



**S t u d i o  
A s s o c i a t o  
d i I n g e g n e r i a**

ICOPHA

**PROVINCIA DI VENEZIA  
COMUNE DI JESOLO**

**OGGETTO: Piano Urbanistico Attuativo VILLAGGIO AZZURRO**

**UBICAZIONE: Comune di Jesolo (VE)**

**COMMITTENTI:**

- *Villaggio Azzurro di Donadello Giuseppe e C. Sas*
- *Terlizzi Luca, Terlizzi Michele, Terlizzi Stefano*
- *Ghedin Giampaolo, Ghedin Laura*
- *Emmerre Srl*
- *Maria Alberta Callegari, Eredi Lucatello*

**VILLAGGIO AZZURRO**  
di DONADELLO GIUSEPPE & C. s.a.s.  
Viale Oriente 33 • Tel. 0421-363144  
Fax 0421-961336 Cell. 328-6334665  
30017 LIDO DI JESOLO (VE)  
Cod. Fisc. / P.IVA Reg. Imp. VE: 02418390270  
REA 215321 • [www.villaggioazzurro.it](http://www.villaggioazzurro.it)

**RELAZIONE  
ELENCO PARTICELLARE PROPRIETA'  
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

*Il Tecnico*

*Dott. Ing. Giorgio Marin*

Dott. Ing. Ongaretto Paolo  
Dott. Ing. Marin Giorgio  
Via A. Toscanini, 13  
30016 Jesolo (VE)  
Tel. & Fax 0421/953225  
C.F. - P.IVA 02435070277



## Premessa

---

L'area in oggetto è ubicata a Jesolo Lido, in zona Pineta, lungo via Oriente e comprende principalmente l'area del Villaggio Turistico "Villaggio Azzurro" e, in maniera marginale, alcune aree di pertinenza di edifici residenziali posti in lotti confinanti.

L'area, di forma stretta ed allungata, ha un unico accesso su via Oriente in corrispondenza di una curva, oggetto, nel passato, di frequenti incidenti. Tale accesso, utilizzato in maniera promiscua sia dal Villaggio Turistico che dagli edifici esistenti limitrofi, è soggetta a mutue servitù di passaggio, a cavallo delle singole proprietà.

L'area del "Villaggio Azzurro" è attualmente occupata da diversi edifici composti di un unico piano fuori terra, di carattere turistico e di modeste dimensioni. Tali fabbricati saranno oggetto di ricomposizione edilizia, con la futura realizzazione di nuovi fabbricati, monofamiliari o plurifamiliari, in cui potranno insediarsi sia la residenza stabile che la residenza turistica. All'interno del villaggio, nella parte più vicina all'ingresso, è presente una zona con attrezzature per i turisti e dotata di piscina, servizi igienici, ecc., che sarà mantenuta anche nel futuro intervento edilizio.

La particolare forma stretta e lunga dell'area, la possibilità di avere solo un unico accesso ad uso promiscuo sia per le nuove edificazioni che per le numerose unità abitative già esistenti in lotti limitrofi, rendono molto difficoltosa l'individuazione delle aree a standards, previste dalla norma, nelle in zone direttamente accessibili dalla viabilità pubblica.

Tra l'altro, visto che l'area oggetto dell'intervento non è molto vasta e che dal dimensionamento il verde risultante è alquanto modesto, la superficie corrispondente verrà monetizzata (art. 26 L.R. 61/85).

Il mappale 6 del Fg. 97, di proprietà della ditta Villaggio Azzurro di Donadello Giuseppe e C. Sas, è parzialmente interessato, nel lato nord, della presenza di una nuova strada di PRG.

Tale superficie verrà stralciata dalla superficie complessiva di rilievo per la determinazione della superficie territoriale.

## Il progetto

Lo Strumento Urbanistico Attuativo disciplinerà gli interventi nell'area per residenze turistiche C2\_1/119 – Comparto 54, così come classificata dalla Variante al PRG appena approvata.

In tale area è ammessa la ricomposizione edilizia ed urbanistica, con destinazione residenziale e/o residenziale turistica di tutti gli edifici esistenti, sulla base di una densità territoriale di fabbricazione non superiore a 0,6 mc/mq. La riqualificazione urbanistica deve essere disciplinata mediante specifico strumento urbanistico attuativo.

Dalla sovrapposizione tra il perimetro previsto dalla cartografia di P.R.G. ed il perimetro derivante dal rilievo reale, si è riscontrata una leggera difformità, la cui modesta entità rientra nel limite massimo del 10%.

Rispetto all'ambito previsto dalla cartografia di P.R.G. per la zona C2\_1/119, l'area di intervento sarà leggermente ridotta, in quanto alcune proprietà hanno optato per essere stralciate.

In particolare sono state stralciate le aree di pertinenza degli edifici esistenti posti lungo il fronte di via Oriente e l'area ad uso parcheggio privato di pertinenza del condominio Villa Cristina, posta sempre lungo via Oriente.

Di conseguenza, nel dimensionamento sotto riportato, non verranno considerate tali superfici territoriali e la rispettiva volumetria edificabile.

L'organizzazione del nuovo intervento edilizio sarà improntata, come prevede la specifica norma di P.R.G. , con caratteristiche tipiche del villaggio turistico, e sarà dotata di una zona per lo sport ed il benessere posta in corrispondenza della piscina esistente. L'ipotesi progettuale infatti prevede l'individuazione di un unico macrolotto, suddiviso al suo interno in n. 9 lotti distinti e da una viabilità ad uso comune, ma di carattere privato, delimitata in ingresso da una sbarra.

L'accesso da via Oriente, sia all'area oggetto del nuovo S.U.A. che alle unità immobiliari esistenti, verrà modificato, diversificando i sedime di ingresso e di uscita mediante sensi unici con direzione obbligatoria, al fine dare maggiore visibilità e sicurezza alle relative manovre.

La viabilità interna al macrolotto, privata ad uso comune del villaggio turistico, è parzialmente soggetta a mutue servitù di passaggio per gli edifici esistenti, siti nelle aree limitrofe, e sarà soggetta a servitù per i pubblici sottoservizi, sia esistenti che di progetto.

La nuova area di progetto sarà comunque dotata di numerosi posti auto privati, siti sia all'interno delle aree delle singole abitazioni che all'esterno, ad uso promiscuo dell'intero intervento edilizio, ampiamente sufficienti a soddisfare le necessità derivanti dal nuovo uso del lotto.

L'intervento prevede la realizzazione di tutte le infrastrutture ex-novo, rete fognaria, elettrificazione, allacciamenti alla rete metano e rete acquedotto, rete telefonica, ritenute necessarie dai rispettivi Enti Gestori per i nuovi interventi edilizi.

## I parametri

La **superficie territoriale di intervento, al netto delle aree stralciate, relativa alla zona C2\_1/119** è di mq. 8.199, che consente una volumetria massima pari a mc. 4.919.

Ai sensi degli artt. 25 e 26 della L.R. 61/85, dal dimensionamento delle aree a standards risulta che, per quanto riguarda i parcheggi necessita una superficie di mq 115,50 e per il verde una superficie di mq. 264, risultante dai 33 abitanti teorici insediabili, a cui spetta ciascuno 8 mq di area a verde (5+3).

### PARAMETRI URBANISTICI

#### STATO DI FATTO

Superficie di rilievo	mq.	9.945
Superficie strada di PRG	mq	192
Superficie zona C2_1/119	mq.	9.753
Superficie aree stralciate	mq.	1.554
Superficie territoriale di intervento	mq.	8.199

#### DIMENSIONAMENTO

Superficie territoriale	mq.	8.199
Superficie fondiaria	mq.	8.199
Indice edificatorio territoriale	mc/mq	0,6
Volumetria massima: 8.199x0,6	mc.	4.919
Abitanti teorici insediabili: 4.919/60	ab.	82
Parcheggio minimo: 3,5x82	mq.	287
Area a verde pubblico: (5+3)x82	mq.	656

Vista la limitata dimensione del presente P.U.A., la modesta entità della superficie a verde e della superficie a parcheggio, la difficoltà ad individuare nello stesso P.U.A. delle aree a standards direttamente usufruibili dall'esterno e la particolare onerosità per la relativa manutenzione da parte dell'Ente Pubblico, **le suddette aree a standards vengono monetizzate.**

## Stato di Progetto

### STATO DI PROGETTO

Il progetto prevede l'individuazione di un unico macrolotto, provvisto di una propria viabilità ed aree di sosta interne di carattere privato e dotato di un unico ingresso comune da via Oriente, sia per la futura edificazione che per le abitazioni esistenti.

Le uniche opere di urbanizzazione scomputabili consistono nella realizzazione della nuova rete di elettrificazione Enel, della rete di telecomunicazioni Telecom e delle nuove condotte di fognatura bianca e nera.

Per quanto riguarda gli altri pubblici servizi, saranno eseguiti solamente i nuovi allacciamenti alle reti esistenti per le nuove abitazioni di progetto.

### MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARDS

La monetizzazione delle suddette aree a standards, considerando gli attuali valori applicati dal Comune di Jesolo per le rispettive destinazioni di 140 €/mq per le aree a parcheggio e di 100 €/mq per le aree a verde, comporterebbe indicativamente il versamento da parte della ditta lottizzante del seguente importo complessivo:

- Area a parcheggio: 287 mq x 140 €/mq =	€ 40180,00
- Area a verde: 656 mq x 100 €/mq =	€ 65600,00
Totale	€ 105780,00

### OPERE FUORI AMBITO

Il PUA prevede la realizzazione di alcune opere fuori ambito, su aree di proprietà del Comune di Jesolo.

Più precisamente, a fronte della monetizzazione delle aree a standards urbanistici, sarà realizzata una nuova pista ciclopedonale lungo il lato nord di via Oriente, a partire da via Garcia Lorca, in prosecuzione con una nuova pista ciclopedonale, che sarà realizzata lungo lo stesso lato di via Oriente, a carico del Comparto di zona.

I particolari costruttivi e le caratteristiche geometriche dei tale nuova pista ciclopedonale sono meglio indicate negli elaborati di progetto allegati al presente P.U.A..

## Elenco particellare proprietà

Gli immobili di proprietà privata ricadenti all'interno del P. U.A. Villaggio Azzurro, zona C2\_1.110 - Comparto 54, sono catastalmente censiti al foglio 97, come di seguito indicati.

PROPRIETARI	Mappali n°	Superf. catastale	Superf. reale
<b>Villaggio Azzurro di Donadello</b> <b>Giuseppe e C. Sas</b> per 1000/1000 P.IVA 02418390270 sede a Jesolo (VE) viale Oriente n. 33  N.B. alla superficie catastale del mappale 6 sono state stralciate le superfici del sub. 24 e della strada di PRG 7130-152-192=6786 mq	Fg. 97  Mapp.6  Mapp. 80-135	6.786  597	7.101  591
<b>Terlizzi Luca</b> per 1/3 n. Venezia (VE) il 02/01/1969 c.f. TRLLCU69A02L736R <b>Terlizzi Michele</b> per 1/3 n. a Venezia il 02/08/1965 c.f. TRLMHL65M02L736I <b>Terlizzi Stefano</b> per 1/3 n. Venezia (VE) il 02/03/1967 c.f. TRLSFN67C02L736B	Fg. 97 Mapp. 102 Parziale	145	145
<b>Villaggio Azzurro di Donadello</b> <b>Giuseppe e C. Sas</b> per 3/6 P.IVA 02418390270 sede a Jesolo (VE) viale Oriente n. 33 <b>Terlizzi Luca</b> per 1/6 n. Venezia (VE) il 02/01/1969 c.f. TRLLCU69A02L736R <b>Terlizzi Michele</b> per 1/6 n. a Venezia il 02/08/1965 c.f. TRLMHL65M02L736I <b>Terlizzi Stefano</b> per 1/6 n. Venezia (VE) il 02/03/1967 c.f. TRLSFN67C02L736B	Fg. 97 Mapp. 129	187	169
<b>Villaggio Azzurro di Donadello</b> <b>Giuseppe e C. Sas</b> per 2/4 P.IVA 02418390270 sede a Jesolo (VE) viale Oriente n. 33 <b>Ghedin Giampaolo</b> per 1/4 n. Treviso (TV) il 07/02/1963 c.f. GHDGPL63B07L407R	Fg. 97 Mapp. 130	66	66





<p><b>Ghedin Laura</b> per 1/4 n. a Treviso (TV) il 02/03/1967 c.f. GHDLRA67G42L407R</p>			
<p><b>Villaggio Azzurro di Donadello</b> <b>Giuseppe e C. Sas</b> per 1/2 P.IVA 02418390270 sede a Jesolo (VE) viale Oriente n. 33 <b>Erremme Srl</b> per 1/2 Leg: Rappresentante Renosto Morena n. Roncade (TV) il 11/09/1953 P.IVA sede a Roncade (TV)</p>	<p>Fg. 97 Mapp. 131</p>	<p>118</p>	<p>118</p>
<p><b>Villaggio Azzurro di Donadello</b> <b>Giuseppe e C. Sas</b> per 1/2 P.IVA 02418390270 sede a Jesolo (VE) viale Oriente n. 33 <b>Maria Alberta Callegari</b> per 3/9 n. Roncade (TV) il 06/09/1958 c.f. CLLMLB58P46H523F <b>Lucatello Silvia</b> per 1/6 n. Treviso il 04/07/1981 c.f. LCTSLV81L44L407H <b>Lucatello Giovanni</b> per 1/9 n. Treviso il 11/01/1991 c.f. LCTGNN91A11L407O <b>Lucatello Claudia</b> per 1/9 n. Treviso il 15/06/1994 c.f. LCTCLD94H55L407W</p>	<p>Fg. 97 Mapp. 132</p>	<p>9</p>	<p>9</p>
<p><b>TOTALE</b></p>		<p><b>7.908</b></p>	<p><b>8.199</b></p>



## Documentazione fotografica

---







Relazione illustrativa







Relazione illustrativa









Relazione illustrativa



