

Dott. Ing. DARIO CASARIN - Ingegnere Civile

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Venezia n. 2694

Elenco Collaudatori della Regione Veneto n. 1486

Albo Consulenti Tecnici del Tribunale di Venezia n. 500

30016 JESOLO (VE) - Via dell'Angelo, 42

Tel. 0421.1776828 - Cell. 330.433566 - Fax 0421.1775758

E. mail: info@studioingcasarin.it PEC: ing.casarin.dario@pec.e-it.biz

REGIONE DEL VENETO
PROVINCIA DI VENEZIA
COMUNE DI JESOLO

PIANO PARTICOLAREGGIATO
PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, COMMERCIALI, RESIDENZIALI
VARIANTE AMBITO 20B

ALLEGATO 02

RELAZIONE TECNICA

Jesolo, 31.01.2013

Dott. Ing. DARIO CASARIN

Committenti:

CONSORZIO URBANISTICO COMPARTO 20b

Via G. Mameli, 78

30016 - JESOLO (VE)

C.F. e P.I. 03889690271

1.0 PREMESSE

1.1 La presente relazione è stata commessa dalla Ditta:

CONSORZIO URBANISTICO COMPARTO 20b
Via G. Mameli, 78
30016 - JESOLO (VE)
C.F. e P.I. 03889690271

1.2 Il Consorzio è costituito dalle seguenti Parti:

PAROSAN S.a.s.
Via Besana, 5
20122 - MILANO

MENZA FABIANO
Via Trento, 3
30020 - SAN DONA' DI PIAVE

ARTIGIANA SERRAMENTI
di Carpenedo Mauro & C. S.n.c.
Via Correr, 78 - 30016 JESOLO (VE)

NEVADA S.r.l.
Piazza Matteotti, 8
30016 - JESOLO (VE)

CAMATA ANGELO
Via Mameli, 103/a
30016 - JESOLO (VE)

PROMOZIONE IMMOBILIARE S.r.l.
Via Montello, 6
31044 - MONTEBELLUNA (TV)

MENZA GIOVANNI
Via Centoversuri, 14
44100 - FERRARA

MARTIGNAGO RENATO
Via Piroler, 3
31044 - MONTEBELLUNA (TV)

PARK VERONICA S.r.l.
Via Mameli, 103/a
30016 - JESOLO (VE)

SCALA KATYA
Via Vivaldi, 24F
30016 - JESOLO (VE)

1.3 La Variante riguarda il Piano Particolareggiato per area produttiva D1.2 - Ambito 20b - in Comune di Jesolo.

- 1.4 Il presente progetto costituisce una Variante al Piano Particolareggiato soggetto alle seguenti approvazioni:

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA – AMBITI 18-19-20

Delibera di Giunta Comunale n. 145 del 13.04.2004

Adozione Piano Particolareggiato

Delibera di Consiglio Comunale n. 123 del 09.08.2004 pubblicata il 24.08.2004

Approvazione Piano Particolareggiato

Convenzione di attuazione di piano particolareggiato sottoscritta in data 06.12.2004

presso il notaio Bordieri da Jesolo Repertorio N. 81424;

Convenzione di attuazione di piano particolareggiato sottoscritta in data 26.07.2005

presso il notaio Bordieri da Jesolo Repertorio N. 81447, raccolta N. 3125;

Delibera di Consiglio Comunale n. 93 del 25.05.2007 pubblicata in data 11.06.2007

Approvazione Variante ricognitiva al Piano Particolareggiato

Delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 07.02.2011

avente come oggetto: seconda variante piano particolareggiato per insediamenti produttivi, commerciali, residenziali - ambiti 18-19-20, con inserimento delle previsioni urbanistiche approvate con la variante denominata "Terre di mare".

Delibera di Consiglio Comunale n. 110 del 21.09.2011

Approvazione Variante ambito 19b "Terre di Mare"

- 1.5 Il progetto delle opere di urbanizzazione è stato approvato con:

Delibera di Giunta Comunale n. 359 del 09.10.2007

Approvazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dell'ambito 20b facente parte del piano particolareggiato ambiti 18-19-20 per insediamenti produttivi, commerciali, residenziali e nomina collaudatore.

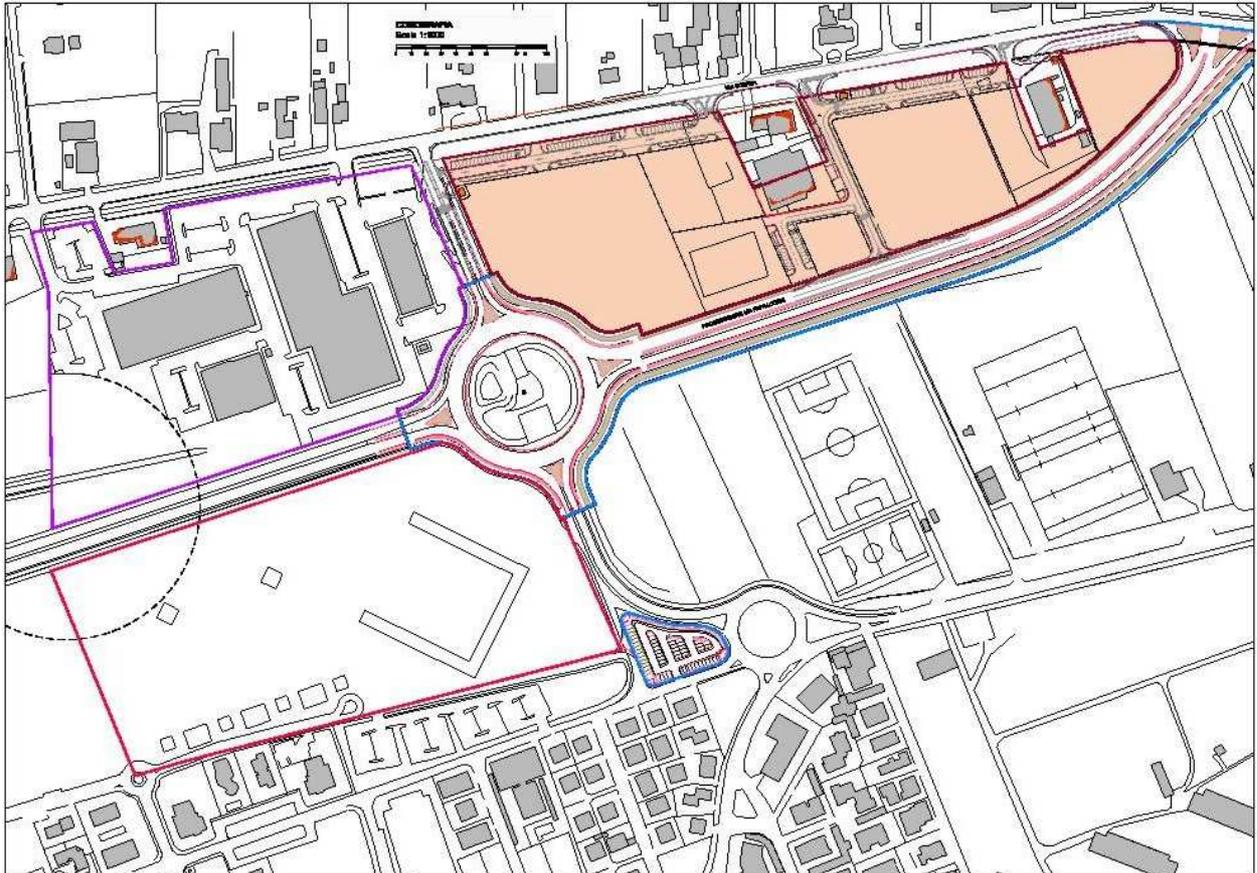
- 1.6 L'attuazione delle opere relative all'Ambito 20 b è regolata dalla:

Convenzione di attuazione di piano particolareggiato (Ambito 20b) sottoscritta in data 10.12.2007

presso il notaio Bordieri da Jesolo Repertorio N. 85341, raccolta N. 34055.

2.0 INQUADRAMENTO

2.1 L'ambito 20b è delimitato da via Correr, dalla prosecuzione di Via Papa Luciani e da via Mocenigo che costituisce l'accesso alla rotatoria del Villaggio Marzotto.

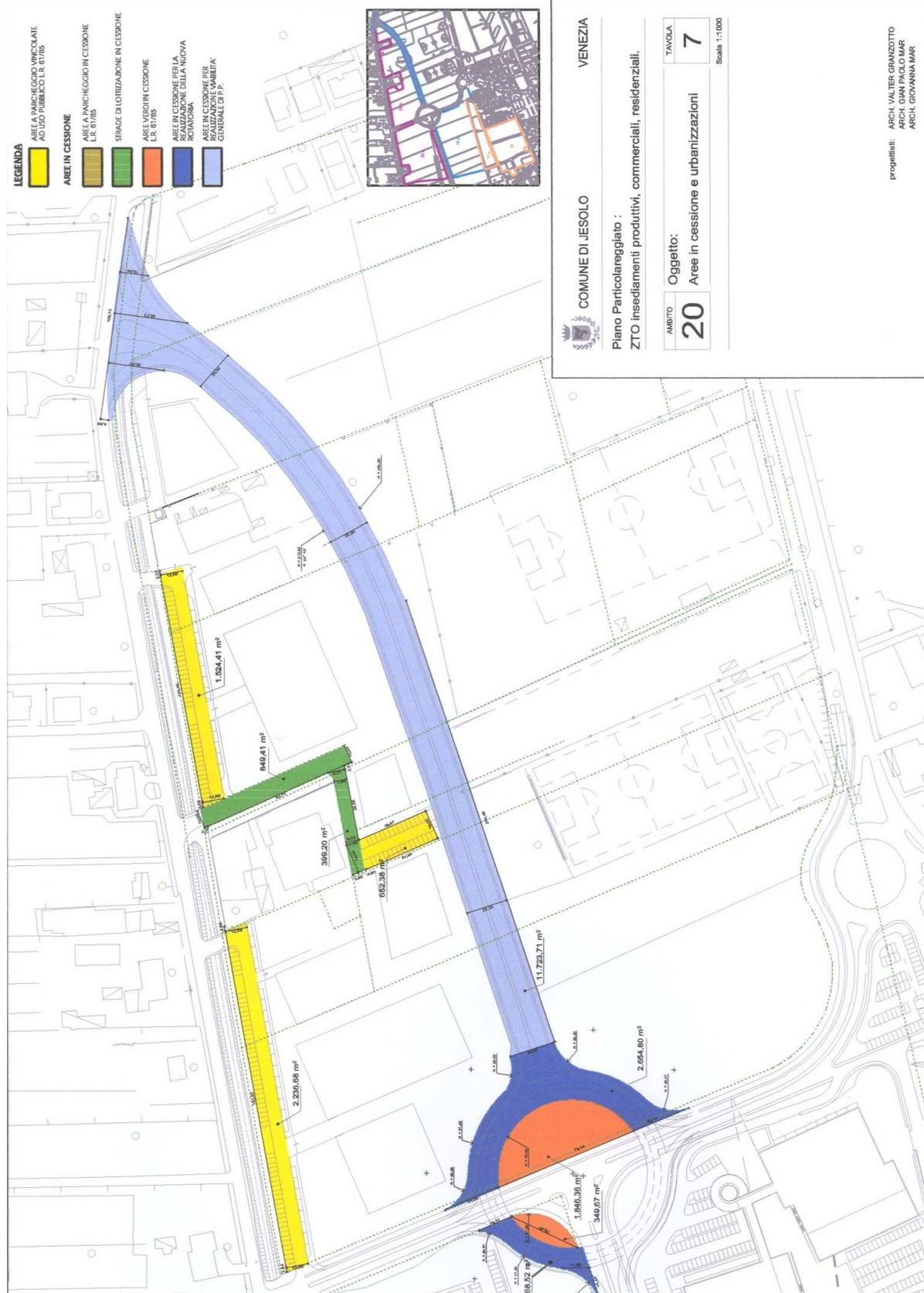


Estratto Corografia Scala 1:5000

2.2 Le opere previste dal Piano Particolareggiato comprendono:

- n. 2 parcheggi privati ad uso pubblico disposti lungo via Correr (colore giallo);
- n. 1 parcheggio privato ad uso pubblico disposto vicino alla prosecuzione di via Papa Luciani (colore giallo);
- n. 1 strada in cessione (colore verde).

2.3 Sotto viene riportato un estratto della planimetria allegata al Piano Particolareggiato.



3.0 DESCRIZIONE DELLE OPERE PREVISTE DAL PIANO PARTICOLAREGGIATO

- 3.1 Le opere previste dal Piano Particolareggiato comprendono n. 3 parcheggi ad uso pubblico (colore giallo) ed una strada in cessione (colore verde):
- il parcheggio parallelo a via Correr lato Ovest (Parcheggio “A”) è accessibile da Via Mocenigo e dalla stessa via Correr in prossimità dell’insediamento esistente;
comprende posti auto disposti a pettine, sul lato Nord, e posti auto sul Lato Sud paralleli alla carreggiata di larghezza 6.0 m;
Verso Sud, dalla parte dei lotti edificabili, è delimitato da un marciapiede di 2.0 m.
Il parcheggio è privato ad uso pubblico e non comprende i posti auto paralleli alla carreggiata ed il marciapiede.
 - il parcheggio parallelo a via Correr lato Est (Parcheggio “B”) è accessibile solamente da via Correr in prossimità degli insediamenti esistenti;
comprende posti auto disposti a pettine, sul lato Nord, e posti auto sul lato Sud paralleli alla carreggiata di larghezza 6.0 m;
Verso Sud, dalla parte dei lotti edificabili, è delimitato da un marciapiede di 2.0 m.
Il parcheggio è privato ad uso pubblico e non comprende i posti auto paralleli alla carreggiata ed il marciapiede.
 - La strada in cessione costituisce una strada di penetrazione principale di accesso ai lotti ubicati verso l’interno del Comparto e al parcheggio su via Papa Luciani.
E’ delimitata in entrambi i lati da marciapiede di 2.0 m.
 - il parcheggio interno ubicato in prossimità di Via Papa Luciani (Parcheggio “C”) è accessibile dalla nuova strada e quindi da Via Correr ed è situato dietro l’insediamento esistente;
comprende complessivamente posti auto disposti a pettine, sui lati Ovest ed Est della carreggiata di larghezza 6.0 m;
Il parcheggio è privato ad uso pubblico e comprende i posti auto a pettine e la strada di manovra.
- 3.2 Il Piano Particolareggiato prevede anche un collegamento su Via Correr più vicino all’intersezione di Via Papa Luciani per l’accesso all’ultimo lotto, che tuttavia è stato soppresso in fase di realizzazione delle opere di urbanizzazione.

4.0 CARATURE URBANISTICHE

4.1 I dati dimensionali e di progetto (adeguati alle controdeduzioni approvate con Delibera di Consiglio Comunale n. 123 del 13.08.2004) sono così specificati:

	PIANO PARTICOLAREGGIATO		PROGETTO OPERE URBANIZZAZIONE		
	Ambito 20	Ambito 20 + Artigiana Serramenti	Ambito 20	Ambito 20a	Ambito 20b
Le superfici sono espresse in mq					
DATI DIMENSIONALI					
SUPERF. DEL LOTTO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA	84410.65	86010.65	86010.65	38565.65	47445.00
SUPERFICIE FONDIARIA DEL LOTTO (al netto di strade e marciapiedi, e degli standard previsti dalla L.R. 61/85)	69437.00	71037.00	71037.00	31851.73	39185.27
SUPERFICIE COPRIBILE (40%)	27775.00	28414.80	28414.80	12740.69	15674.11
DATI DI PROGETTO					
SUPERFICIE COPERTA MASSIMA AMMISSIBILE	27775.00	28414.80	28414.80	12740.69	15674.11
SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO AMMISSIBILE (Ipotesi teorica di n. 3 piani)	83325.00	85244.40	85244.40	38222.07	47022.33
SUPERFICIE A VERDE E PARCHEGGIO MINIMA (L.R. 61/85, 10% del lotto)	8441.00	8601.06	8601.06		
SUPERF. A PARCH. DI PROGETTO: Totale: in cessione: uso pubblico:	8084.74 3671.27 4413.47	8084.74 3671.27 4413.47	8054.14 3728.63 4325.51	3728.63 3728.63 0.00	4325.51 0.00 4325.51
SUPERFICIE A VERDE IN CESSIONE Totale: in ambito in rotatoria	3600.15 1404.12 2196.03	3600.15 1404.12 2196.03	1347.12	1347.12	0.00
SUPERFICIE STRADE IN CESSIONE	1248.61	1248.61	1341.78	0.00	1341.78
SUPERFICIE TOTALE IN CESSIONE	6324.00	6324.00	6417.53	5075.75	1341.78

Nota: Con l'inserimento della ditta Artigiana Serramenti la superficie territoriale e fondiaria dell'Ambito 20b è aumentata di circa 1600 mq.

4.2 I dati dimensionali e di progetto (adeguati alle controdeduzioni approvate con Delibera di Consiglio Comunale n. 123 del 13.08.2004 e considerata la Variante alle Opere di Urbanizzazione) sono così specificati:

	PIANO PARTICOLAREGGIATO		PROGETTO OPERE URBANIZZAZIONE E VARIANTE AMBITO 20b		
	Ambito 20	+ Artigiana Serramenti Ambito 20	Ambito 20	Ambito 20a	VAR Ambito 20b
Le superfici sono espresse in mq					
DATI DIMENSIONALI					
SUPERF. DEL LOTTO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA	84410.65	86010.65	86010.65	38565.65	47445.00
SUPERFICIE FONDIARIA DEL LOTTO (al netto di strade e marciapiedi, e degli standard previsti dalla L.R. 61/85)	69437.00	71037.00	71037.00	31851.73	39185.27
SUPERFICIE COPRIBILE (40%)	27775.00	28414.80	28414.80	12740.69	15674.11
DATI DI PROGETTO					
SUPERFICIE COPERTA MASSIMA AMMISSIBILE	27775.00	28414.80	28414.80	12740.69	15674.11
SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO AMMISSIBILE (Ipotesi teorica di n. 3 piani)	83325.00	85244.40	85244.40	38222.07	47022.33
SUPERFICIE A VERDE E PARCHEGGIO MINIMA (L.R. 61/85, 10% del lotto)	8441.00	8601.06	8601.06		
SUPERF. A PARCH. DI PROGETTO: Totale: in cessione: uso pubblico:	8084.74 3671.27 4413.47	8084.74 3671.27 4413.47	10244.43 10244.43 0.00	3728.63 3728.63 0.00	6515.80 6515.80 0.00
SUPERFICIE A VERDE IN CESSIONE Totale: in ambito in rotatoria	3600.15 1404.12 2196.03	3600.15 1404.12 2196.03	1347.12	1347.12	0.00
SUPERFICIE STRADE IN CESSIONE	1248.61	1248.61	2051.05	0.00	2051.05
SUPERFICIE TOTALE IN CESSIONE	6324.00	6324.00	13642.60	5075.75	8566.85

5.0 AREE A STANDARD

5.1 Le aree a STANDARD previste dal Piano Particolareggiato in AMBITO 20b sono così quantificate:

– STANDARD PARCHEGGI L.R: 61/85 AD USO PUBBLICO	
PARCHEGGIO n.1 lungo via Correr (colore giallo)	2236.68 mq;
PARCHEGGIO n.2 lungo via Correr (colore giallo)	1524.41 mq;
PARCHEGGIO n.3 lungo via Papa Luciani (colore giallo)	652.38 mq;
TOTALE:	4413.47 mq.

5.2 Le aree a STANDARD previste dal Progetto delle OU in AMBITO 20b sono così quantificate:

– STANDARD PARCHEGGI L.R: 61/85 AD USO PUBBLICO	
PARCHEGGIO n.1 lungo via Correr	2264.46 mq;
PARCHEGGIO n.2 lungo via Correr	1509.21 mq;
PARCHEGGIO n.3 lungo via Papa Luciani	551.84 mq;
TOTALE:	4325.51 mq.

5.3 Le aree a STANDARD previste dal Progetto in VARIANTE delle OU in AMBITO 20b sono così quantificate:

– STANDARD PARCHEGGI L.R: 61/85 IN CESSIONE	
PARCHEGGIO n.1 lungo via Correr (2264.46+1280.97)	3545.44 mq;
PARCHEGGIO n.2 lungo via Correr (1509.21+694.77)	2203.98 mq;
PARCHEGGIO n.3 lungo via Luciani (551.84+214.54)	766.38 mq;
TOTALE:	6515.80 mq.

6.0 DESCRIZIONE DELLE OPERE IN VARIANTE

- 6.1 La Variante al Piano Particolareggiato si è resa necessaria a seguito dello sviluppo urbanistico dell'area con la realizzazione della nuova viabilità (futura Variante di via Mocenigo) che modifica i flussi di ingresso ed uscita del Comparto e per sopravvenute esigenze legate alla progettazione degli edifici.
- 6.2 Le principali opere in Variante sono così descritte:
- i parcheggi ad uso pubblico lungo via Correr vengono compresi tra le opere in cessione per tutta la larghezza dal limite demaniale (verso Nord) alle recinzioni dei lotti (verso Sud), compresi i parcheggi paralleli alla careggiata ed il marciapiede;
 - il parcheggio ad uso pubblico lungo via Papa Luciani viene anch'esso compreso tra le opere in cessione inclusi i marciapiedi che delimitano il parcheggio stesso verso Ovest ed Est, e l'area di manovra fino a via Papa Luciani;
 - la strada in cessione viene prolungata fino a Via Papa Luciani dove è previsto un nuovo svincolo con corsie di accelerazione e decelerazione;
 - viene ceduta anche la striscia compresa tra la strada ed i fabbricati esistenti che era rimasta in proprietà privata e viene anche ceduto il marciapiede lato Sud;
 - viene imposto il senso unico nel parcheggio con ingresso da Via Mocenigo ed uscita su Via Correr; non è quindi più possibile accedere al parcheggio da Via Correr o uscire direttamente in Via Mocenigo;
 - l'intersezione della strada in cessione con Via Correr viene riprogettata in modo da consentire il solo accesso da Via Correr e non l'uscita, per limitare il traffico su Via Correr;
 - il tracciato della fognatura viene modificato portando all'interno del comparto il collettore principale parallelo a via Papa Luciani, e spostando la condotta che collega il primo parcheggio alla linea principale suddetta vicino al confine Est del lotto; vengono anche aumentate le dimensioni della vasca mantenendone inalterate le caratteristiche strutturali e funzionali;
 - sono state riposizionate le cabine Enel e modificato leggermente il tracciato della rete Enel in prossimità dell'insediamento esistente;
 - anche per altre reti di distribuzione (linea acquedotto e telefonica) si è modificato lievemente il tracciato per superare l'insediamento esistente senza aggirare verso Sud i fabbricati stessi;
 - nel tombinamento della Canaletta irrigua Miozzo-Correr non sono previsti posti auto, ma l'area viene semplicemente ricoperta da terreno vegetale e seminata a prato;
 - è prevista anche la cessione dell'area adibita a viabilità esterna all'ambito di fronte al capannone esistente di proprietà della Società Nevada S.r.l.
- 6.3 Tutte le principali modifiche ai sottoservizi sono già state concordate con gli Enti erogatori dei servizi.
- 6.4 La realizzazione e cessione delle nuove aree destinate dalla variante a strade e parcheggi non modifica le carature urbanistiche previste dal P.P. in termini di superficie fondiaria, inviluppi, distanze dai confini e dalle strade, ecc.

- 6.5 La cessione dei parcheggi, dell'intera strada e della nuova viabilità di raccordo su Via Papa Luciani comprensiva delle corsie di accelerazione e decelerazione, nonché la nuova organizzazione dei flussi di traffico rappresentano il principale obiettivo della Variante al P.U.A. in Ambito 20b.
- 6.6 L'esecuzione dei lavori in Variante, in particolare dello svincolo su via Papa Luciani, che come detto sono necessari per favorire lo sviluppo urbanistico dell'area con la realizzazione della nuova viabilità (futura Variante di via Mocenigo), comporta un notevole aumento dei costi (si vedano gli importi del computo metrico estimativo allegato) e dei tempi per l'ultimazione dei lavori per i quali sarà necessaria un'ulteriore proroga oltre a quella già concessa il 18.07.2012 dal Dirigente del IV Settore.
- 6.7 La polizza fideiussoria presentata a garanzia dei lavori per le opere di urbanizzazione, considerato che la maggior parte dei lavori sono già stati realizzati, fatta salva la presentazione di opportuno Verbale sullo Stato di Avanzamento Lavori da parte del Direttore Lavori o del Collaudatore, è sufficiente a coprire l'importo dei lavori da eseguire in Variante.

Jesolo, 31.01.2013

Dott. Ing. DARIO CASARIN