 e atto n. rep. 93441 del 09/06/2014.

La nuova proposta di ambito viene firmata per accettazione dalla ditta Basso Sile s.a.s. di Giovanni Simeoni & C. come confermato e riportato nell'atto notarile passaggio proprietà dell'area.



ESTRATTO DI MAPPA
(individuazione proprietà)

L'ambito d'intervento risulta quindi identificato dai mappali sopra citati che comprendono oltre alla superficie destinata ad edificazione anche porzioni di aree sature e verde privato.

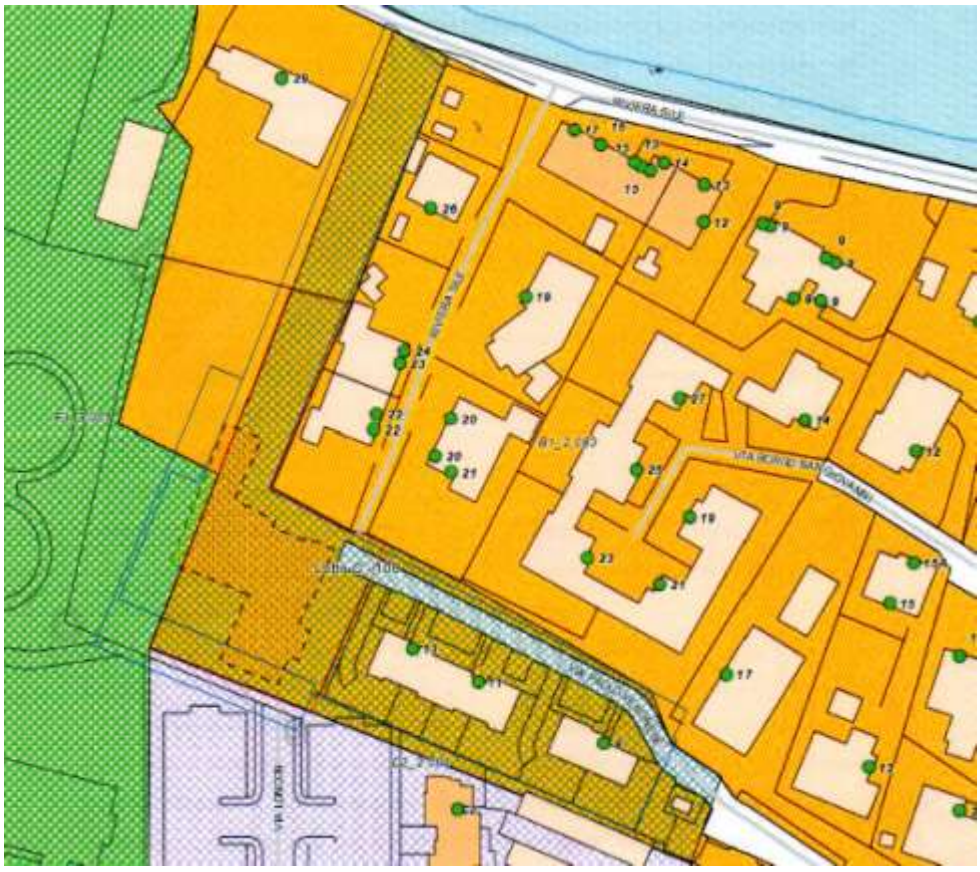
L'accesso al nuovo ambito avverrà solo da via Loncon.

Architetto RENATO RIZZETTO

30020 ERACLEA (Venezia)
Via G. Mazzini n.12/A – 1° piano
Tel. e Fax 0421.231299
Mail: renatorizzetto@teletu.it
Codice Fiscale RZZ RNT 54T20 D415Q
Partita IVA: 00883160277

STUDIO DELLO STATO DI FATTO

Il Nuovo Ambito descritto nella presente relazione riguarda l'area, destinata dal P.R.G. vigente a zona residenziale di completamento B1.2 lotto C-108 sita in Jesolo via Loncon a ridosso del verde pubblico della lottizzazione Ca'Sillis.
Trattasi di area ricadente all'interno di un lotto particolare denominato C-108 prevalentemente residenziale in parte edificabile e parte considerata satura.
Sono ammessi interventi di nuova edificazione con le norme puntuali del lotto C-108, fissando l'indice fondiario in 1,5 mc/mq. L'area non è interessata dal vincolo ambientale del parco lotti edificabili "Ca' Sillis" ed è accessibile solo dalla lottizzazione Ca' Sillis.
L'area, situata in zona prettamente residenziale, è delimitata a Nord dal Mappale 841, ad Est dai Mappali 330, 449, 450, 961, 1137, a Sud dal Mappale 1179 strada e parcheggi, a Ovest dal Mappale 1126 destinato a verde privato.
E' indicata nel P.R.G. come zona edificabile, area satura e parte a verde privato. La zona residenziale corrisponde a mq 2968,94 con volumetria max edificabile:
(mq 2968,94 x 1,5) = mc 4453,11



ESTRATTO P.R.G.

Tale volumetria è realizzabile su una fascia di terreno rettangolare a Sud adiacente alla strada di lottizzazione e su fascia di terreno larga ml. 14,00 lungo l'asse Nord-Sud.
Quest'ultima zona, con fascia edificabile molto stretta, non consente un intervento edificatorio. Una volta rispettate le distanze dai confini e dai fabbricati, l'area d'intervento si riduce ad una larghezza variabile tra i 5,00 e 8,00 ml.

Architetto RENATO RIZZETTO

30020 ERACLEA (Venezia)
Via G. Mazzini n.12/A – 1° piano
Tel. e Fax 0421.231299
Mail: renatorizzetto@teletu.it
Codice Fiscale RZZ RNT 54T20 D415Q
Partita IVA: 00883160277

L'edificato limitrofo è di tipo intensivo, costituito per lo più da edifici a due/tre piani a distanze non regolamentari rispetto il confine reciproco, e da case a schiera che caratterizzano tutto il quartiere, con la presenza, in particolare della zona a verde attrezzato e dalla zona a parcheggio dimensionata per tutta la lottizzazione confinante Ca'Sillis.
Dall'inquadramento dell'area oggetto di intervento è facile quindi individuare le caratteristiche principali e la specificità della zona, situata nel fiume Sile che funge da divisione dall'abitato residenziale di Jesolo Paese con la nuova espansione verso Jesolo Lido.

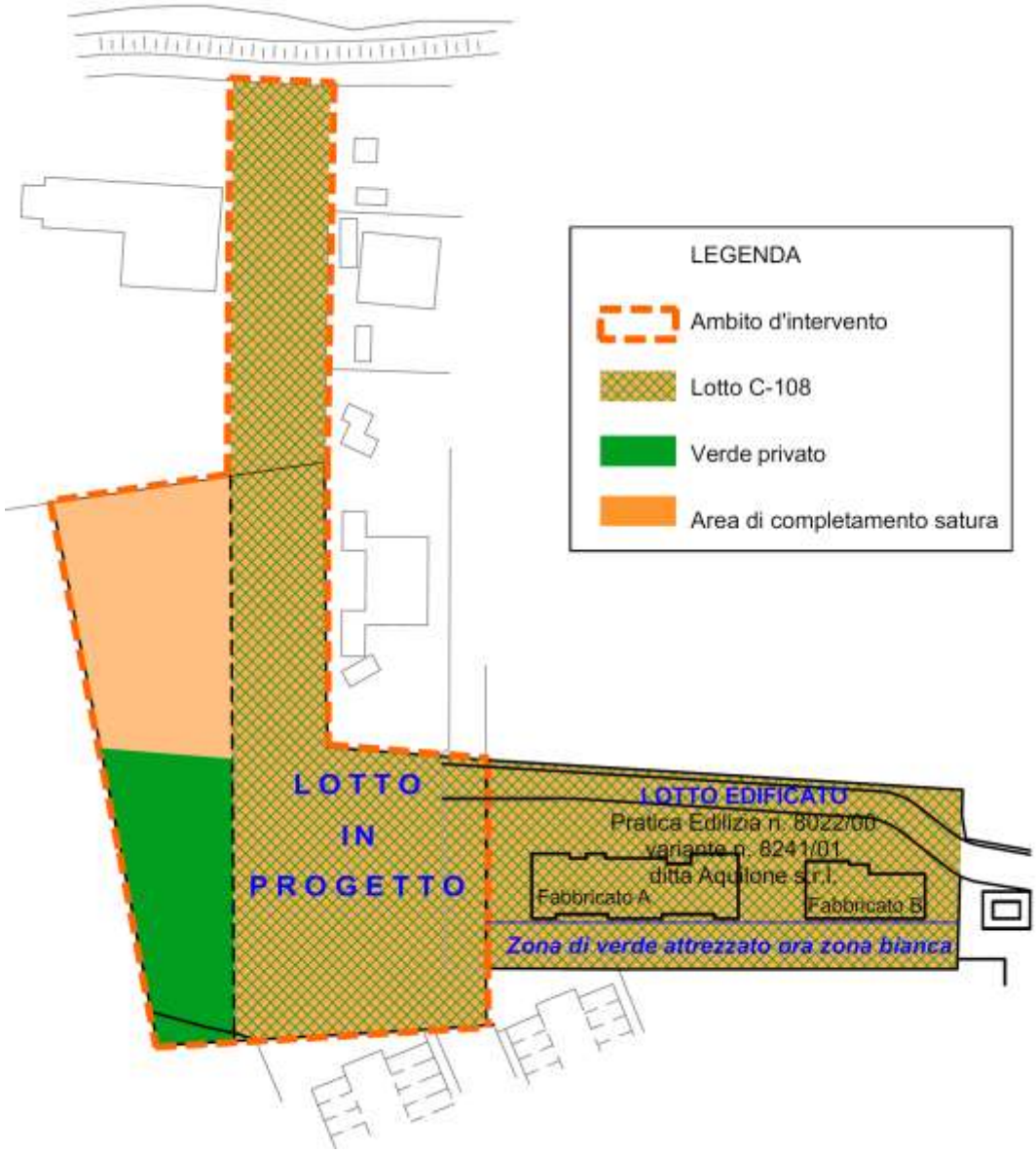
VISTA AEREA - limite proprietà

VARIANTE AMBITO D'INTERVENTO

Per le considerazioni di cui sopra, si chiede all'Amministrazione Comunale di rivedere l'ambito edificatorio della proprietà, mantenendo inalterati tutti i dati tecnici "superficie e volumetria" con la semplice trasposizione dei volumi tra area edificabile e area satura salvaguardando l'area a verde confinante con l'area a verde pubblica, di conseguenza la zona indicata come "C" diventa zona "B1.2".

Architetto RENATO RIZZETTO

30020 ERACLEA (Venezia)
Via G. Mazzini n.12/A – 1° piano
Tel. e Fax 0421.231299
Mail: renatorizzetto@teletu.it
Codice Fiscale RZZ RNT 54T20 D415Q
Partita IVA: 00883160277



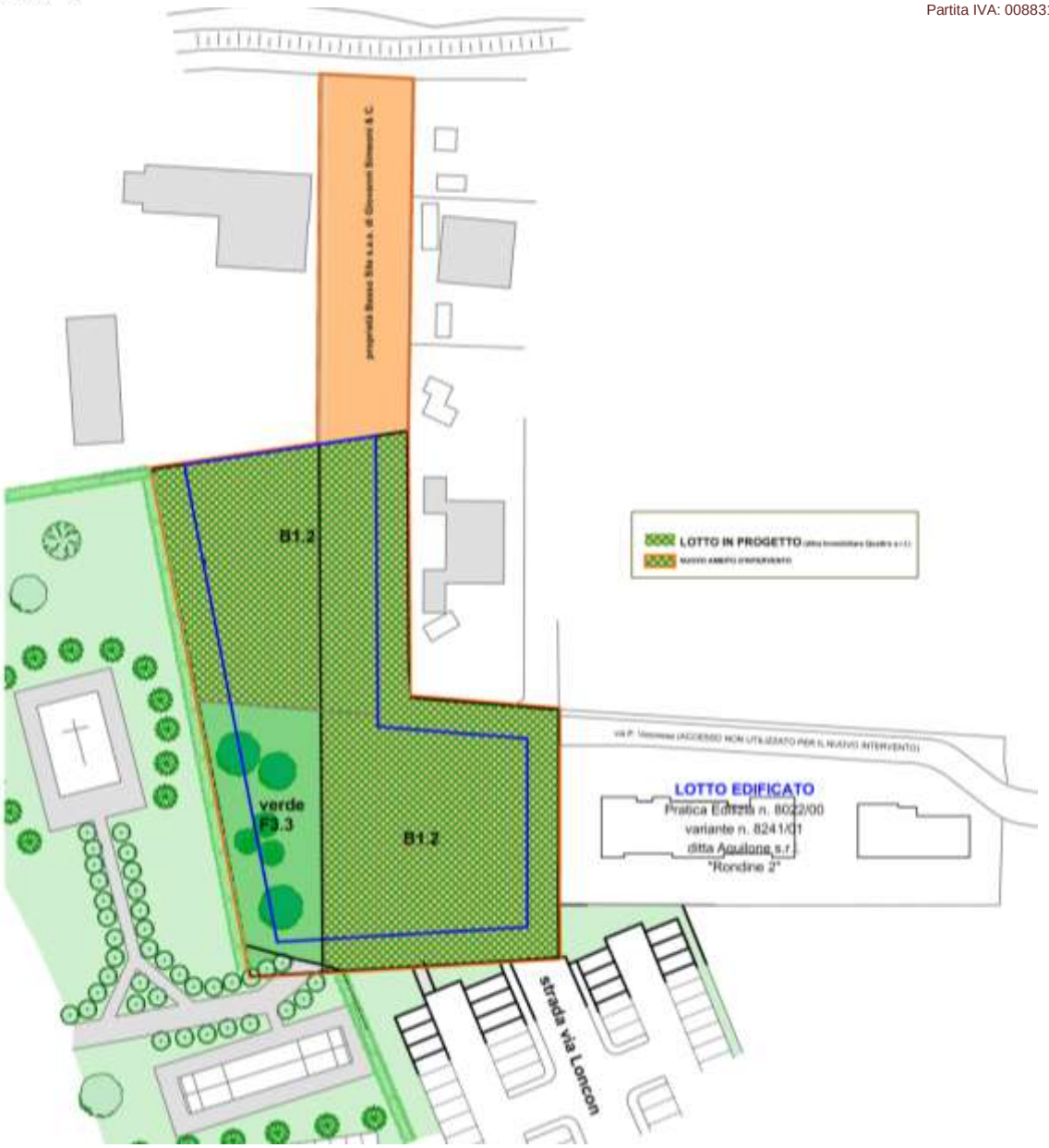
PLANIMETRIA CON NUOVO AMBITO

Le linee guida nella definizione della proposta di nuovo ambito d'intervento, saranno quelle della valorizzazione dell'area e delle sue caratteristiche, progettando un'edificazione integrata con il tessuto edilizio circostante e ricercando la maggiore fruibilità.

DATI TECNICI
Secondo le indicazioni di piano l'area edificabile corrisponde a:
mq 2968,94 x indice 1,5 = mc 4453,41

Architetto RENATO RIZZETTO

30020 ERACLEA (Venezia)
Via G. Mazzini n.12/A – 1° piano
Tel. e Fax 0421.231299
Mail: renatorizzetto@teletu.it
Codice Fiscale RZZ RNT 54T20 D415Q
Partita IVA: 00883160277



PLANIMETRIA CON NUOVA AREA EDIFICABILE

Il nuovo ambito consente una edificazione più consona alla zona, un progetto più armonico corrispondente alle richieste di mercato (oggi molto in crisi) e rispecchia le tipologie architettoniche confinanti.
La proprietà rispetto al lotto C.108 indicato dal P.R.G., corrisponde al 66,7 dell'intera area, la rimanente area di superficie esigua è stata edificata dalla ditta Aquilone s.r.l. con la costruzione di due fabbricati a schiera che ha utilizzato la proprietà, volumetria con una piccola parte residua, come indicato nella Tavola di progetto, escludendosi di fatto dal nuovo ambito d'intervento non aderendo al piano.

Lì 19/02/2015

il tecnico
Arch. Renato Rizzetto