

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

Oggetto: Richiesta modifica al Progetto Norma n. 2 Ambito n. 3 ai sensi del comma 4 art. 50 L.R. 61/85, lettera b

Ditta: Brunello massimo
Brunello Sandra
Tedesco Marialuisa

Premesso che i sig.ri:

- BRUNELLO MASSIMO, nato a Jesolo il 06/10/1958 e residente a Jesolo in Via XXIV Maggio, 24
- BRUNELLO SANDRA, nata a Jesolo il 14.12.1963 e residente a Jesolo in Via g. Mameli, 43
- TEDESCO MARIALUISA, nata a Jesolo il 09.10.1935 e residente a Jesolo in Via XXIV Maggio, 28

sono proprietari di un fabbricato censito al Catasto Edilizio Urbano dal fg. 40, mapp. 69-70-651-674-677 (allegato) e sito in Via XXIV Maggio nel Comune di Jesolo, e trattasi in particolare di un edificio denominato "ex cinema Lux" in quanto un tempo adibito a sala di proiezione cinematografica.

Stato attuale del Progetto Norma

Appurato che i fabbricati di cui sopra risultano inseriti in una Z.T.O. identificata come B 1.2 Residenziale Esistente (allegato) regolamentati dall'art. 8 delle NTA, è importante sottolineare come per l'area in oggetto sia stato individuato un Progetto di intervento denominato "**Progetto Norma n. 2, ambito n.3;**

Il fine di tale strumento è quello di poter dare un nuovo collegamento viario Tra Via XXIV Maggio e Via Toscanini, pertanto viene data la possibilità di effettuare un intervento di diretta applicabilità mettendo mano ad un volume “anomalo” all’interno del tessuto urbano consolidato di Jesolo Paese.

Il Progetto Norma da alcune indicazioni di carattere generale come il massimo volume realizzabile, il sedime massimo del fabbricato e le destinazioni d’uso.

Analizzando più specificatamente le indicazioni riportate, riscontriamo un sedime di proprietà di circa 2500,00 mq, che depurato dell’incidenza della nuova viabilità risulta essere circa 2100 mq e riscontriamo una superficie massima di inviluppo di 950,00 mq circa. Appare evidente come l’individuazione dell’inviluppo massimo edificabile non rispecchiasse un’idea generale di intervento, ma molto più verosimilmente andava a ricalcare la proiezione del vecchio edificio (ex cinema).

Questo comporta una notevole limitazione sia dal punto di vista urbanistico (di distribuzione dei volumi), sia dal punto di vista architettonico/compositivo e di applicabilità economica e di mercato.

Richiesta di modifica al Progetto Norma

Le motivazioni che spingono alla richiesta di modifica della scheda sono il frutto di uno studio di fattibilità che tiene conto di un modello/prodotto che sia quanto più in linea con le richieste e le esigenze del mercato attuale. I punti essenziali dell’analisi sono i seguenti:

- al piano terra la norma prevede attività di tipo direzionale/commerciale; per poter far vivere attività di questo genere bisogna creare le condizioni favorevoli alla fruizione e al passaggio (principalmente pedonale) e il sedime così individuato (a ridosso della nuova viabilità) non crea lo status adatto; Si ritiene che l’intervento debba creare ampi spazi ad uso pubblico (privato ad uso pubblico) che possano essere il motore trainante di questi generi di attività.
- La differente distribuzione della volumetria, ovvero la distribuzione del volume sull’intero lotto di proprietà permette una maggiore mobilità progettuale e fa sì che si eviti di demolire un volume obsoleto per poi vederne edificare uno del tutto simile, infatti la limitazione del sedime non può far altro che delineare il profilo del nuovo fabbricato, in quanto per poter usufruire del volume l’unica

soluzione sarebbe, allo stato attuale, ricalcare il sedime del fabbricato esistente.

- Altro aspetto essenziale, è la questione delle modalità operative e di esecuzione. Il periodo economico attuale porta ad affrontare interventi di questa entità con moderazione e giuste dosi di cautela. Così come è stata configurata la norma non permette l'edificazione di più volumi, in quanto si parla di edificio, ma anche in questo caso, il modello di applicabilità intende creare volumi tra loro distinti, ma sempre e comunque riconducibili ad un unico fabbricato. Un'attenta progettazione architettonica potrà creare un basamento al piano terra che ospiterà le attività commerciali e direzionali che saranno il "trades union" con i soprastanti volumi residenziali. In tal modo sarà possibile affrontare il progetto per step edificatori.
- Un altro aspetto riguarda il tracciato della nuova viabilità. Tale tracciato è lievemente difforme da quanto previsto, ma dato quanto precedentemente autorizzato (Convenzione del 07.11.2011 rep. 90725 racc. 38265 presso studio del Notaio C.Bordieri) e dato che l'ipotesi del nuovo modello di intervento non modifica la strada ne tanto meno le aree in cessione, si ritiene che questa modifica sia semplicemente una presa d'atto di quanto già in precedenza accolto.

Analizzato quanto sopra si chiede che il limite di massimo inviluppo edificatorio possa essere ampliato avendo cura di mantenere quanto indicato circa gli spazi uso pubblico e le destinazioni d'uso. In tal modo si passerebbe da un sedime massimo di 950,00 mq circa a mq. 1250,00 circa.

Allegati:

- 1 Estratto di mappa
- 2 Estratto di PRG

Jesolo, 03/05/2013

Il Tecnico
Arch. Vallazza Enrico