

RICHIESTA DI PERIMETRAZIONE AMBITO DI PROGETTAZIONE UNITARIA IN UN'AREA IN ZONA B2-2 PER L'ATTUAZIONE DI UN PIANO URBANISTICO PER LA RIQUALIFICAZIONE DI UN EDIFICIO TURISTICO RICETTIVO DENOMINATO "PENSIONE MASCOTTE" CON L'APPLICAZIONE DELLA L.14/09 - "PIANO CASA"

I sottoscritti Liva Marisa, LVI MRS 48R42 C388W, Liva Emanuela, LVI MNL 46P62 C388W e Liva Nicola, LVI NCL 62T04 H823S, in qualità di proprietari dell'immobile situato al Lido di Jesolo, in via Zara, e identificato con il mappale 317 del Foglio 74 del Comune censuario di Jesolo

CHIEDONO

a codesta Amministrazione Comunale che venga individuato un nuovo Ambito di progettazione Unitaria coincidente con il limite di proprietà dell'area in oggetto.

Tale area è destinata dal Piano Regolatore Vigente a zona Turistica esistente B2.2 ed è normata dall'art. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione dove è previsto che gli Ambiti dei Piani Attuativi siano individuati con Delibera di Consiglio Comunale.

L'edificio in oggetto ha una destinazione turistico – ricettiva ed è denominato "Pensione Mascotte", esso ricade in zona Turistico esistente B2.2, ed ha una volumetria complessiva di 1186.47 mc. L'attività alberghiera che aveva sede su tale edificio è ufficialmente cessata da molti anni.

L'attuale norma di Piano Regolatore per tale zona consente l'ampliamento del 10% del volume esistente per servizi di riqualificazione della struttura alberghiera, senza cambio di destinazione d'uso, e senza aumento del numero camere, pari quindi a 118,70 mc.

La normativa consente inoltre la possibilità di realizzare un alloggio del custode per un massimo di 500 mc.

Il Piano Casa consente inoltre di realizzare un ampliamento del 30% della superficie lorda di pavimento esistente previa realizzazione di un impianto fotovoltaico di almeno 3kw, il tutto mantenendo la destinazione d'uso turistico-ricettiva.

La legge 14/09 – Piano Casa, così come recepita da Codesta Amministrazione con apposita delibera di Consiglio Comunale, consente però anche la possibilità di effettuare il cambio di destinazione d'uso da alberghiera a residenziale con un ampliamento fino ad un massimo del 50% previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo.

L'approvazione del P.U.A., in base alla normativa di zona vigente, deve essere però preceduta dall'approvazione della Perimetrazione di un Ambito di progettazione unitaria.

Il Piano Attuativo in oggetto avrebbe quindi lo scopo di trasformare l'attuale edificio alberghiero in un edificio residenziale, utilizzando la percentuale massima di incremento volumetrico consentita dalla normativa vigente e rispondente a tutti i requisiti previsti.

Il nuovo edificio potrà avere fino a 6 piani fuori terra, in quanto la normativa consente di realizzare un fabbricato con un'altezza pari agli edifici contermini (5 piani), mentre il Piano Casa consente di derogare alla norma di Prg di un piano.

L'edificio esistente ha una cubatura approvata di 1186,47 mc con una superficie lorda di pavimento di 356,08 mq.

Prevedendo un ampliamento del 50% della superficie lorda, e quindi di 178,04 mq, pari a 534,12 mc, è possibile realizzare un edificio con una cubatura totale di **1720,59 mc** (1186,47 + 534,12).

Il lotto di proprietà ha una superficie di 425,69 mq, che, per la verifica del rispetto della cubatura massima di 5 mc/mq, consentirebbe di realizzare un edificio con cubatura massima di 2128,48 mc. L'edificio in progetto avrà invece una cubatura massima di 1720,59 mc, che genera una rapporto di 4,04 mc/mq, e quindi inferiore a 5 mc/mq, e tale da consentire un intervento di qualità correttamente inserito nell'ambito a vincolo paesaggistico.

A maggior chiarificazione si allega alla presente elaborato grafico con l'individuazione dell'Ambito di Progettazione sul PRG, su estratto catastale e su planimetria aerofotogrammetria. Tale elaborato grafico

contiene inoltre anche due viste prospettiche dell'edificio che si ipotizza di realizzare nell'area in oggetto.

Certi di un favorevole riscontro alla presente, si coglie l'occasione per porgere distinti saluti.

Jesolo, 12 novembre 2013

In fede

Liva Marisa

Liva Emanuela

Liva Nicola

Il tecnico

Arch. Stefano Zanella

RELAZIONE FOTOGRAFICA





Il tecnico

Arch. Stefano Zanella