
ING. ROBERTO ROSSETTO

San Dona' di Piave - 30027 - gall. Leon Bianco n° 14 scala C
tel. 0421.330350 - fax 0421.330661 - e.mail roberto@nepsrl.com

Jesolo - 30016- via Nazario Sauro n°1
tel. 0421.951252 – fax 0421. 953293 -

Committente

TOSO GIANNI

Comune di

JESOLO (VE)

Progetto

**RICHIESTA MODIFICA AL PROGETTO NORMA N. 1
AMBITO N. 4 AI SENSI DELL'ART.48 DELLA L.R. 11/2004
(ex comma 4 art. 50 L.R. 61/85)**

Oggetto

RELAZIONE TECNICA

Progettista

ing. Roberto Rossetto

Data

SETTEMBRE 2015

Il sottoscritto Roberto ing. Rossetto con studio a San Donà di Piave (VE) galleria Leon Bianco n°14, iscritto all'Albo degli ingegneri della Provincia di Venezia al n. 2177, in qualità di tecnico-incaricato, viene a redigere relazione tecnico-illustrativa che accompagna la richiesta di variante alla scheda del Piano Norma n.1 ambito 4, per conto della ditta Toso Gianni.

Il sig.:

- Toso Gianni, nato a Jesolo il 01/02/1941, c.f. TSOGNN41B01C388Y e ivi domiciliato C/o studio Rossetto via Nazario Sauro n°1,

è proprietario di immobili censiti al Catasto Edilizio al Fg. 40, mappali 241-242 – 466 - 403 (per ½) - 654 e 286 sub.4 e 7 (vedi allegato) siti nel Comune di Jesolo e con i mappali 127 e 274, piazza della Repubblica e via Pascoli sono oggetto del progetto Norma n°1 ambito 4.

Le altre proprietà sono intestate a:

- Priviero Giuseppe, nato a Jesolo in data 05/12/1943, cf. PTVGPP43T05C388Z, proprietario degli immobili censiti al Catasto Edilizio al Fg. 40, mappali 127 sub 4 e 5 (per ½), sub 6 e mappale 274;
 - Carrara Edvige, nata a Jesolo il 06/07/1948, c.f. CRRVDG48L46C388V, proprietaria degli immobili censiti al Catasto Edilizio al Fg. 40, mappali 127 sub 4 e 5 (per ½);
 - Terreo Antonio, nato a Jesolo il 17/03/1951, c.f. TRRNTN51C17C388W, proprietario degli immobili censiti al Catasto Edilizio al Fg. 40, mappale 286 sub.3;
 - Pasqual Dina, nata a Jesolo il 12/08/1933, c.f. PSQDNI33M52C388C, proprietaria degli immobili censiti al Catasto Edilizio al Fg. 40, mappale 286 sub.2
 - Toso Umberto, nato a Caorle il 07/11/1924 proprietario degli immobili censiti al Catasto Edilizio al Fg. 40, mappale 403 (per ½).
-

Stato attuale del Progetto Norma

Gli immobili di cui sopra risultano inseriti in una Z.T.O. identificata come A.004 "Conservazione del tessuto storico" (allegato) regolamentati dall'art. 6 delle NTA, che prevede:

"zona comprendente il più antico insediamento urbano sul territorio comunale, a carattere prevalentemente residenziale, con connotazioni commerciali e con presenza di funzioni pubbliche. Presenta un tessuto urbano ed edilizio le cui caratteristiche vanno conservate e valorizzate nel quadro di una riqualificazione generale dal punto di vista edilizio, urbanistico e funzionale. Sono consentite le destinazioni d'uso compatibili con il carattere dell'insediamento descritto al punto precedente e cioè:

- a) residenza
- b) uffici pubblici e privati
- c) servizi e attrezzature sociali pubblici e privati
- d) servizi ed attrezzature a carattere religioso
- e) sedi di istituzioni e associazioni culturali, politiche e sindacali
- f) servizi sanitari pubblici e privati
- g) teatri e cinematografi
- h) esercizi pubblici, locali di divertimento e svago, esercizi alberghieri
- i) esercizi per il commercio al dettaglio
- l) artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose e comunque di carattere incompatibile con la residenza.
- m) parcheggi o autorimesse di uso pubblico.

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. Sono inoltre consentiti gli interventi descritti nei Progetti Norma N. 1-2 "Interventi per la riqualificazione del centro storico"

è importante sottolineare come per l'area in oggetto sia stato individuato un Progetto di intervento denominato "**Progetto Norma n. 1, ambito n. 4**".

Il Progetto Norma da alcune indicazioni di carattere generale come il massimo volume realizzabile e le destinazioni d'uso; nello specifico:

“ è prevista la demolizione del cinema e dei fabbricati indicati nella planimetria e la costruzione di edifici con cubatura massima di mc. 17000.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- commerciale (obbligatorio per il piano terra);
- direzionale;
- residenziale.

L'immobile denominato 4c viene inserito nell'Ambito 4 del progetto Norma, con la previsione di intervento di ristrutturazione edilizia e ampliamento sino al 20% del volume edilizio esistente.

La costruzione degli edifici e della Piazza sono subordinati alla stipula di una convenzione con il Comune di Jesolo, che preveda la cessione della superficie a Piazza e delle quote di parcheggi sottratti alle costruzioni limitrofe.

E' posta a carico del soggetto attuatore dell'intervento la sistemazione/riqualificazione della piazza della Repubblica, secondo le modalità esecutive da definire in sede attuativa. Modalità di intervento: obbligo di Piano Urbanistico Attuativo.

L'intervento deve essere oggetto di un progetto unitario, anche realizzabile per stralci, dove dovrà essere posta particolare attenzione alla definizione delle soluzioni formali, tipologiche ed architettoniche, nonché dovrà essere posto particolare rilievo alla scelta dei materiali ed alle colorazioni al fine di favorire un corretto insediamento delle esistenti e delle nuove strutture nell'ambiente circostante e mitigarne, per quanto possibile, l'impatto visivo.”

Il fine di tale strumento è quello di poter dare una riqualificazione a una parte nevralgica della città, pertanto viene data la possibilità di effettuare un intervento di diretta applicabilità mettendo mano ad una serie di volumi ormai degradati all'interno del tessuto urbano consolidato di Jesolo Paese.

Richiesta di modifica al Progetto Norma

Le motivazioni che spingono alla richiesta di modifica della scheda PN.1, ambito 4 sono il frutto di una serie infinita di tentativi, infruttuosi, di trovare un accordo con le altre proprietà al fine di dar corso ad un progetto unitario di intervento. Con la presente si chiede la possibilità di dar corso alla riqualificazione secondo Unità minime di intervento.

I punti essenziali sono i seguenti:

- la perimetrazione di Unità Minime di Intervento con ripartizione/ridefinizione del premio di cubatura;
- la sistemazione/riqualificazione della piazza della Repubblica, secondo le modalità esecutive da definire in sede attuativa sarà a carico del soggetto attuatore dell'U.M.I n.1;
- eventuale cessione della superficie a Piazza e delle quote di parcheggi sottratti alle costruzioni ricadenti all'interno della proprietà privata dell'U.M.I n°1;
- il mantenimento delle destinazione previste dalla zona A.

Il Tecnico

Ing. Roberto Rossetto

Jesolo, 05/09/2015
