

Progettista  
arch. Achille Santin

Consorzio Urbanistico 36  
c.f. e p.IVA 03876230271

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

VARIANTE DI STRALCIO PARZIALE AL PIANO DI  
LOTTIZZAZIONE DI UN'AREA RESIDENZIALE A JESOLO  
CAPOLUOGO DENOMINATA C2.2-68

## Premessa

---

L'area in oggetto (zona C2.2/68) è sita a Jesolo Capoluogo nell'area delimitata a sud da via Colombo, a ovest dall'area residenziale di via Paganini e a nord dalla Cantina sociale.

La presente variante, stante l'impossibilità ad oggi di sottoscrivere la Convenzione Urbanistica, presentare i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione a causa di trascrizioni pregiudizievoli su alcune aree, si è resa necessaria per restituire pertinenza ad una abitazione esistente, di proprietà dei signori Luisella Carniel e Nereo Dalla Rovere, al fine di realizzarvi un ampliamento per mezzo della L.R. definita "Piano Casa".

L'obiettivo viene raggiunto mediante la presente variante che sostanzialmente va a modificare (aumentandola) l'area di ambito che viene stralciata.

Conseguentemente, una volta approvata la presente variante al piano di lottizzazione, potrà essere applicata la normativa della zona C1 come definita dalle Norme tecniche di attuazione del Piano Regolatore vigente.

## Il progetto di variante

---

La presente variante al Piano di Lottizzazione disciplina un aumento dell'area oggetto di stralcio.

La capacità edificatoria ammessa è pari ad un indice di 1 mc/mq relativo alla superficie territoriale esistente, che genera una volumetria complessiva suddivisa in una percentuale del 60% di libera edificazione e un 40% di volumetria Erp da convenzionare con il Comune di Jesolo in sede di ogni singolo permesso di costruire (U.M.I.). Il 20% della volumetria Erp verrà anche assegnato attraverso la predisposizione di bando comunale.

Nello specifico il lotto n. 9 racchiude in sé anche l'edificabilità della porzione non contigua, di mq 110, individuata come area a verde privato.

La variante comporta quindi una riduzione della capacità edificatoria, con conseguente diminuzione degli standards dovuti, ma al contempo non vengono variati quelli di progetto.

L'intervento prevede la realizzazione di tutte le infrastrutture ex-novo come da progetto di lottizzazione approvato.

## I parametri

---

La **superficie territoriale di intervento** era di mq.45.584,00, rientrante nella zona C2.2/68, mentre con la presente variante, aumentando l'area stralciata di mq 550, tale s.t. si riduce a mq 45.034,00, che consente una volumetria massima pari a mc. 45.034,00.

| <b>DIMENSIONAMENTO</b>             | <b>variante</b> | <b>approvato</b> |
|------------------------------------|-----------------|------------------|
| Superficie territoriale totale     | invariata       | mq. 53.953,91    |
| Superficie stralciata              | mq 8.919,91     | mq. 8.369,91     |
| Superficie territ. di P.U.A.       | mq 45.034,00    | mq. 45.584,00    |
| Indice edificatorio territoriale   | invariato       | 1 mc/mq          |
| Volumetria massima 45.034,00x1     | mc 45.034,00    | mc. 45.584,00    |
| Volumetria Erp (40%)               | mc 18.013,60    | mc. 18.233,60    |
| Abit. teorici insed. 45.034,00/150 | ab. 300         | ab. 304          |
| Parcheggio minimo 300x3,5          | mq 1.050        | mq. 1.063.62     |
| Area a verde pubblico (5+3)x300    | mq 2.400        | mq. 2.431.12     |

## Elenco particellare proprietà

---

Gli immobili di proprietà privata ricadenti all'interno dell'ambito di progettazione sono catastalmente censiti al foglio 41, sui quali è intervenuto un frazionamento atto ad individuare le aree oggetto di cessione al Comune e i singoli lotti, come di seguito indicati:



## PIANO PARTICELLARE

| Nominativo  | Cod.F. - Partita Iva  | Indirizzo   | N° Mappali  |
|---|---|---|---|
| Effegi Case Srl<br>Ongaretto Gian Luigi<br>Carpenedo Fabiana<br>Ongaretto Giulia<br>Ongaretto Camilla | P.IVA:02957680271<br>CF: NGR GLG 56S28 D415Y<br>CF: CRP FBN 59H42 H823W<br>CF: NGR GLI 88L57 L736V<br>CF: NGR CLL 85B62 L736C | Galleria Progresso,5/10 30027 San Donà di Piave<br>Viale Livenzuola 22/1 Eraclea (VE)<br>P.zza Rizzo, 8/14 30027 San Donà di Piave (VE)<br>P.zza Rizzo, 8/14 30027 San Donà di Piave (VE)<br>P.zza Rizzo, 8/14 30027 San Donà di Piave (VE) | 551,554,586,587,891,892,591,<br>593,595,597,599,601,603                             |
| Baita Ferruccio   | CF: BTA FRC 34C30 C388N   | Via Goldoni, 18 30016 Jesolo (Ve)   | 920,921, ex 305 ora 922-923-924-925<br>(prop. per 1/2)                              |
| Baita Giandomenico<br>Feruglio Miria  | CF: BTA GDM 67508 C388E<br>CF: FRG MRI 33L44 L065B  | Via Sant'Antonio, 2° Vic., 21 30016 Jesolo (Ve)<br>Via Cristoforo Colombo, 10 30016 Jesolo (Ve)   | 918,919,944,945,946, ex 305 ora 922-923-<br>924-925 (prop. per 1/2)                 |
| Pasqualinotto Attilio   | CF: PSQ TTL 38R11 C388B   | Via Cristoforo Colombo, 7 30016 Jesolo (Ve)   | 926,927,928   |
| Pasqualinotto Ercole  | CF: PSQ RCL10R02 C388F  | Via Cristoforo Colombo, 6 30016 Jesolo (Ve)   | 933,934,929,930,931,932   |
| Pasqualinotto Stefano   | CF: PSQ SFN 60C21 C388Z   | Via Cristoforo Colombo, 5 30016 Jesolo (Ve)   | 935,936,937,938,939   |
| Pasqualinotto Lidianino   | CF: PSQ LNN 35C11 C388V   | Via Cristoforo Colombo, 4 30016 Jesolo (Ve)   | 947,948,949,940,941,942,943   |
| Eredi<br>Briani Giuseppe  | CF: BRN GPP 46C03 L939O   | Via Divisione Tridentina, 51 30027 San Donà di Piave (Ve)   | 893,894,895,896,897,898,899,900, ex 299<br>ora 914-915-916-917 (prop. per 1/3)      |
| Eredi<br>Carniel Mirca  | CF: CRN MRC 47H46 A850L   | Via Vivaldi, 19 30016 Jesolo (Ve)   | 906,907,903,904,905, ex 299 ora 914-915-<br>916-917 (prop. per 2/9)                 |
| Carniel Luisella  | CF: CRN LLL 54H70 C388Q   | Via Cristoforo Colombo, 11 30016 Jesolo (Ve)  | 47,908,909,910,911,912,913, ex 299 ora<br>914-915-916-917 (prop. per 1/3)           |
| Carniel Albino  | CF: CRN LBN 52D20 L407Y   | Via Silone, 26 31025 Santa Lucia di Piave (Tv)  | 901,902, ex 299 ora 914-915-916-917<br>(prop. per 1/9)                              |
| Dal Molin Marino, Lovato Lidia  | CF: DLM MRN 50H28 C388A   | Via Manzoni, 34 30027 San Donà di Piave (Ve)  | 950,951,952,953,954,955,956,957,958,959,<br>960,961,962,963,964,965,966,967,968,526 |

## Distribuzione dei Metri Cubi

---

I metri cubi totali sono distribuiti in base alle proprietà come indicato nella seguente tabella che dovrà essere letta assieme alle dichiarazioni per la gestione della cubatura Erp:

|   |                      |                      | <b>VOLUME<br/>ERP</b>       |                              |                        |
|---|----------------------|----------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------|
| <b>NOMINATIVO</b>   | <b>MC<br/>TOTALI</b> | <b>MC<br/>LIBERI</b> | <b>GESTIONE<br/>DIRETTA</b> | <b>GESTIONE<br/>COMUNALE</b> | <b>AUTOCERTIFICATO</b> |
| DAL MOLIN MARINO<br>LOVATO LIDIA  | 27.267,37            | 16.360,42            | 5.453,47                    | 5.453,47                     |                        |
| EFFEGI CASE SRL<br>ONGARETTO GIAN LUIGI<br>CARPENEDO FABIANA<br>ONGARETTO GIULIA<br>ONGARETTO CAMILLA   | 3.158,45             | 1.895,07             |                             |                              | 1263,38                |
| BAITA FERRUCCIO   | 779,01               | 467,41               |                             |                              | 311,60                 |
| BAITA GIANDOMENICO<br>FERUGLIO MIRIA  | 803,23               | 481,94               |                             |                              | 321,29                 |
| PASQUALINOTTO ATTILIO<br>PASQUALINOTTO ERCOLE<br>PASQUALINOTTO<br>STEFANO<br>PASQUALINOTTO<br>LIDIANINO | 4.522,67             | 2.713,60             |                             |                              | 1809,10                |
| Eredi BRIANI GIUSEPPE   | 3.344,72             | 2.006,83             | 668,94                      | 668,94                       |                        |
| Eredi CARNIEL MIRCA   | 2.235,80             | 1.341,48             | 447,16                      | 447,16                       |                        |
| CARNIEL LUISELLA  | 1.815,75             | 1.089,45             |                             |                              | 726,30                 |
| CARNIEL ALBINO  | 1.107,00             | 664,20               | 221,40                      | 221,40                       |                        |
| <b>TOTALE</b>   | <b>45.034,00</b>     | <b>27.020,40</b>     | <b>6.790,97</b>             | <b>6.790,97</b>              | <b>4.431,67</b>        |

La cubatura totale, sia libera che Erp, è stata però suddivisa fra i vari lotti così come indicato nella seguente tabella:

| LOTTI | DITTA  | SUP.<br>FONDIARIA<br>(MQ) | VOLUME<br>LIBERO | VOLUME ERP           |                        | VOLUME<br>TOTALE |
|-------|--|---------------------------|------------------|----------------------|------------------------|------------------|
|       |  |                           |                  | GEST.<br>PRIVATA     | GEST.<br>COMUNALE      |                  |
| 1     | PASQUALINOTTO<br>ATTILIO<br>PASQUALINOTTO<br>ERCOLE<br>PASQUALINOTTO<br>STEFANO<br>PASQUALINOTTO<br>LIDIANINO    | 3.300,00                  | 2.713,60         | 1.809,07             |                        | 4.522,67         |
| 2     | BAITA<br>GIANDOMENICO<br>FERUGLIO MIRIA  | 578,00                    | 481,94           | 321,29               |                        | 803,23           |
| 3     | BAITA FERRUCCIO  | 574,00                    | 467,41           | 311,60               |                        | 779,01           |
| 4     | EFFEGI CASE SRL<br>ONGARETTO<br>GIANLUIGI<br>CARPENEDO<br>FABIANA<br>ONGARETTO<br>GIULIA<br>ONGARETTO<br>CAMILLA | 2.385,83                  | 1.895,07         | 1.263,38             |                        | 3.158,45         |
| 5     | CARNIEL ALBINO   | 644,00                    | 664,20           | 221,40 <sup>1)</sup> |                        | 885,60           |
| 6     | CARNIEL ALBINO<br>EREDI di<br>CARNIEL MIRCA<br>EREDI di<br>BRIANI GIUSEPPE                                       | 975,00                    |                  |                      | 1.337,50 <sup>2)</sup> | 1.337,50         |
| 7     | EREDI<br>BRIANI GIUSEPPE   | 1.950,00                  | 2.006,84         | 668,95 <sup>1)</sup> |                        | 2.675,79         |
| 8     | EREDI<br>CARNIEL MIRCA   | 1.301,40                  | 1.341,47         | 447,15 <sup>1)</sup> |                        | 1.788,62         |
| 9     | CARNIEL LUISELLA   | 1.293,00                  | 1.089,45         | 726,30               |                        | 1.815,75         |
| 10    | DAL MOLIN<br>MARINO<br>LOVATO LIDIA  | 701,00                    | 932,95           |                      |                        | 932,95           |
| 11    | DAL MOLIN<br>MARINO<br>LOVATO LIDIA  | 1.291,00                  | 1.733,47         |                      |                        | 1.733,47         |
| 12    | DAL MOLIN<br>MARINO<br>LOVATO LIDIA  | 929,00                    | 1.231,37         |                      |                        | 1.231,37         |
| 13    | DAL MOLIN<br>MARINO  | 896,00                    | 1.188,73         |                      |                        | 1.188,73         |



|     |                                     |          |           |                        |                        |           |
|-----|-------------------------------------|----------|-----------|------------------------|------------------------|-----------|
|     | LOVATO LIDIA                        |          |           |                        |                        |           |
| 14  | DAL MOLIN<br>MARINO<br>LOVATO LIDIA | 897,00   | 1.189,15  |                        |                        | 1.189,15  |
| 15  | DAL MOLIN<br>MARINO<br>LOVATO LIDIA | 1.475,00 |           | 2.000,00 <sup>3)</sup> |                        | 2.000,00  |
| 16  | DAL MOLIN<br>MARINO<br>LOVATO LIDIA | 2.176,00 |           |                        | 2.727,47 <sup>4)</sup> | 2.727,47  |
| 17  | DAL MOLIN<br>MARINO<br>LOVATO LIDIA | 2.087,00 |           |                        | 2.726,00 <sup>4)</sup> | 2.726,00  |
| 18  | DAL MOLIN<br>MARINO<br>LOVATO LIDIA | 1.475,00 |           | 2.000,00 <sup>3)</sup> |                        | 2.000,00  |
| 19  | DAL MOLIN<br>MARINO<br>LOVATO LIDIA | 1.848,80 | 1.096,50  | 1.453,47 <sup>3)</sup> |                        | 2.549,97  |
| 20  | DAL MOLIN<br>MARINO<br>LOVATO LIDIA | 1.429,00 | 2.314,98  |                        |                        | 2.314,98  |
| 21  | DAL MOLIN<br>MARINO<br>LOVATO LIDIA | 1.412,50 | 2.288,44  |                        |                        | 2.288,44  |
| 22  | DAL MOLIN<br>MARINO<br>LOVATO LIDIA | 1.473,00 | 2.384,84  |                        |                        | 2.384,84  |
| 23  | DAL MOLIN<br>MARINO<br>LOVATO LIDIA | 1.583,00 | 2.000,00  |                        |                        | 2.000,00  |
| TOT |                                     |          | 27.020,40 | 11.222,62              | 6.790,97               | 45.034,00 |
|     |                                     |          | 60%       | 40%                    |                        |           |

- 1) Quota 20% dei lotti 5, 7, 8 realizzabile a gestione diretta
- 2) Quota 20% dei lotti 5, 7, 8 in disponibilità dell'Amministrazione Comunale per i bandi
- 3) Quota 20% dei lotti 15, 18, 19 realizzabile a gestione diretta
- 4) Quota 20% dei lotti 15, 18, 19 in disponibilità dell'Amministrazione Comunale per i bandi

## Elenco elaborati

---

TAV. 1 - Estratti cartografici

TAV. 2 - Planimetria - Rilievo dello stato di fatto

TAV. 3 - Planimetria - Aree soggette a vincolo

TAV. 4 - Elaborato fotografico

TAV. 5 - Carature lotti

TAV. 6 - Dimensionamento dei lotti

TAV. 7 - Individuazione dei lotti Erp

TAV. 8 - Planivolumetrico e progetto del verde

TAV. 9A - Planimetria delle aree da cedere al Comune -piano approvato

TAV. 9B - Planimetria delle aree da cedere al Comune - VARIANTE

TAV. 9C - Planimetria delle aree da cedere al Comune - COMPARATIVA

TAV. 10 - Planimetria con individuazione dei vincoli

Relazione illustrativa