

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 particolare 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
Effigi Case Srl	P.IVA:02957680271	Galleria Progresso,5/10 30027 San Donà di Piave	
Ongaretto Gian Luigi	CF: NGR GLG 56S28 D415Y	Viale Livenzuola 22/1 Eraclea (VE)	551,554,586,587,891,892,591,
Carpenedo Fabiana	CF: CRP FBN 59H42 H823W	P.zza Rizzo, 8/14 30027 San Donà di Piave (VE)	593,595,597,599,601,603
Ongaretto Giulia	CF: NGR GLI 88L57 L736V	P.zza Rizzo, 8/14 30027 San Donà di Piave (VE)	
Ongaretto Camilla	CF: NGR CLL 85B62 L736C	P.zza Rizzo, 8/14 30027 San Donà di Piave (VE)	
Baita Ferruccio	CF:BTA FRC 34C30 C388N	Via Goldoni, 18 30016 Jesolo (Ve)	920,921, ex 305 ora 922-923-924-925 (prop. per 1/2)
Baita Giandomenico	CF:BTA GDM 67508 C388E	Via Sant'Antonio,2° Vic.,21 30016 Jesolo (Ve)	918,919,944,945,946, ex 305 ora 922-923-
Feruglio Miria	CF:FRG MRI 33L44 L065B	Via Cristoforo Colombo,10 30016 Jesolo (Ve)	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 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 ora 914-915-916-917 (prop. per 1/3)
Eredi Carniel Mirca	CF:CRN MRC 47H46 A850L	Via Vivaldi,19 30016 Jesolo (Ve)	906,907,903,904,905, ex 299 ora 914-915- 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 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 (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, 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>NOMINATIVO</b>	<b>MC TOTALI</b>	<b>MC LIBERI</b>	<b>VOLUME ERP</b>		
			<b>GESTIONE DIRETTA</b>	<b>GESTIONE COMUNALE</b>	<b>AUTOCERTIFICATO</b>
DAL MOLIN MARINO LOVATO LIDIA	27.267,37	16.360,42	5.453,47	5.453,47	
EFFEGI CASE SRL ONGARETTO GIAN LUIGI CARPENEDO FABIANA ONGARETTO GIULIA ONGARETTO CAMILLA	3.158,45	1.895,07			1263,38
BAITA FERRUCCIO	779,01	467,41			311,60
BAITA GIANDOMENICO FERUGLIO MIRIA	803,23	481,94			321,29
PASQUALINOTTO ATTILIO PASQUALINOTTO ERCOLE PASQUALINOTTO STEFANO PASQUALINOTTO 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. FONDIARIA (MQ)	VOLUME LIBERO	VOLUME ERP		VOLUME TOTALE
				GEST. PRIVATA	GEST. COMUNALE	
1	PASQUALINOTTO ATTILIO PASQUALINOTTO ERCOLE PASQUALINOTTO STEFANO PASQUALINOTTO LIDIANINO	3.300,00	2.713,60	1.809,07		4.522,67
2	BAITA GIANDOMENICO 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 ONGARETTO GIANLUIGI CARPENEDO FABIANA ONGARETTO GIULIA ONGARETTO 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 EREDI di CARNIEL MIRCA EREDI di BRIANI GIUSEPPE	975,00			1.337,50 <sup>2)</sup>	1.337,50
7	EREDI BRIANI GIUSEPPE	1.950,00	2.006,84	668,95 <sup>1)</sup>		2.675,79
8	EREDI 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 MARINO LOVATO LIDIA	701,00	932,95			932,95
11	DAL MOLIN MARINO LOVATO LIDIA	1.291,00	1.733,47			1.733,47
12	DAL MOLIN MARINO LOVATO LIDIA	929,00	1.231,37			1.231,37
13	DAL MOLIN MARINO	896,00	1.188,73			1.188,73

	LOVATO LIDIA					
14	DAL MOLIN MARINO LOVATO LIDIA	897,00	1.189,15			1.189,15
15	DAL MOLIN MARINO LOVATO LIDIA	1.475,00		2.000,00 <sup>3)</sup>		2.000,00
16	DAL MOLIN MARINO LOVATO LIDIA	2.176,00			2.727,47 <sup>4)</sup>	2.727,47
17	DAL MOLIN MARINO LOVATO LIDIA	2.087,00			2.726,00 <sup>4)</sup>	2.726,00
18	DAL MOLIN MARINO LOVATO LIDIA	1.475,00		2.000,00 <sup>3)</sup>		2.000,00
19	DAL MOLIN MARINO LOVATO LIDIA	1.848,80	1.096,50	1.453,47 <sup>3)</sup>		2.549,97
20	DAL MOLIN MARINO LOVATO LIDIA	1.429,00	2.314,98			2.314,98
21	DAL MOLIN MARINO LOVATO LIDIA	1.412,50	2.288,44			2.288,44
22	DAL MOLIN MARINO LOVATO LIDIA	1.473,00	2.384,84			2.384,84
23	DAL MOLIN MARINO 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