

Comune di
Jesolo

Tav.09

Piano Urbanistico Attuativo dell' ambito
di progettazione unitaria" n.13 in località
Lido di Jesolo

Ditta:

Consorzio Urbanistico 13

Piazza Brescia, 10/C Lido di Jesolo (VE)

09

Seconda Variante al Piano Urbanistico Attuativo dell'ambito
di progettazione unitaria n. 13

P.U.A. SECONDA VARIANTE

Relazione Tecnica Illustrativa

scala:

Il Progettista
Dott. Arch. Valentino Gerotto

data

aggiornato giugno 2014

protocollo 171-C13

cartella PdL

dir1VARIANTE 2014 dir2

dir3 dir4

file f.tav. 04_07_09 plot 1=1

valentino gerotto giovanni nardini architetti

jesolo ve via c.battisti,31 tel 0421-350545 fax 0421-1773086 studio@gerottonardini.it

redatto

controllato

Arch. V. Gerotto

approvato

Arch. V. Gerotto

Oggetto:	Seconda variante a piano urbanistico attuativo (P.U.A.) ai sensi della L.R. 11/04 di porzione di area in località Lido di Jesolo, identificata dal P.R.G vigente come zona di “obbligo di progettazione unitaria n. 13” RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
Ditta proponente:	Consorzio Urbanistico n. 13 con recapito in Lido di Jesolo VE Piazza Brescia 10/C
Progettista:	Dott. Arch. Valentino Gerotto con studio in Jesolo VE via C. Battisti 31
Localizzazione	Comune di Jesolo – Località Lido di Jesolo Via A. Aleardi – Strada di Grande Traffico/Via Pindemonte – Via V. Monti – Via Roma Dx
Indicazioni catastali:	Comune di Jesolo <u>Foglio 73</u> Mappali 394, 1072 - 1438, 1145, 1417, 1419, 1049, 1411 - 1427, 1148, 1084, 1404, 1405, 1406 Oltre ad una serie di aree del demanio comunale

Il sottoscritto **Dott. Arch. Valentino Gerotto** con studio in Jesolo VE via C. Battisti 31, in qualità di tecnico incaricato per la redazione della Seconda Variante al P.U.A. dell'ambito di progettazione unitaria n. 13, approvato:

- dal C.C. con delibera n. 84 del 21/05/2007 e con e regolato dalla Convenzione sottoscritta presso il Notaio Bordieri di Jesolo in data 08/05/2008 n. rep. 86003;
 - dal C.C. con delibera n. 101 del 22/08/2011 e con e regolato dalla Integrazione alla Convenzione con atto sottoscritto presso il Notaio Bordieri di Jesolo in data 28/09/2012 n. rep. 91823;
- costituito da un Piano di Lottizzazione in località Lido di Jesolo Località Lido di Jesolo, Via A. Aleardi – Strada di Grande Traffico/Via Pindemonte – Via V. Monti – Via Roma Dx, redige la presente

R E L A Z I O N E

inerente le problematiche sorte per la stesura della Seconda Variante del P.U.A.

1 - STATO DEI LUOGHI

L'area oggetto della proposta di Seconda Variante al P.U.A. è la stessa del P.U.A. e della Prima Variante approvati ed è situata nei pressi di Piazza Mazzini e Piazza Aurora, al Lido di Jesolo, e costituisce la totalità dell'area con obbligo di progettazione unitaria n. 13 con i seguenti ambiti:

Aree in proprietà privata:

- zona C 2.2 – ZONA DI NUOVA ESPANSIONE RESIDENZIALE
- zona F 3.1 – AREE DI VERDE PUBBLICO
- zona F 4 – PARCHEGGI.

Aree del demanio comunale costituita da Via Pindemonte/Via Monti e Strada di Grande Traffico:

- tratto est di Via Pindemonte, da Piazza Internazionale a Via Monti, compresa la rotatoria su Via Pindemonte/Via Monti;
- tratto di Via Monti in corrispondenza del parcheggio pubblico di Piazza Aurora;
- tratto ovest di Via Pindemonte da via Monti a Via Buonarroti;
- banchina lato monte della Strada di Grande Traffico e tratto di immissione alla attuale minirodatoria di Via Pindemonte;
- tratto ovest di Via Aleardi

Tutte le aree destinate a strade e attrezzature stradali risultano riferite al Demanio Comunale, i confini risultano per la gran parte delimitati dalle recinzioni private esistenti e dai marciapiedi.

Le superficie delle aree oggetto di Seconda variante intervento è limitata indicativamente a mq. 4.500 essendo interessati i soli lotti nn. 13, 14 e 19 oltre ad una modesta area a verde attigua al lotto n. 13.

2 - CARATTERISTICHE E LOCALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

L'ambito del P.U.A. e della Seconda Variante in oggetto è individuato catastalmente in Comune di Jesolo, Catasto Terreni – varie porzioni dei Foglio 73, e interessa l'ambito di progettazione unitaria n. 13 come dal vigente P.R.G..

Con la redazione della presente Variante al P.U.A. si confermano tutti gli elementi assunti con il Piano iniziale e con la prima Variante approvata, senza alcun intervento specifico e particolare alle opere di urbanizzazione già autorizzate e realizzate, ad eccezione di una leggera modifica dell'area a verde e del tracciato della pista ciclabile, tra il lotto 13 e la SGT.

3 - PROPRIETÀ

Le proprietà delle varie aree private sono quelle indicate nel Piano Particellare già presentato con la Prima Variante al P.U.A. riconfermando che il Consorzio Urbanistico Comparto 13 rappresenta la totalità (100%), del valore degli immobili ricompresi nell'ambito del Piano.

Le aree pubbliche destinate a strade ed attrezzature stradali sono invece riferite interamente al Demanio Comunale.

4 - PARAMETRI URBANISTICI, DATI TECNICI E STANDARDS

Le previsioni della Seconda Variante P.U.A., riferite al P.R.G. vigente, con la presente Variante non subiscono variazioni significative, infatti si conferma:

1.	Densità territoriale	0,6 mc./mq.
2.	Numero massimo dei piani (compreso piano terra)	n. 3

Le destinazioni d'uso ammesse, corrispondenti a quelle del P.R.G. vigente, sono:

- strutture residenziali, commerciali, direzionali;
- artigianato di servizio.

Pertanto le previsioni della Seconda Variante al P.U.A. rispetto alle indicazioni della Prima Variante risultano sostanzialmente invariate, il tutto come segue:

	Prima Variante P.U.A. (approvata)	Seconda Variante P.U.A. (in variante)
Superficie delle aree interessate dall'ambito di progettazione unitaria n. 13	mq. 203.757	
Superficie complessiva del P.U.A.	mq. 188.992	
Volume edificabile complessivo	mc. 59.906	
Volume ERP	mc. 35.946 (60%)	
Volume ERP (a gestione privata)	mc. 14.430 (24%)	
Volume ERP (a gestione comunale)	mc. 9.530 (16%)	
Abitanti insediabili	n. 399	
Superficie fondiaria complessiva (lotti da 1 a 22)	mq. 79.901	mq. 79.002
Aree a verde pubblico (Area F 3.1)	mq. 42.321	mq. 42.268
Strade di lottizzazione	mq. 11.730	
Parcheggi e spazi di manovra	mq. 14.338	
Marciaiedi e piste ciclopedonale	mq. 3.109	
Area per cabina Enel	mq. 95	

5 - AREE DA CEDERE AL COMUNE DI JESOLO

Le aree da cedere al Comune di Jesolo, per il P. di L., risultano sostanzialmente invariate rispetto a quelle previste dal P.U.A. approvato che dalla Prima Variante, il tutto si evince dalla Tavola 05.

6 - CARATURE URBANISTICHE DEI SINGOLI LOTTI – TIPOLOGIE DEGLI EDIFICI

Le nuove carature urbanistiche dei singoli lotti, e le relative tipologie sono riportate nella Tav. 05 (P.U.A. VARIANTE - Planimetria generale di progetto) e all'interno della Tav. 07 (P.U.A. SECONDA VARIANTE - Norme tecniche d'attuazione).

Le modalità per il calcolo delle varie cubature saranno quelle previste dal vigente Regolamento Edilizio e dalla L.R. 30/07/96 n. 21.

Le caratteristiche architettoniche degli edifici sono le stesse dal P.U.A. approvato, peraltro come previsto dalle indicazioni del PRG e dai sussidi operativi.

7 – MODIFICHE E VARIAZIONI RISPETTO ALLA PRIMA VARIANTE AL P.U.A.

Le modifiche di "ordine urbanistico" rispetto al P.U.A. iniziale e alla successiva Variante, mantenendo inalterato l'impianto complessivo del P. di L., riguardano:

- alcune variazioni a singoli lotti a destinazione ERP a gestione privata e a destinazione ER, per ottimizzare il Piano con le esigenze di alcuni soci del Consorzio, il tutto più dettagliatamente come segue:

- modifiche al lotto n. 13

- nuova superficie fondiaria da mq. 1.101 a mq. 1.154, dovuta al leggero spostamento del confine sud del lotto verso la SGT, a seguito delle variazioni del tracciato della pista ciclabile e della fascia dell'area a verde tra detto lotto n. 13 e la SGT stessa;
 - rimane inalterata la volumetria prevista pari a mc. 394 di ERP a gestione privata.
2. modifiche al lotto n. 14
- stralcio dell'area corrispondente al lotto n. 14 dal P.U.A. per una superficie di mq. 1.101, ai sensi dell'art. 14 delle NTA del PRG, con la conseguente esclusione dallo S.U.A. e la relativa riduzione della superficie fondiaria pari a mq. 1.101;
 - spostamento della volumetria ERP a gestione privata pari a mc. 782 all'interno del lotto n. 19. Conseguentemente allo stralcio dell'area dal P.U.A. si prevede:
 - mantenimento dell'edificio esistente inizialmente previsto in demolizione;
 - possibilità di predisporre, per gli edifici esistenti, gli interventi previsti nelle Zone C 1.
3. modifiche al lotto n. 19
- aumento della volumetria ERP a gestione privata pari a mc. 782 proveniente dal lotto n. 14, a seguito dell'esclusione di detto lotto dal S.U.A., pertanto la capacità edificatoria del lotto n. 19, ferma restando la superficie fondiaria pari a mq. 2.024, sarà:
- | | |
|---|------------------|
| - volumetria ER | mc. 1.217 |
| - volumetria ERP mc. 286 (attuali) + mc. 782 (variante) = | <u>mc. 1.068</u> |
| - volumetria complessiva | mc. 2.285 |
- b) una leggera modifica della fascia di verde tra il lotto n. 14 e la SGT, conseguente alla variazione del tracciato della pista ciclabile, dovuta alla riduzione degli angoli della doppia curva, il tutto con la riduzione di superficie a verde di circa mq. 53.

8 - OPERE DI URBANIZZAZIONE INTERNE ALL'AMBITO DEL P. DI L.

Sostanzialmente si confermano tutte le opere previste dal P.U.A. approvato e dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione come da permesso di costruire T/08/02746 del 19/08/2008 tranne una leggera variazione come indicato al precedente punto 7.

Per quanto riguarda le opere e le reti relative ai sottoservizi, durante la fase di realizzazione potranno subire delle modifiche su indicazione degli Enti Erogatori, per il loro miglioramento, previo assenso dell'Ufficio Tecnico Comunale.

9 - OPERE A VERDE PUBBLICO INTERNE ALL'AMBITO DEL P. DI L.

Per quanto attiene le aree destinate a verde, la presente Variante al P.U.A., non interessa le aree a verde pubblico di cui alla pratica edilizia n. 522/08, le modeste variazioni indicate sono conseguenti alle opere di urbanizzazione previste con il Permesso di Costruire T/08/02746 rilasciato in data 19/08/2008.

10 - OPERE ESTERNE ALL'AMBITO DEL P. DI L. (AMBITO DI VIA PINDEMONTI/VIA MONTI)

Si confermano tutte le opere previste dal P.U.A. approvato e dalla Prima Variante come da Permessi di costruire già rilasciati e/o in corso di ritiro (rotatoria "a fagiolo").

Per quanto riguarda le opere e le reti relative ai sottoservizi, durante la fase di realizzazione potranno subire delle modifiche su indicazione degli Enti Erogatori, per il loro miglioramento, previo assenso dell'Ufficio Tecnico Comunale.

11 - PREVENTIVO DI SPESA OPERE DEL P. DI L.

In relazione alle spese necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione in variante al P.U.A., si conferma che non vi sono variazioni di spesa significative rispetto ai preventivi redatti, con i vari computi metrici di spesa, e allegati al P. di L. approvato e ai Permessi di Costruire rilasciati.

12 - PREVENTIVO DI SPESA OPERE ESTERNE ALL'AMBITO DEL P. DI L. E QUADRO DI RAFFRONTO

In relazione alle spese necessarie per la realizzazione delle opere esterne all'ambito del PUA, si conferma che non vi sono variazioni di spesa significative rispetto ai preventivi redatti, con i vari computi metrici di spesa, allegati alla Prima Variante al PUA approvata.

13 - ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Per quanto attiene le norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche, il presente schema di P.U.A. ottempera, ai sensi delle norme di cui al D.P.R. 24/07/96 n. 503, con particolare riguardo a:

- spazi pedonali e aree simili;
- marciapiedi e percorsi pedonali;
- attraversamento pedonali e simili;
- arredo urbano;
- posti auto per disabili, in numero adeguato, ricompresi in ogni blocco parcheggi pubblici.

14 - ELENCO DEGLI ELABORATI

Il P.U.A. in Variante allegato, è costituito dai seguenti elaborati:

01.	Tav. 01	Estratto della Carta Tecnica Regionale (C.T.R.), estratto del P.R.G. vigente, estratto di mappa e estratto del P.A.I.	scale 1:2.000/1:5.000
02.	Tav. 02	P.U.A. VARIANTE APPROVATA - Planimetria generale di progetto	scala 1:1.000
03.	Tav. 03	P.U.A. VARIANTE APPROVATA - Planimetria generale delle aree da cedere al Comune	scala 1:1.000
04.	Tav. 04	P.U.A. VARIANTE APPROVATA - Norme tecniche d'attuazione	
05.	Tav. 05	P.U.A. SECONDA VARIANTE - Planimetria generale di progetto	scala 1:1.000
06.	Tav. 06	P.U.A. SECONDA VARIANTE - Planimetria generale delle aree da cedere al Comune	scala 1:1.000
08.	Tav. 07	P.U.A. SECONDA VARIANTE - Norme tecniche d'attuazione	
07.	Tav. 08	P.U.A. SECONDA VARIANTE - Planimetria comparativa	scala 1:1.000
09.	Tav. 09	P.U.A. SECONDA VARIANTE - Relazione tecnica illustrativa	

Jesolo,

La Ditta

Il Tecnico
Dott. Arch. Valentino Gerotto