

**Al Signor Sindaco
del Comune di Jesolo**

**UFFICIO TECNICO
Rip. Urbanistica**

Oggetto:	ELABORATO INTEGRATIVO ALLA RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA inerente la richiesta di Variante parziale alle N.T.A. di porzione dell'area dal P.R.G. vigente come "Zona per parco delle scienze, tradizioni e divertimenti" (ident. pe_66.001) ai sensi del comma 4° art. 50 L.R. 61/1985 e art. 48 L.R. 11/2004
Ditta proponente (ambito A)	DANEST s.r.l. Via Jacopo Palma 14 Milano c.f. 05734590960
Localizzazione:	Comune di Jesolo - Località Lido di Jesolo - "Parco Equilio" - Via La Bassa / Strada Provinciale SP 42

Il sottoscritto Dott. Arch. Valentino Gerotto con studio in Jesolo via C. Battisti 31, in qualità di tecnico incaricato dalla DANEST s.r.l., in riferimento la richiesta di Variante parziale alle N.T.A. di porzione dell'area dal P.R.G. vigente come "Zona per parco delle scienze, tradizioni e divertimenti" (ident. pe_66.001) ai sensi del comma 4° art. 50 L.R. 61/1985 e art. 48 L.R. 11/2004, premesso che:

- la Danest s.r.l. risulta proprietaria dell'area in questione che è identificata catastalmente al Foglio 78 mappali 14, 354, 353, 351 e 272, per una superficie complessiva di mq. 96.532;
- la Danest srl, con istanza separata, intende dar corso alle previsioni contenute nel P.R.G., per la porzione di sua proprietà, con la attribuzione proporzionale delle carature urbanistiche ammesse e degli oneri prescritti dal P.R.G. stesso;
- detta area, di dimensioni rilevanti, ha una superficie pari circa al 58,03% dell'intera superficie della "Zona per parco delle scienze, tradizioni e divertimenti" (ident. pe_66.001);
- detta area è inserita all'interno del Parco Territoriale Equilio.

Premesso anche:

- con la suddivisione della zona in due distinti ambiti, come proposto dalla Danest s.r.l., si potrà comunque ottenere il completo ed integrale rispetto delle indicazioni e delle norme del P.R.G. (viabilità, standard, servizi etc.), senza allungare i tempi di approvazione di eventuali P.U.A. successivi;
- con la suddivisione della zona in due distinti ambiti, la Danest s.r.l. intende predisporre con l'ambito A anche una parte significativa della viabilità di penetrazione PRG fino alla rotatoria esistente posta lungo la SP42;
- sempre con la suddivisione della zona in due distinti ambiti, la Danest s.r.l. intende ridurre significativamente il tracciato della strada secondaria di penetrazione prevista dal PRG lungo il confine sud dell'area;
- una suddivisione di alcune proprietà in ambiti distinti con esigenze di intervento diverse, potrà garantire comunque una reciproca organicità funzionale, permettendo una completa integrazione sia urbanistica, sia in termini di viabilità, di servizi che di standards.

Considerato che:

- per dar corso a quanto previsto dal P.R.G. necessita modificare parzialmente le N.T.A., precisando parzialmente le destinazioni d'uso previste, infatti per l'area in questione l'attuale norma dell'art. 66 comprende:

- a) spazio per il museo delle scienze naturali, dove potranno trovare posto: uccelli imbalsamati (già di proprietà comunale), serra per farfalle ecc.;
- b) spazio per il museo dell'antichità, dove potranno trovare posto i reperti romani ritrovati in Jesolo e già in possesso del Comune;
- c) spazio della "fattoria", immobile esistente da recuperare, dove si potrà riprodurre l'abitazione e l'organizzazione della vita del tempo passato;
- d) spazio per giochi all'aperto, dove potranno trovar luogo: giochi in legno, labirinto vegetale, giostre antiche ed attuali ecc.;
- e) spazio per la riproduzione di ambienti tipici del luogo, quali ad esempio quello vallivo, ecc., anche in forma miniaturizzata;
- f) spazio per bar, ristorante, strutture ricreative, ricettive e servizi vari.

- il volume edificabile previsto risulta:

- spazio a) e b) : volumetria ammissibile massima	mc. 1.160
- spazio c) : recupero del solo volume esistente	
- spazio d) : nessun volume	-
- spazio e) : solo il volume necessario all'organizzazione dell'ambiente tipo	-
- spazio f) : volumetria ammissibile massima mc. 10.000 mc. x 58,03%	-
sommanno	mc. 5.803
	mc. 6.963

Considerato inoltre che la norma, in base agli obiettivi della Danest srl, per dar corso integralmente a quanto previsto dal PRG appare insufficiente, si ritiene di meglio precisare alla lettera f) la definizione ...“strutture ricettive e servizi vari” in base alla specificità dell'area, alla caratteristiche degli interventi e allo spirito indicato dal PRG con il Parco Territoriale Equilio.

Considerato anche che le leggere modifiche richieste alle NTA del PRG si configurano come “varianti parziali al P.R.G.”, ai sensi del comma 4° art. 50 L.R. 61/1985 e art. 48 L.R. 11/2004, non interessando gli indici di edificabilità, i parametri urbanistici, le destinazioni d'uso e le modalità di attuazione.

Tutto ciò premesso e considerato si redige la presente

R E L A Z I O N E T E C N I C A

sulla parziale variante alle N.T.A. del P.R.G. riferita all'area in oggetto.

STATO DEI LUOGHI E DEGLI ELEMENTI DEL PAESAGGIO

Il paesaggio delle aree di bonifica dà un'immagine piatta con grandi spazi aperti e una diffusa uniformità; anche l'area in oggetto presenta queste caratteristiche: spazi aperti interrotti solo dalle linee dei fossi, dei canali e del tessuto dei campi, oltre ad alcuni filari alberati, ai margini delle aree agricole.

Inoltre nell'area in questione è ubicato un piccolo complesso agricolo costituito da una casa rurale tipica della zona, a due piani, oltre ad alcuni silos e magazzini ad uso annessi rustici.

CARATTERISTICHE E LOCALIZZAZIONE

L'area in oggetto è situata in località Lido di Jesolo, in prossimità del ponte di Cavallino lungo la Strada Provinciale SP 42 e confina:

- a est con l'alzaia dell'argine demaniale sinistro del Fiume Sile e l'area della Darsena Parco Sile;
- a sud e a nord con un'ampia zona agricola;
- a est con il Canale Consorziale Vigne.

L'area in proprietà della Ditta Proponente ha una superficie catastale di circa mq. 96.532.

N.T.A. - PARAMETRI URBANISTICI E DATI TECNICI

Trattasi di porzione di area ricompresa nella "Riqualificazione del Parco Equilio" già destinata, in base all'art. 66 delle N.T.A. a "Parco delle scienze, tradizioni e divertimenti", il tutto come segue:

a) In base alle previsioni del Vigente P.R.G., a seguito della suddivisione degli ambiti, abbiamo:

AMBITO A	<p>Trattasi di una prima area localizzata in prossimità del Fiume Sile da adibire a parco attrezzato.</p> <p>Le destinazioni d'uso di quest'area comprendono:</p> <p>a) spazio per il museo delle scienze naturali, dove potranno trovare posto: uccelli imbalsamati (già di proprietà comunale), serra per farfalle ecc.;</p> <p>b) spazio per il museo dell'antichità , dove potranno trovare posto reperti romani ritrovati in Jesolo e già in possesso del Comune;</p> <p>c) spazio della "fattoria", immobile esistente da recuperare, dove si potrà riprodurre l'abitazione e l'organizzazione della vita del tempo passato;</p> <p>d) spazio per giochi all'aperto, dove potranno trovar luogo: giochi in legno, labirinto vegetale, giostre antiche ed attuali ecc.;</p> <p>e) spazio per la riproduzione di ambienti tipici del luogo, quali ad esempio quello vallivo, ecc., anche in forma miniaturizzata;</p> <p>f) spazio per bar, ristorante, strutture ricreative, ricettive e servizi vari.</p> <p>Il volume edificabile per le succitate aree, in base alla quota circa del 58,03%, è così regolamentato:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td style="padding: 2px;">- spazio a) e b) : volumetria ammissibile massima</td><td style="padding: 2px; text-align: right;">mc. 1.160</td></tr> <tr> <td style="padding: 2px;">- spazio c) : recupero del solo volume esistente</td><td style="padding: 2px;"></td></tr> <tr> <td style="padding: 2px;">spazio d) : nessun volume</td><td style="padding: 2px;"></td></tr> <tr> <td style="padding: 2px;">- spazio e) : solo il volume necessario all'organizzazione dell'ambiente tipo</td><td style="padding: 2px;"></td></tr> <tr> <td style="padding: 2px;">- spazio f) : volumetria ammissibile massima mc. 10.000 mc. X 58,03%</td><td style="padding: 2px; text-align: right;">mc. 5.803</td></tr> <tr> <td style="padding: 2px;">sommano</td><td style="padding: 2px; text-align: right;">mc. 6.963</td></tr> </tbody> </table> <p>I volumi di cui agli spazi a) b) ed f) dovranno rispettare i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - distanza minima dai confini = 5,00 m; - distanza minima tra fabbricati =10,00 m; - distanza minima dalle strade = 10,00 m; <p>Per gli edifici esistenti</p> <p>I volumi di cui agli spazi a) b) ed f) dovranno rispettare i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> distanza minima dai confini = 5,00 m; distanza minima tra fabbricati = 10,00 m; distanza minima dalle strade = 10,00 m. <p>Per gli edifici esistenti, oltre a quanto sopra indicato, sono sempre consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria; è</p>	- spazio a) e b) : volumetria ammissibile massima	mc. 1.160	- spazio c) : recupero del solo volume esistente		spazio d) : nessun volume		- spazio e) : solo il volume necessario all'organizzazione dell'ambiente tipo		- spazio f) : volumetria ammissibile massima mc. 10.000 mc. X 58,03%	mc. 5.803	sommano	mc. 6.963
- spazio a) e b) : volumetria ammissibile massima	mc. 1.160												
- spazio c) : recupero del solo volume esistente													
spazio d) : nessun volume													
- spazio e) : solo il volume necessario all'organizzazione dell'ambiente tipo													
- spazio f) : volumetria ammissibile massima mc. 10.000 mc. X 58,03%	mc. 5.803												
sommano	mc. 6.963												

	<p>comunque sempre fatto salvo quanto indicato per gli edifici di cui alle schede "B". Nell'area dovranno trovar luogo congrui parcheggi adeguati al numero dei fruitori, mentre la rimanente area non impegnata da ristrutturare dovrà essere sistemata a verde con alberature, siepi, viali ecc.</p> <p>E' posto a carico del soggetto attuatore l'obbligo della realizzazione della viabilità di accesso all'area da Via Roma Dx (SP 42) prevista dal PRG, in quanto direttamente funzionale all'intervento stesso.</p> <p>Il progetto organizzativo dell'area deve essere unitario, non eseguibile per stralci, e comprensivo di quelle opere eventualmente previste dal P.R.G. (piste ciclabili, pedonali, per l'equitazione, verde pubblico, ecc.). In ogni caso, il Consiglio Comunale potrà, con specifico provvedimento, suddividere l'area di intervento in più ambiti di intervento, con attribuzione proporzionale delle carature urbanistiche ammesse e degli oneri prescritti.</p> <p>Le succitate opere dovranno essere realizzate in accordo con l'Amministrazione Comunale e mantenute sempre in idoneo stato.</p> <p>Per la parte dei terreni non ceduti all'Amministrazione Comunale, in conto oneri, si dovranno prevedere, nella Convenzione allegata allo Strumento Urbanistico attuativo, delle garanzie per l'esecuzione delle attività e del suo mantenimento, con l'obbligo di mantenere unitaria la gestione dell'attività principale e indivisi i terreni sui quali viene esercitata.</p> <p>L'area del presente articolo non concorre alla determinazione dei servizi di cui all'art. 3 del D.I. 1444/68. Il rilascio della concessione, perciò, diventa oneroso; non avendo la Regione parametri al riguardo, la competenza è del Consiglio Comunale.</p>
--	---

b) In base alle modifiche richieste abbiamo:

AMBITO A	Trattasi di una prima area localizzata in prossimità del Fiume Sile da adibire a parco attrezzato. Le destinazioni d'uso di quest'area comprendono: a) spazio per il museo delle scienze naturali, dove potranno trovare posto: uccelli imbalsamati (già di proprietà comunale), serra per farfalle ecc.; b) spazio per il museo dell'antichità , dove potranno trovare posto reperti romani ritrovati in Jesolo e già in possesso del Comune; c) spazio della "fattoria", immobile esistente da recuperare, dove si potrà riprodurre l'abitazione e l'organizzazione della vita del tempo passato; d) spazio per giochi all'aperto, dove potranno trovar luogo: giochi in legno, labirinto vegetale, giostre antiche ed attuali ecc.; e) spazio per la riproduzione di ambienti tipici del luogo, quali ad esempio quello vallivo, ecc., anche in forma miniaturizzata; f) spazio per bar, ristorante, strutture ricreative, ricettive all'aperto e servizi vari. Il volume edificabile per le succitate aree, in base alla quota circa del 58,03%, è così regolamentato:	
	- spazio a) e b) : volumetria ammissibile massima	mc. 1.160
	- spazio c) : recupero del solo volume esistente	
	spazio d) : nessun volume	
	- spazio e) : solo il volume necessario all'organizzazione dell'ambiente tipo	
	- spazio f) : volumetria ammissibile massima mc. 10.000 mc. X 58,03%	mc. 5.803
	sommanno	mc. 6.963

	<p>I volumi di cui agli spazi a) b) ed f) dovranno rispettare i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - distanza minima dai confini = 5,00 m; - distanza minima tra fabbricati = 10,00 m; - distanza minima dalle strade = 10,00 m; <p>Per gli edifici esistenti</p> <p>I volumi di cui agli spazi a) b) ed f) dovranno rispettare i seguenti parametri:</p> <p>distanza minima dai confini = 5,00 m; distanza minima tra fabbricati = 10,00 m; distanza minima dalle strade = 10,00 m.</p> <p>Per gli edifici esistenti, oltre a quanto sopra indicato, sono sempre consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria; è comunque sempre fatto salvo quanto indicato per gli edifici di cui alle schede "B". Nell'area dovranno trovar luogo congrui parcheggi adeguati al numero dei fruitori, mentre la rimanente area non impegnata da ristrutturare dovrà essere sistemata a verde con alberature, siepi, viali ecc.</p> <p>E' posto a carico del soggetto attuatore l'obbligo della realizzazione della viabilità di accesso all'area da Via Roma Dx (SP 42) prevista dal PRG, in quanto direttamente funzionale all'intervento stesso.</p> <p>Il progetto organizzativo dell'area deve essere unitario, non eseguibile per stralci, e comprensivo di quelle opere eventualmente previste dal P.R.G. (piste ciclabili, pedonali, per l'equitazione, verde pubblico, ecc.). In ogni caso, il Consiglio Comunale potrà, con specifico provvedimento, suddividere l'area di intervento in più ambiti di intervento, con attribuzione proporzionale delle carature urbanistiche ammesse e degli oneri prescritti.</p> <p>Le succitate opere dovranno essere realizzate in accordo con l'Amministrazione Comunale e mantenute sempre in idoneo stato.</p> <p>Per la parte dei terreni non ceduti all'Amministrazione Comunale, in conto oneri, si dovranno prevedere, nella Convenzione allegata allo Strumento Urbanistico attuativo, delle garanzie per l'esecuzione delle attività e del suo mantenimento, con l'obbligo di mantenere unitaria la gestione dell'attività principale e indivisi i terreni sui quali viene esercitata.</p> <p>L'area del presente articolo non concorre alla determinazione dei servizi di cui all'art. 3 del D.I. 1444/68. Il rilascio della concessione, perciò, diventa oneroso; non avendo la Regione parametri al riguardo, la competenza è del Consiglio Comunale.</p>
--	--

c) Testo con evidenziato in rosso le varianti apportate:

AMBITO A	<p>Trattasi di una prima area localizzata in prossimità del Fiume Sile da adibire a parco attrezzato.</p> <p>Le destinazioni d'uso di quest'area comprendono:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) spazio per il museo delle scienze naturali, dove potranno trovare posto: uccelli imbalsamati (già di proprietà comunale), serra per farfalle ecc.; b) spazio per il museo dell'antichità , dove potranno trovare posto reperti romani ritrovati in Jesolo e già in possesso del Comune; c) spazio della "fattoria", immobile esistente da recuperare, dove si potrà riprodurre l'abitazione e l'organizzazione della vita del tempo passato; d) spazio per giochi all'aperto, dove potranno trovar luogo: giochi in legno, labirinto vegetale, giostre antiche ed attuali ecc.; e) spazio per la riproduzione di ambienti tipici del luogo, quali ad
----------	---

	<p>esempio quello vallivo, ecc., anche in forma miniaturizzata;</p> <p>f) spazio per bar, ristorante, strutture ricreative, ricettive all'aperto e servizi vari.</p> <p>Il volume edificabile per le succitate aree, in base alla quota circa del 58,03%, è così regolamentato:</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>- spazio a) e b) : volumetria ammissibile massima</td><td>mc. 1.160</td></tr> <tr> <td>- spazio c) : recupero del solo volume esistente</td><td></td></tr> <tr> <td>spazio d) : nessun volume</td><td></td></tr> <tr> <td>- spazio e) : solo il volume necessario all'organizzazione dell'ambiente tipo</td><td></td></tr> <tr> <td>- spazio f) : volumetria ammissibile massima mc. 10.000 mc. X 58,03%</td><td>mc. 5.803</td></tr> <tr> <td>sommano</td><td>mc. 6.963</td></tr> </tbody> </table>	- spazio a) e b) : volumetria ammissibile massima	mc. 1.160	- spazio c) : recupero del solo volume esistente		spazio d) : nessun volume		- spazio e) : solo il volume necessario all'organizzazione dell'ambiente tipo		- spazio f) : volumetria ammissibile massima mc. 10.000 mc. X 58,03%	mc. 5.803	sommano	mc. 6.963
- spazio a) e b) : volumetria ammissibile massima	mc. 1.160												
- spazio c) : recupero del solo volume esistente													
spazio d) : nessun volume													
- spazio e) : solo il volume necessario all'organizzazione dell'ambiente tipo													
- spazio f) : volumetria ammissibile massima mc. 10.000 mc. X 58,03%	mc. 5.803												
sommano	mc. 6.963												
	<p>I volumi di cui agli spazi a) b) ed f) dovranno rispettare i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - distanza minima dai confini = 5,00 m; - distanza minima tra fabbricati = 10,00 m; - distanza minima dalle strade = 10,00 m; <p>Per gli edifici esistenti</p> <p>I volumi di cui agli spazi a) b) ed f) dovranno rispettare i seguenti parametri:</p> <p>distanza minima dai confini = 5,00 m; distanza minima tra fabbricati = 10,00 m; distanza minima dalle strade = 10,00 m.</p> <p>Per gli edifici esistenti, oltre a quanto sopra indicato, sono sempre consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria; è comunque sempre fatto salvo quanto indicato per gli edifici di cui alle schede "B". Nell'area dovranno trovar luogo congrui parcheggi adeguati al numero dei fruitori, mentre la rimanente area non impegnata da ristrutturare dovrà essere sistemata a verde con alberature, siepi, viali ecc.</p> <p>E' posto a carico del soggetto attuatore l'obbligo della realizzazione della viabilità di accesso all'area da Via Roma Dx (SP 42) prevista dal PRG, in quanto direttamente funzionale all'intervento stesso.</p> <p>Il progetto organizzativo dell'area deve essere unitario, non eseguibile per stralci, e comprensivo di quelle opere eventualmente previste dal P.R.G. (piste ciclabili, pedonali, per l'equitazione, verde pubblico, ecc.). In ogni caso, il Consiglio Comunale potrà, con specifico provvedimento, suddividere l'area di intervento in più ambiti di intervento, con attribuzione proporzionale delle carature urbanistiche ammesse e degli oneri prescritti.</p> <p>Le succitate opere dovranno essere realizzate in accordo con l'Amministrazione Comunale e mantenute sempre in idoneo stato.</p> <p>Per la parte dei terreni non ceduti all'Amministrazione Comunale, in conto oneri, si dovranno prevedere, nella Convenzione allegata allo Strumento Urbanistico attuativo, delle garanzie per l'esecuzione delle attività e del suo mantenimento, con l'obbligo di mantenere unitaria la gestione dell'attività principale e indivisi i terreni sui quali viene esercitata.</p> <p>L'area del presente articolo non concorre alla determinazione dei servizi di cui all'art. 3 del D.I. 1444/68. Il rilascio della concessione, perciò, diventa oneroso; non avendo la Regione parametri al riguardo, la competenza è del Consiglio Comunale.</p>												

Alla presente relazione si allegano i seguenti elaborati grafici:

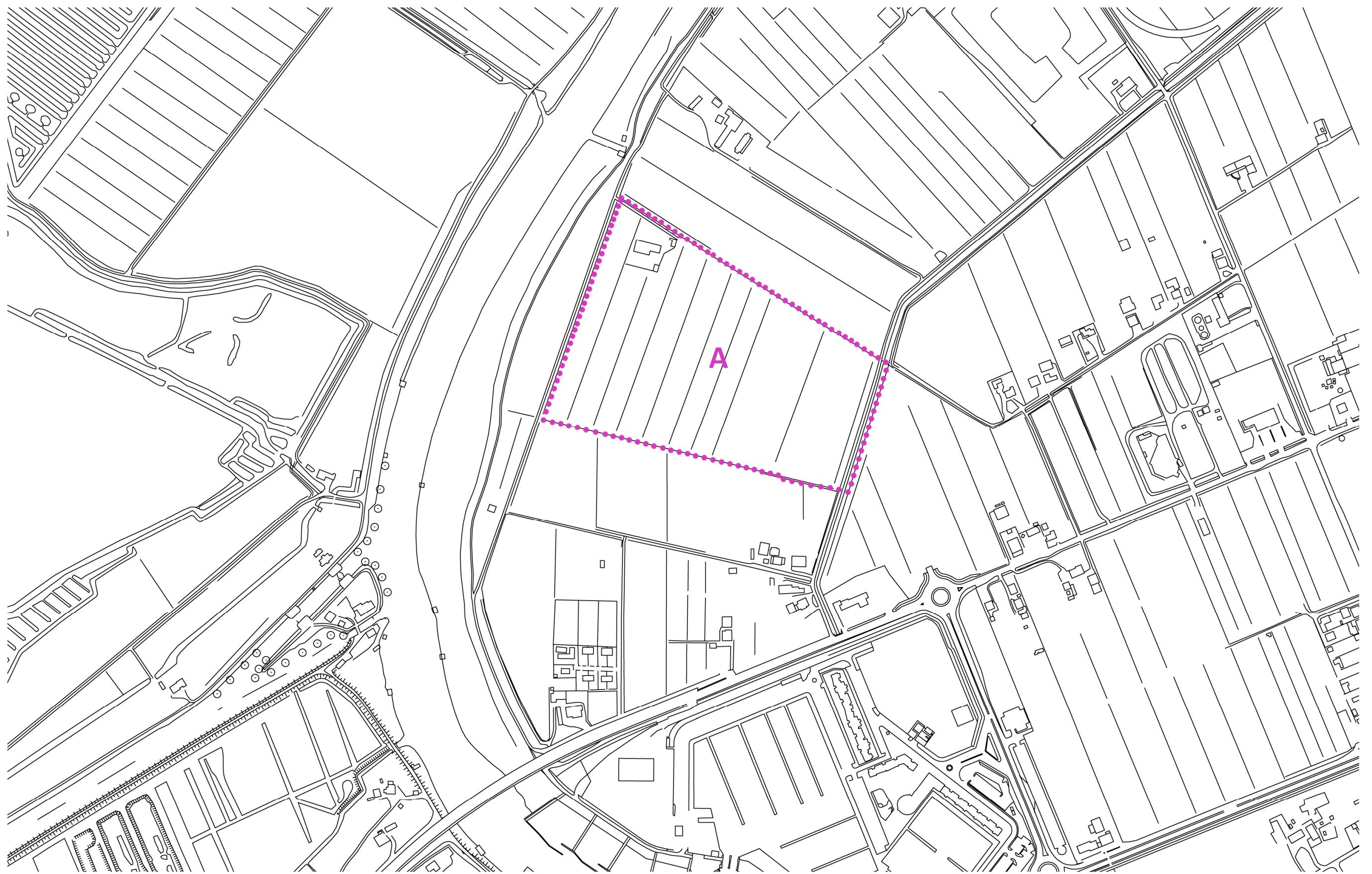
1.	Estratto della carta tecnica regionale con indicazione
----	--

	dell'ambito in oggetto (ambito A)	Scala 1:5.000
2.	Estratto del PRG con individuazione dell'ambito attuale con indicazione dell'ambito in oggetto (ambito A)	Scala 1:5.000
3.	Estratto di mappa con individuazione dell'ambito A	Scala 1:2.000
4.	Piano particolare con indicazione della Ditta Proponente	

Con osservanza

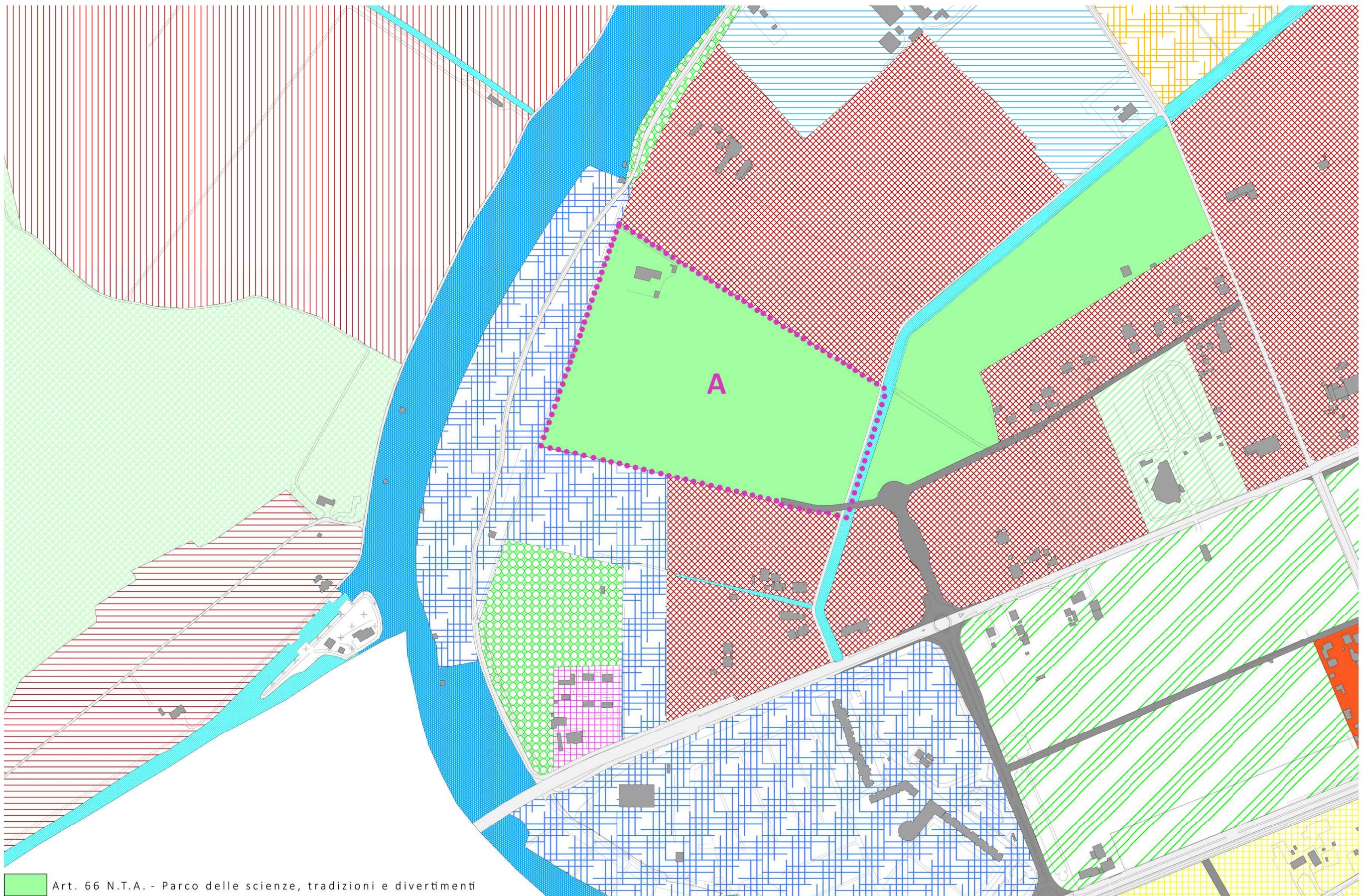
Jesolo, 21/08/2014

Il Tecnico
Dott. Arch. Valentino Gerotto



 Perimetro ambito PE_66.001.A del Parco delle scienze,
tradizioni e divertimenti

CARTA TECNICA REGIONALE
scala 1:5000



PRG/PAT IN PREVISIONE
scala 1:5000

Fg . 78

Fg . 76

A

area DANEST s.r.l.

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
scala 1:2000

Ditta: DANEST S.R.L. con sede in Milano

Oggetto: PIANO PARTICELLARE

AMBITO "A"									
Ditta Intestataria	Foglio	Mappale	Qualità	Superficie catastale mq.	Reddito Domenicale Euro	Reddito Agrario Euro	Rendita catastale Euro	NOTE	
DANEST S.R.L. con sede in Milano - C.F. 05734590960 (Proprietà per 1/1) (Ditta proponente)	78	14 354 Sub.1 Sub.2 Sub.3	Seminativo Ente Urbano	1.960 4.640	11,13	6,07	445,44 207,87 223,73		
		353 351 272	Seminativo Seminativo Seminativo	30.236 22.664 37.032	171,77 128,75 210,38	93,69 70,23 114,75			
		TOTALE		96.532					