

COMUNE DI JESOLO

PROVINCIA DI VENEZIA

Piano Urbanistico Attuativo dell'area di Ca' Fornera

in attuazione all'Accordo di Programma sottoscritto in data
11.01.2013 ai sensi dell'art.7 della Legge Regionale n.11 del 2004

Relazione Illustrativa Generale

DITTA PROPRIETARIA:

SECIS srl

via Canalcarmo, 35
30016 Jesolo (VE)

San Donà di Piave, 07.04.2014

IL PROGETTISTA

Arch.Giuseppe Zorzenoni

Sommario

I. Premesse	5
II. Identificazione catastale.....	5
III. Identificazione dei comparti	6
IV. Atti di provenienza	7
V. Stato dei luoghi.....	7
VI. Zonizzazione e Norme vigenti	9
VII. Volumetrie di progetto	11
VIII. Proposta di progetto	12
IX. Standard urbanistici e aree da cedere	13
X. Eliminazione delle barriere architettoniche	14
XI. Conclusioni	15

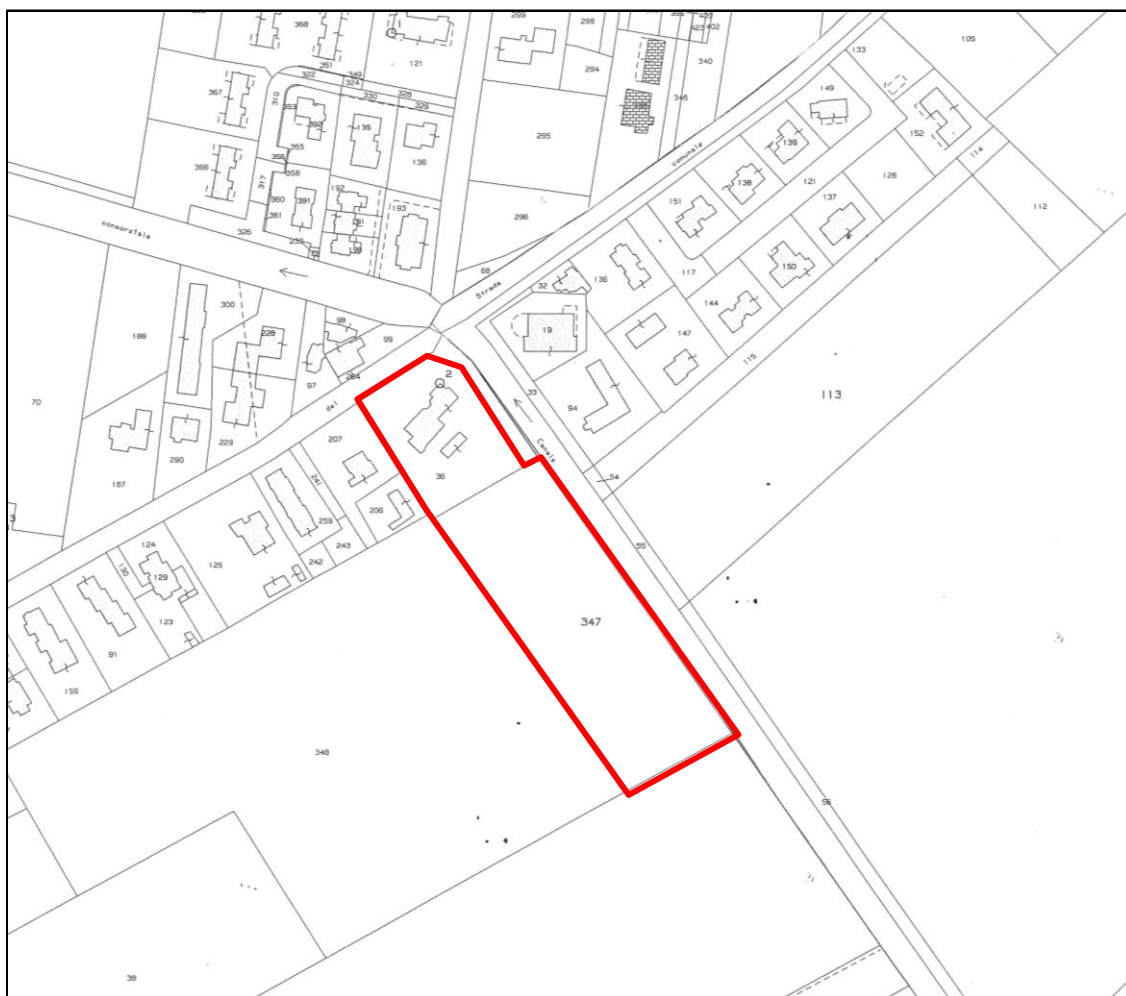
I.Premesse

Con la sottoscrizione dell'Accordo di Programma ai sensi dell'art.7 della Legge Regionale n.11 del 2004, la Pubblica Amministrazione ha deciso di accettare la trasformazione dell'area ubicata a Ca' Fornera di proprietà della ditta SECIS srl da zona F2.1 in zona C1. La Società SECIS srl nell'attuazione del PUA di Iniziativa Pubblica si impegna a fare le opere pubbliche indicate nell'Accordo di Programma e più precisamente:

- tombinamento del tratto di Canale Nono lungo l'area di proprietà;
- riasfaltatura di alcune aree del centro di Ca' Fornera;
- realizzazione di una nuova piazzetta nell'area antistante la chiesa;
- inghiaatura del parcheggio degli impianti sportivi.

II.Identificazione catastale

La proprietà oggetto di intervento è individuata catastalmente al NCEU al Comune di Jesolo Foglio 25 Particella 36 e Particella 347.



III. Identificazione dei comparti

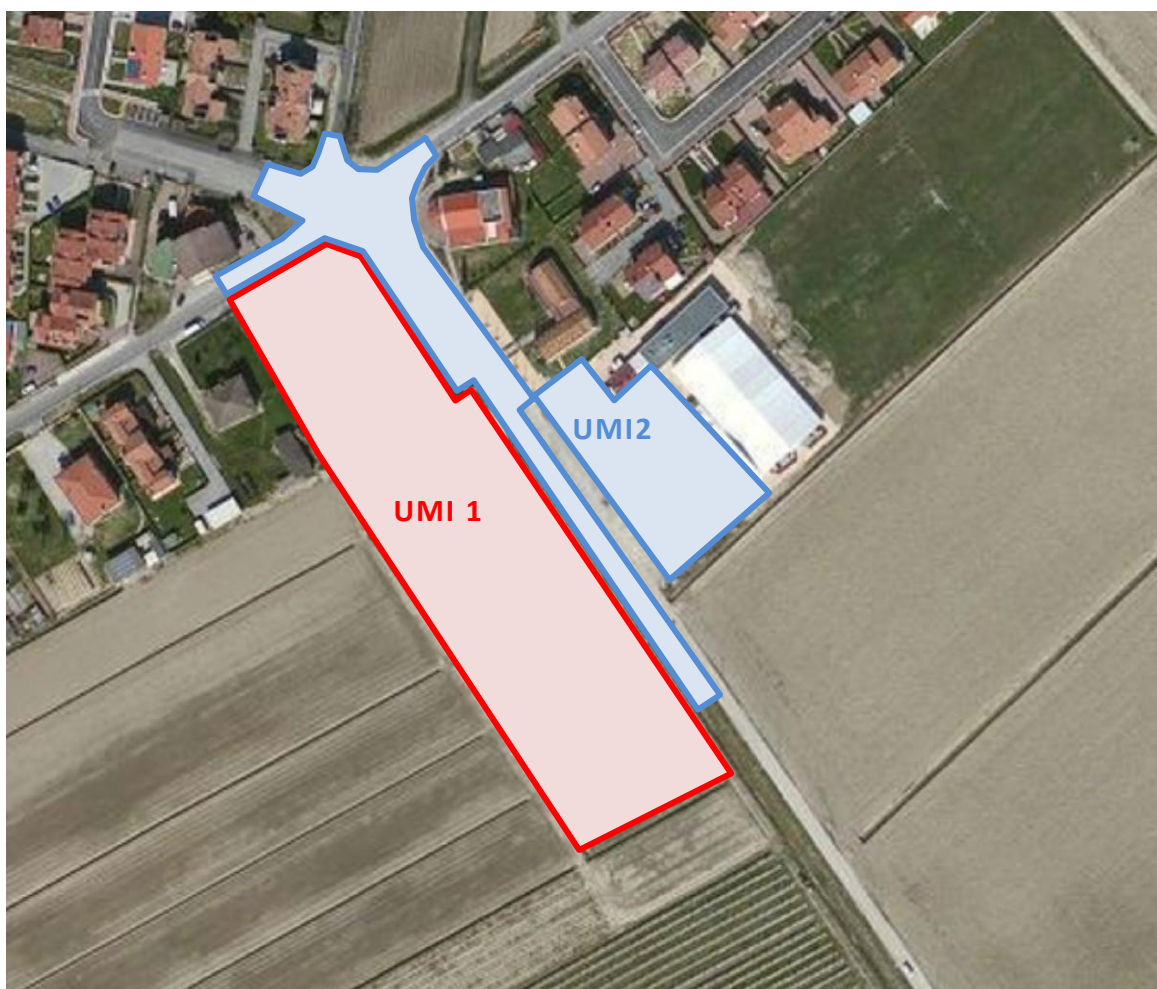
All'interno del PUA sono stati individuati due Unità Minime di Intervento:

U.M.I. 1 - Ambito Privato

L'Unità Minima di Intervento 1 (UMI 1) comprende le aree private che saranno oggetto di lottizzazione con la realizzazione di n.8 lotti residenziali, n.1 lotto commerciale-residenziale, una nuova strada privata e una piazzetta pubblica che sarà oggetto di cessione.

U.M.I. 2 - Ambito Pubblico

L'Unità Minima di Intervento 2 (UMI 2) comprende le aree pubbliche sulle quali saranno realizzati i lavori sopracitati previsti nell'accordo di Programma sottoscritto in data 11.01.2013.



U.M.I. 1 ———

U.M.I. 2 ———

IV. Atti di provenienza

La società proponente del PUA è la Società Secis srl con sede a Jesolo in via Canalcalmo n.35 il cui rappresentante legale è il geom. Ugo Cavallin.

L'area è stata acquistata dalla Società in forza di due Atti distinti di compravendita. In particolare l'area con fabbricato censito al Comune di Jesolo Foglio 25 Mappale 36 è stato acquistato con Atto di Compravendita stipulato il 03.07.2008 presso lo studio del Notaio Vianello (n. 9577 di repertorio e n.5955 di raccolta) mentre il terreno censito al Comune di Jesolo Foglio 25 Mappale 347 è stato acquistato con Atto di Compravendita stipulato il 28.07.2008 presso lo studio del Notaio Vianello (n. 9699 di repertorio e n.6052 di raccolta). Entrambi gli atti vengono allegati alla presente ed individuati rispettivamente con i numeri 1 e 2.

V. Stato dei luoghi

La proprietà privata, individuata come Unità UMI 1 oggetto di intervento è costituita da due aree distinte. Una è posta all'angolo tra via Trinchet e via Ca'Fornera nella quale è presente un fabbricato residenziale non abitato in quanto è stata richiesta l'inagibilità per motivi statici e per mancanza dei requisiti igienico sanitari. L'accesso all'area è situato su via Trinchet in prossimità dell'incrocio con via Fornera.



L'altra porzione del compendio è costituita da un terreno agricolo che si sviluppa parallelamente al Canale Nono. Un tempo questo terreno era destinato a colture del tipo a seminato mentre oggi è lasciato incolto. L'accesso all'area avviene attraverso un passo carraio posto al termine della porzione già tombinata del canale.



L'area pubblica individuata come UMI 2 è costituita soprattutto da strade comunali poste in prossimità dell'intervento nelle quali è previsto il rifacimento del manto d'usura e una porzione di strada bianca, parallela al Canale Consorziale, che dovrà essere asfaltata come indicato nell'accordo di programma.



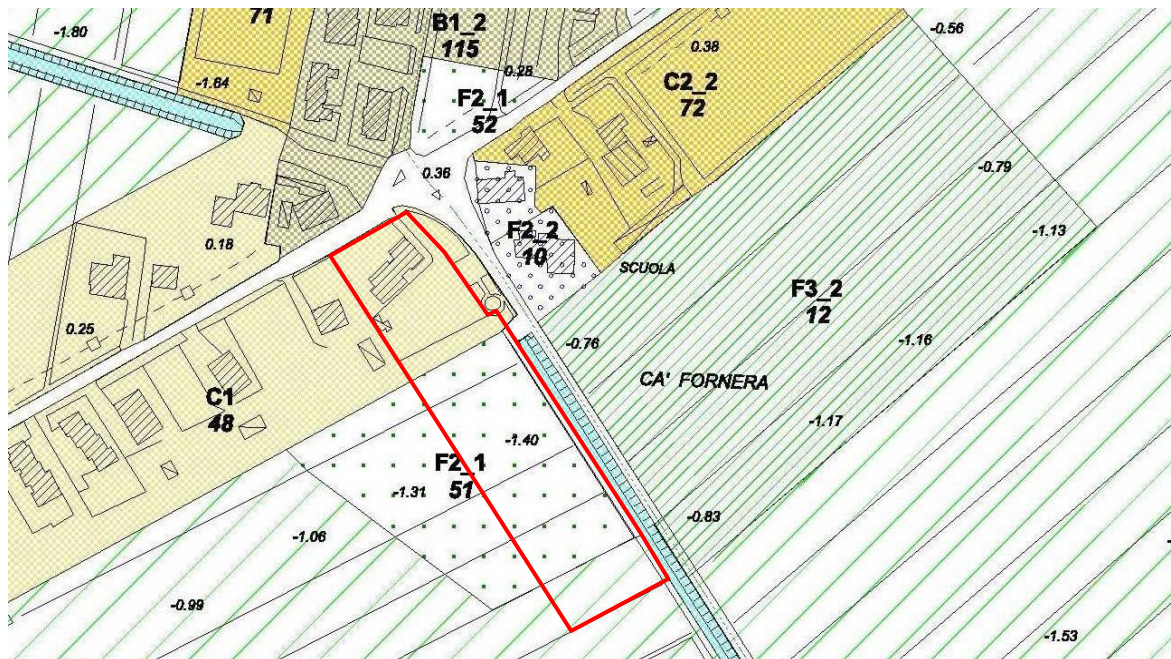
Tra le altre opere previste nell'Accordo di Programma sottoscritto tra il Comune e la Società Secis srl, va precisato che a fronte della prevista asfaltatura dell'area a parcheggio prospiciente i campi sportivi, che non risulta fattibile in quanto in contrasto rispetto al progetto di compatibilità idraulica redatto dallo Studio 2P e comunque trovando anche delle interferenze con aree ricadenti nell'ambito del parcheggio di altre proprietà, e comunque in accordo con l'A.C., si prevede la sola inghiaatura della suddetta area. Viene previsto anche il tombinamento di un tratto del Canale Nono e la realizzazione di un altro accesso ai terreni coltivati alla fine del tratto tombinato.

Va precisato infine che, in alternativa all'asfaltatura del piazzale, la ditta si impegna (per la cifra di differenza tra asfaltatura e inghiaatura pari a circa 16.500 €) ad utilizzare tale somma secondo quanto verrà indicato dalla A.C. come riportato dalla sottostante tabella:

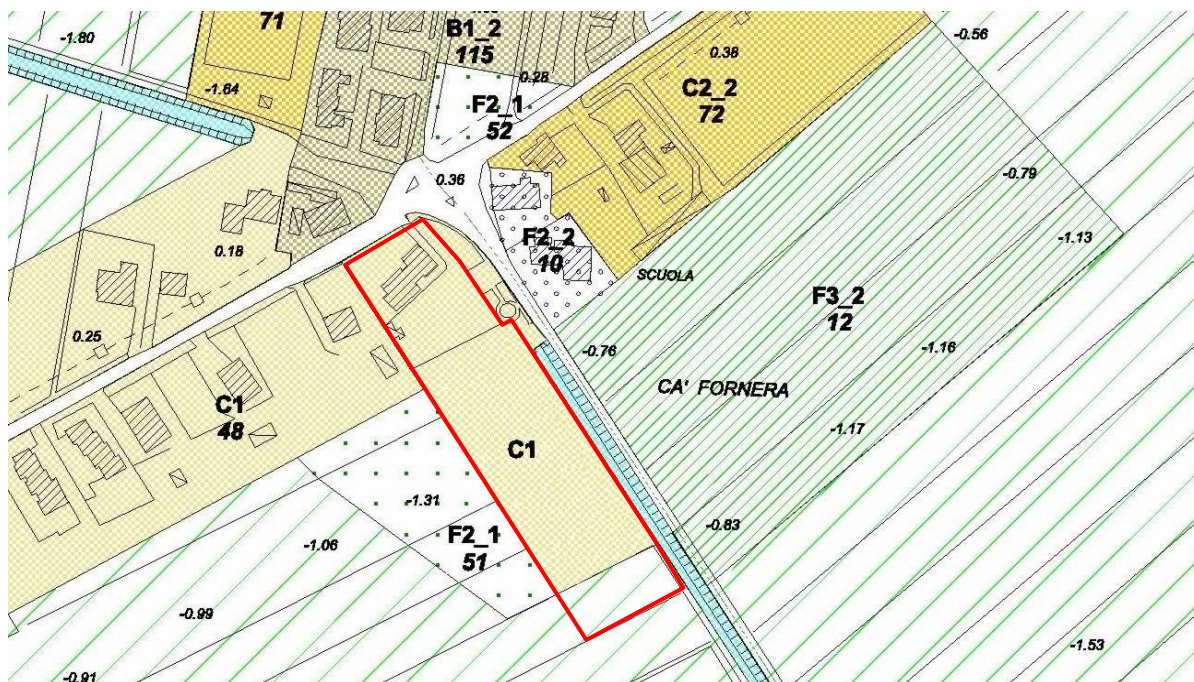
Opere previste nell'accordo di progr.			Opere alternative		
Asfaltatura			Inghiaatura e smaltimento acque meteo		
Mq.2020	€/mq 15,00	€ 30.300,00	mc.202	€/mc.45,50	€ 9.191,00
			ml.220	€/ml 16,00	€ 3.520,00
			n.20	€/cad. 50	€ 1.000,00
			Sommano € 13.711,00		
Per differenza (€ 30.300 – 13.711) = € 16.589,00					

VI.Zonizzazione e Norme vigenti

Come già riportato precedentemente, l'area oggetto di intervento è stata oggetto di un Accordo di Programma nato dalla volontà della Società di aumentare la superficie fondiaria su cui redistribuire la notevole cubatura già assegnata al lotto C1 esistente sul quale insisteva il vetusto fabbricato.



PRG prima dell'Accordo di Programma



PRG dopo dell'Accordo di Programma

RIFERIMENTI NORMATIVI

- estratto dalle NTA –

Art. 12 - Zona di completamento "C 1"

Trattasi di aree prevalentemente residenziali parzialmente edificate.

Sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione del volume esistente, con eventuale accorpamento o ricomposizione degli edifici principali e delle pertinenze.

E' ammesso, per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.R.G., l'ampliamento delle singole unità immobiliari fino ad un limite max del 20% del relativo volume esistente, per una sola volta e a condizione che sia organicamente composto nel corpo principale e tale da non comportare aumento delle unità immobiliari esistenti.

E' consentito l'ampliamento, ove previsto o possibile, o l'accorpamento di volumi con realizzazione di strutture in elevazione del fronte degli edifici verso strada anche a minor distanza rispetto a quanto previsto dal DM 1444/1968. E' fatta salva la distanza minima tra pareti finestrate pari ml 10,00 e le distanze tra confini di proprietà pari a ml 5,00. La distanza minima dalle strade nel caso di nuova edificazione o demolizione e ricostruzione (salvo i casi previsti dal D.P.R. 380/2001) è di ml 5,00.

E' consentita la destinazione commerciale-direzionale per quelle attività di supporto alla residenza e l'artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose e comunque di carattere incompatibile con la residenza.

Sono ammessi interventi di nuova edificazione esclusivamente nei lotti individuati nella tavola di P.R.G. n.13.3.(n.) (scala 1:2000) secondo i seguenti parametri:

- lotto di tipo "C" densità fondiaria di fabbricazione 0.6 mc/mq con un massimo di 1200 mc.*
- lotto di tipo "R" come da tabella in appendice.*
- Limite di altezza: 2 piani f.t. per edifici unifamiliari e 3 piani f.t. per edifici plurifamiliari, se non diversamente prescritto nelle norme particolari dei singoli lotti.*

Z.T.O. .	Nu m.	Oss .	Norma puntuale
C1	123		In quest'area è ammessa l'edificazione di una volumetria massima pari a 5.575 mc in conformità a quanto previsto dall' accordo di programma, ai sensi dell'art. 7 della L.R. n. 11/2004, "per la trasformazione di un'area F2.1 di interesse comune in residenziale con redistribuzione della cubatura prevista per il lotto C n. 1558".

Volumetrie di progetto

Come riportato nella scheda puntuale n.123 in quest'area la volumetria complessiva dei lotti sarà pari a mc. 5.575.

Il progetto prevede la realizzazione di n. 1 lotto con destinazione commerciale-direzionale e n.8 lotti a destinazione residenziale. Le volumetrie indicate potranno subire variazioni nel rispetto del volume complessivo e dei parametri stabiliti nelle Norme del PUA. Le cubature indicate nella tavola 3 sono le seguenti:

N.	DESTINAZIONE D'USO	SUP. FOND.	VOLUME
1.1	Commerciale-direzionale	800 mq	765 mc
1.2	Residenziale	1.140 mq	695 mc
1.3	Residenziale	800 mq	570 mc
1.4	Residenziale	841 mq	570 mc
1.5	Residenziale	840 mq	570 mc
1.6	Residenziale	1.161 mq	695 mc
1.7	Residenziale	810 mq	570 mc
1.8	Residenziale	802 mq	570 mc
1.9	Residenziale	810 mq	570 mc

5.575 mc



VII. Proposta di progetto

Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento per la realizzazione di edifici unifamiliari, bifamiliari o piccoli edifici plurifamiliari che mantengano inalterato il tessuto urbano esistente con un indice fondiario basso. I nuovi lotti infatti hanno una volumetria atta alla realizzazione di case unifamiliari o piccole bifamigliari. L'altezza massima prevista è di tre piani come l'edificio esistente. Il nuovo insediamento si sviluppa con una nuova strada interna che termina con un cul de sac dalla quale si accede a tutti i lotti residenziali. Questa nuova strada interna ha una larghezza di 6,5 metri e uno slargo in cui è possibile fare l'inversione di marcia, il cul de sac appunto, con un diametro di 12 metri. Sono state previste inoltre due aree dedicate a parcheggi pubblici.

Sulla nuova piazza è stato previsto un lotto (lotto 1.1) con destinazione commerciale - direzionale al quale si accede da via Trinchet. Tale lotto, pensato per un'attività commerciale al piano terra, confina direttamente con la piazza. Anche in prossimità di questo lotto sono stati posti dei parcheggi ai quali si accede direttamente da via Trinchet. Questi parcheggi, assieme a quelli interni, soddisfano quanto richiesto dagli standard urbanistici.



VIII. Standard urbanistici e aree da cedere

In funzione della volumetria pari a 5.575 mc sono stati calcolati gli standard come da artt. 25 e 26 della L.R. 61/85 e s.m.i..

Volume complessivo: 5.575 mc

Abitanti equivalenti (1 ab/150 mc) 32 ab. eq.

Standard a verde

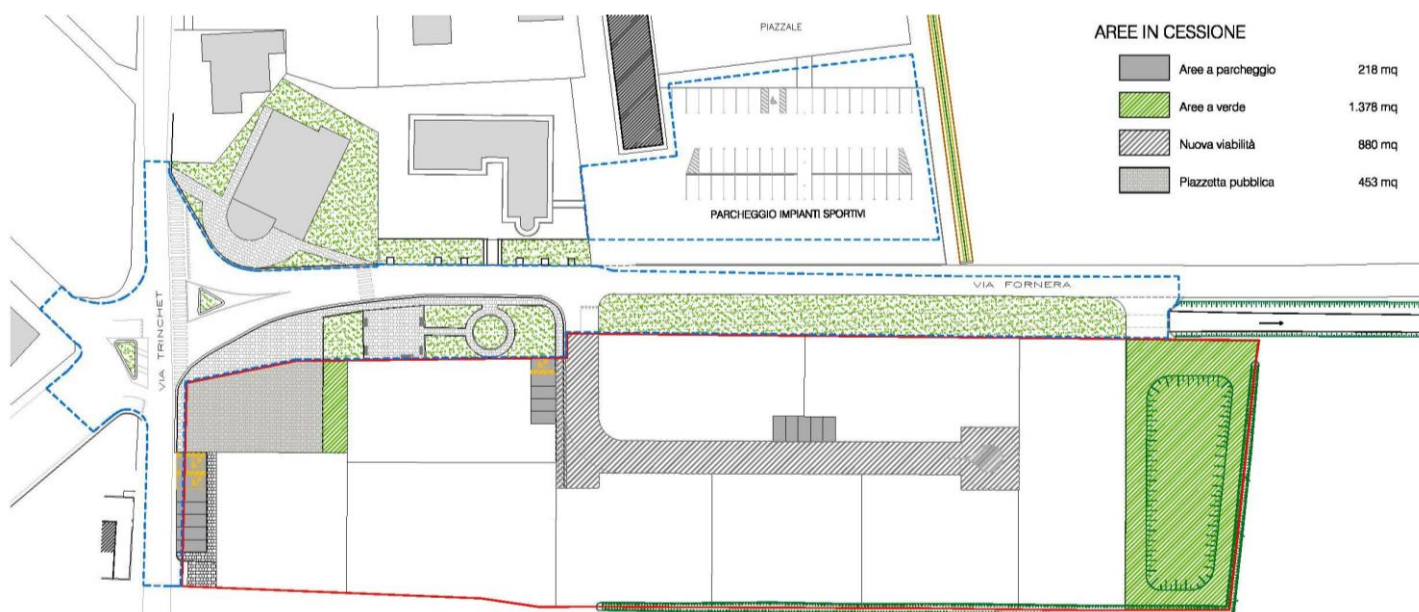
Residenziale	(8 mq/ab. eq.)	256 mq
Commerciale	0,5*(765/3,75)	102 mq

Standard a parcheggio

Residenziale	(3,5 mq/ab. eq.)	112 mq
Commerciale	0,5*(765/3,75)	102 mq

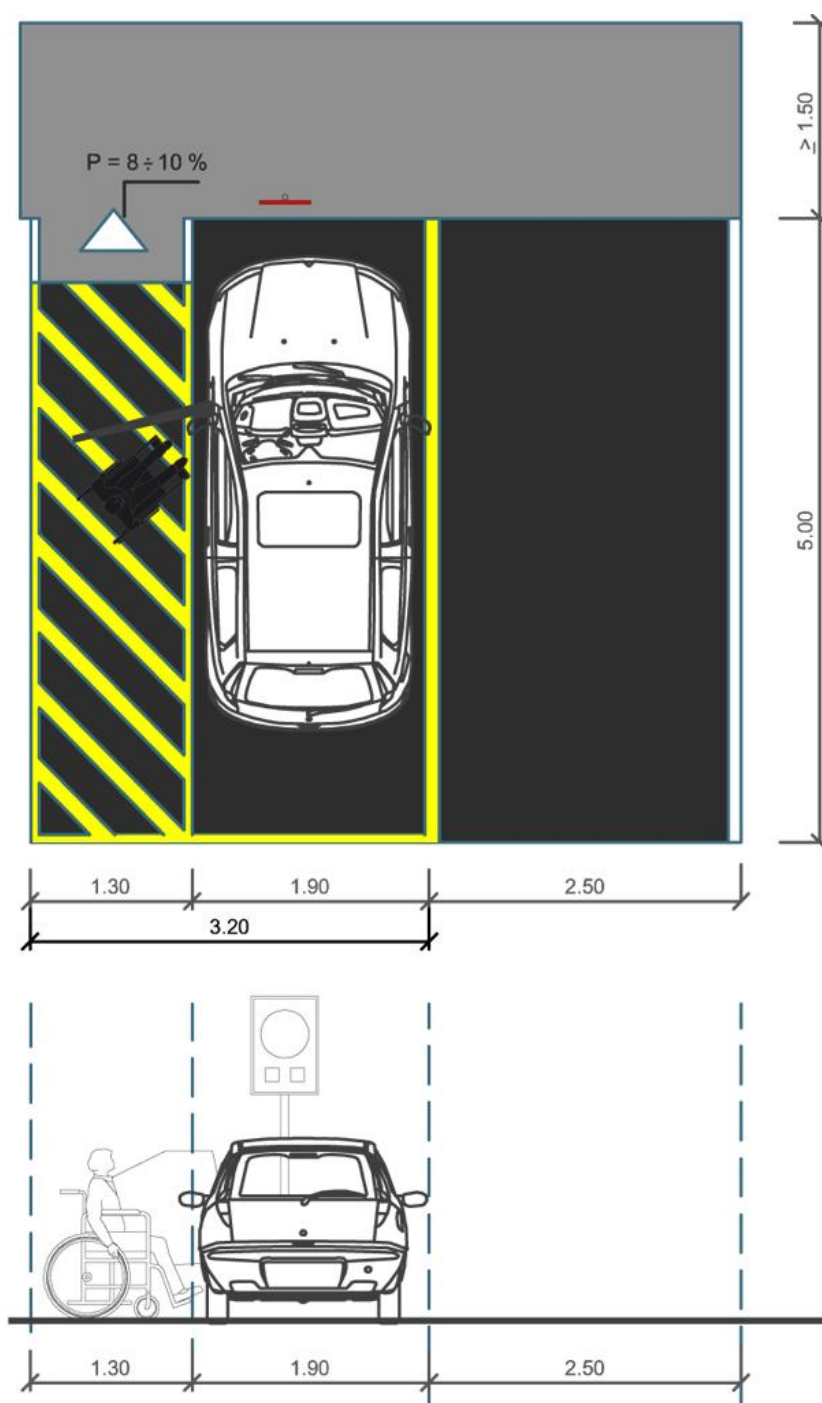
Le aree da cedere al Comune di Jesolo risultano quelle interessate dalle nuove sedi stradali comprensive dei marciapiedi, delle aiuole e dalle aree a verde pubblico nonché la nuova piazza, confermando quanto indicato nella tavola 3 del P.U.A., il tutto indicativamente come dal seguente prospetto:

a. Nuova strada interna	mq. 880	circa
b. Nuova piazzetta pubblica	mq. 630	circa
c. Standard a verde	mq. 1.378	circa
d. Standard a parcheggio	mq. 218	circa



IX. Eliminazione delle barriere architettoniche

Per quanto attiene le norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche, il presente progetto per il rilascio del Permesso di costruire ottempera, ai sensi delle norme di cui al D.P.R. 24/07/96 n.503, con particolare riguardo agli spazi pedonali, marciapiedi e percorsi pedonali, attraversamenti pedonali, arredo urbano e posti auto per disabili, in numero adeguato, ricompresi in ogni blocco parcheggi pubblici.



X.Conclusioni

Per quanto riguarda gli aspetti prettamente normativi si farà riferimento alle NTA di Piano allegate al presente strumento urbanistico, nonché alle Norme comunali per quanto non specificato in quelle di piano.

L'intervento prevederà anche la realizzazione di tutti i sottoservizi quali Enel, Gas, Acquedotto e Telefonia, nonché un'adeguata rete per l'illuminazione pubblica. Tutto ciò sarà prodotto in fase esecutiva con dettagli che specificheranno meglio quanto già indicato nelle tavole 5.1 e 5.2 Sezioni stradali e nelle tavole 7.1 e 7.2 relative agli schemi delle reti tecnologiche di progetto.