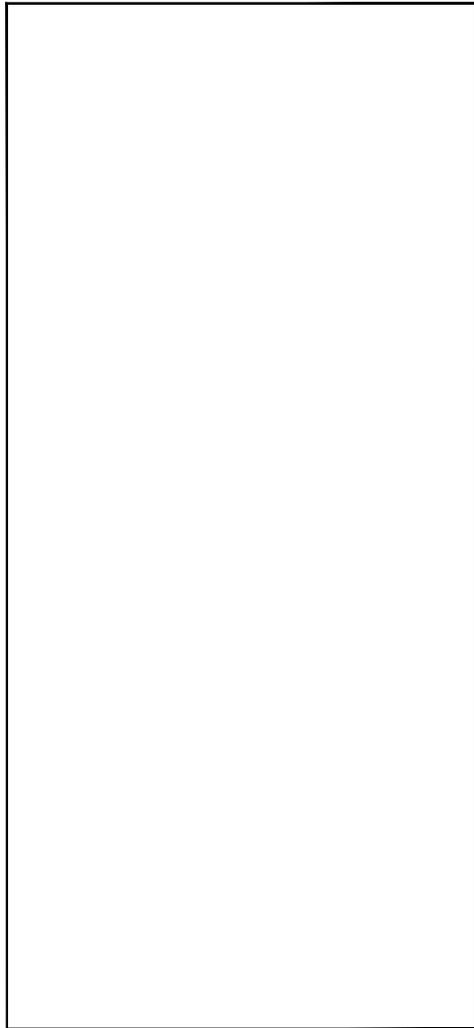


CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA

COMUNE DI JESOLO

P.U.A. "Ex Cattel - Capannine" - Ambito 2 - Ex Capannine
RICHIESTA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VIA
VARIANTE AL P.d.C. n.T/6013/2020 PER LA REALIZZAZIONE PARCO COMMERCIALE



Foglio 66 Mappali 94-317-438-446-447-450-451-452-453-454

COMMITTENTE: NORDEST CAPITAL SRL
via Teatro Filarmonico, 12
37121 VERONA (VR)
P.IVA 04443990272

Fg 66 Mapp.li 317 - 438 - 447 - 451

ALDI SRL
Via Cassa di Risparmio, 18
39100 BOLZANO (BZ)
P.IVA 02936700216

Fg 66 Mapp.li 94 - 446 - 452 - 453

Relazione Tecnica Illustrativa

CODICE ELABORATO

1 1 0 2 0 S G

CODICE COMMESSA

OPERA

FASE

TEMATICA

0 1 5 0 0

PROGRESSIVO

SUB

F 0

TIPO REV.

3

2

1

0

REV

EMISSIONE

DESCRIZIONE

Gennaio 2022

DATA

AC

REDATTO

RD

VERIFICATO

VG

APPROVATO

Progettista Opere Architettoniche:

arch. Valter Granzotto

Estensore Coordinamento Studio Preliminare Ambientale:

arch. Giacomo Roberto Davanzo



PROTECO engineering s.r.l.

San Donà di Piave (VE) - 30027, Via C. Battisti, 39 - tel. +39 0421 54589 fax +39 0421 54532

www.protecoeng.com

mail: protecoeng@protecoeng.com

mail PEC: protecoengineeringsrl@legalmail.it

P.I. 03952490278

SCALA: VARIE

FILE:

CTB: CTB PROTECO_200 r1

Comune di Jesolo

Città Metropolitana di Venezia

P.U.A. "Ex Cattel - Capannine" - Ambito n.2

INTERVENTO AREA EX CAPANNINE

Allegato alla richiesta di cambio di Destinazione d'Uso delle unità da 2 a 12

Relazione Tecnica

Committente:

NORD EST CAPITAL SRL

Via Teatro Filarmonico, 12

37121 Verona (VR)

Progettista:

arch. Valter Granzotto

Pro.Tec.O. engineering S.r.l.,
via C. Battisti 39, San Donà di Piave (Ve)

Ottobre 2021

I. PREMESSA

La presente relazione è allegata alla pratica edilizia per la richiesta di cambio di Destinazione d'Uso delle unità individuate con i numeri da 2 a 12 interne al fabbricato oggi adibite a deposito a servizio delle attività turistiche presenti nel lido.

Il progetto già approvato con il Permesso di Costruire n. T/2020/6013 in data 19.02.2020, pratica edilizia 2018/1318 e dalla successiva SCIA Prot. GE/2020/0032609 per cambio destinazione d'uso da deposito ad attività commerciale dell'unità 1, teneva già in considerazione la possibilità di eventuali trasformazioni d'uso in tal senso, peraltro consentite dalla zona D2.1. A tal fine gli standard di progetto erano stati verificati come se il fabbricato fosse adibito ad attività commerciali. Con questa istanza vengono solo modificate le destinazioni d'uso dei locali, non viene in alcun modo modificato il progetto architettonico.

Il fabbricato in fase di realizzazione ricade all'interno dell'Ambito 2 del P.U.A. "Ex Cattel - Capannine" nell'area compresa tra via Mameli e via Roma Destra.

La superficie complessiva dell'Ambito 2 è pari a circa 20.310 mq; il sedime del fabbricato ricade completamente all'interno dell'area individuata dal vigente P.R.G e nel P.U.A. sopraccitato come zona D2.1 con ampiezza pari a mq 13.267.

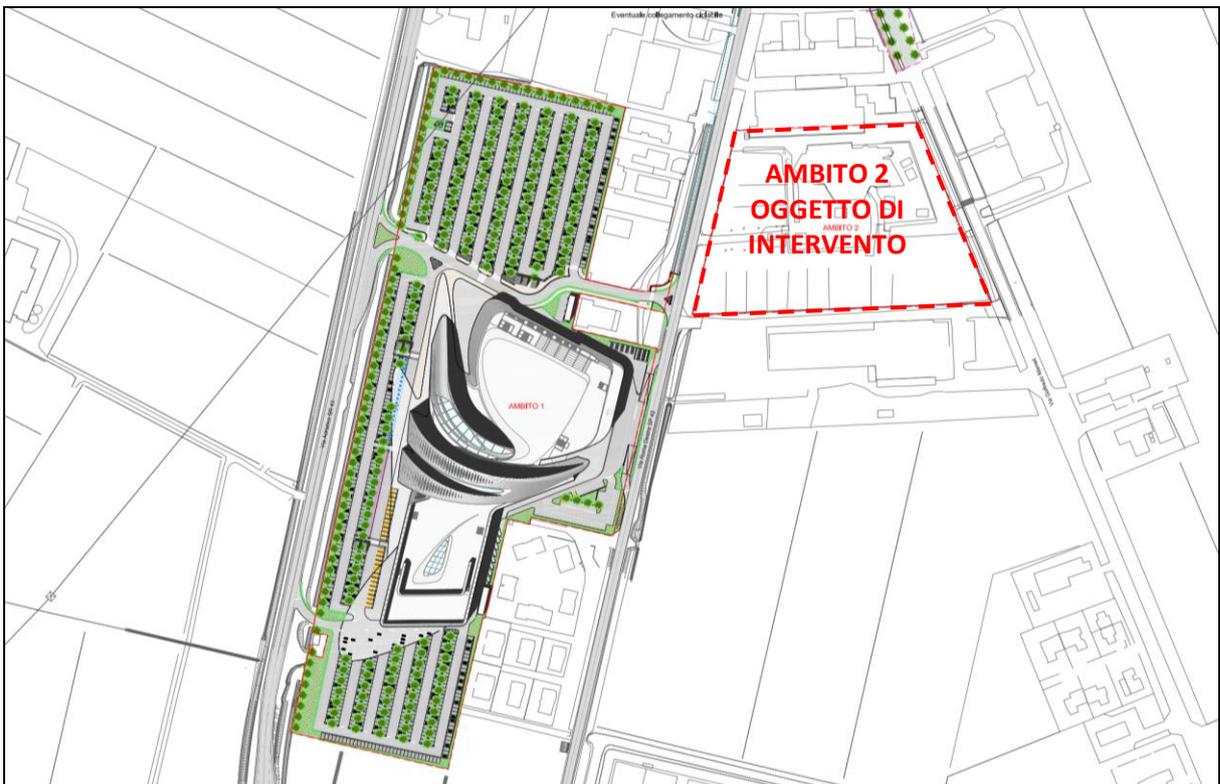


Fig. 1 – Individuazione ambito di intervento (Estratto dalla Tav.10 PUA Adottato)

II. INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO

L'area è situata in una zona strategica tra il capoluogo più interno, Jesolo Paese, e l'area del lido, più precisamente a ridosso dell'edificato della zona più turistica; tra le due principali arterie che collegano con il capoluogo stesso, via Roma Destra e via Mameli.

Catastralmente l'Ambito 2 è individuato al NCEU al Foglio 66 mappali 94 - 317 - 438 - 446 - 447 - 444, e confina a nord con un fabbricato artigianale; a sud con una proprietà sulla quale insiste un fabbricato sede di due attività rispettivamente di deposito e vendita di bevande all'ingrosso per le attività turistico ricettive del territorio (IBIF) e commercio di materiale edile (Zanutta). Ad est il terreno confina con la pista ciclopedonale che corre lungo via Mameli mentre ad ovest è delimitato da via Roma Destra.

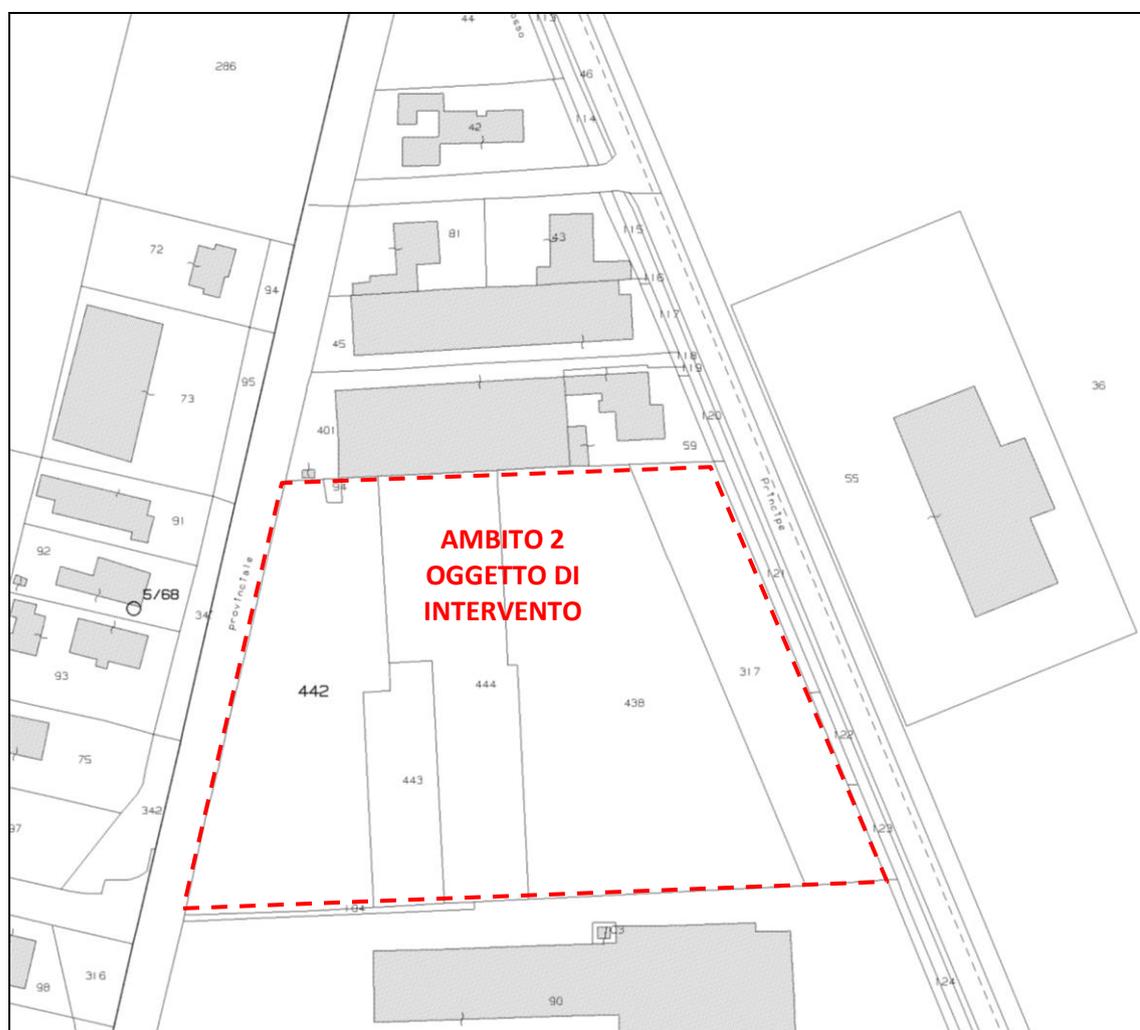


Fig. 2 – Estratto Mappa

III. DIMENSIONAMENTO E VERIFICA DELL'INTERVENTO

Il Permesso di Costruire Ex-Capannine prevede una superficie coperta autorizzata pari a 7.126 mq, derivata per il 40% della superficie Zona D2 per una superficie coperta massima pari a 5.307 mq (13.267 mq x 40%) e la restante parte per l'incremento dovuto all'applicazione della L.R. 32/2013 sui volumi pre esistenti.

Le nuove destinazioni d'uso saranno:

- unità 2: attività commerciale;
- unità 3: attività commerciale;
- unità 4: attività commerciale;
- unità 5: attività commerciale;
- unità 6: attività commerciale;
- unità 7: esercizi pubblici, artigianato di servizio, attività ludiche per sport e tempo libero;
- unità 8: esercizi pubblici, artigianato di servizio, attività ludiche per sport e tempo libero;
- unità 9: esercizi pubblici, artigianato di servizio, attività ludiche per sport e tempo libero;
- unità 10: esercizi pubblici, artigianato di servizio, attività ludiche per sport e tempo libero;
- unità 11: esercizi pubblici, artigianato di servizio, attività ludiche per sport e tempo libero;
- unità 12: esercizi pubblici, artigianato di servizio, attività ludiche per sport e tempo libero.

Le superfici e le volumetrie di progetto non vengono in alcun modo modificate, né gli standard approvati. Il cambio di destinazione d'uso dei locali interni e la verifica dei rapporti aeroilluminanti delle nuove destinazioni d'uso sono riportati negli elaborati grafici 10.1 e 10.2.

IV. ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE

In fase di rilascio del PdC n. T/2020/6013 del 19.02.2020 sono stati calcolati gli oneri individuando già le unità in progetto con destinazione commerciale.

Pertanto la nuova destinazione d'uso, compatibile con quanto previsto nelle zone D, non comporterà il ricalcolo degli oneri già comunicati e in parte versati con il rilascio del titolo edilizio.

V. CARATTERISTICHE GENERALI

L'organismo edilizio nel suo complesso è composto da 12 unità, poste in continuità ma con accessi indipendenti, caratterizzate da un lungo fronte porticato che si estende da via Mameli a via Roma Destra. Sul fronte opposto, lungo via Roma Destra, l'edificio si mostra in tutta la sua estensione, con una scansione di blocchi caratterizzati oltre che da porticati differenti, anche da altezze diverse dei fronti e da finiture esterne differenti. La soluzione adottata con un ampio porticato, oltre che a fungere da elemento di unione, ha anche una funzione di protezione dagli agenti atmosferici visto l'orientamento a nord del fabbricato stesso.



Fig. 3 – Prospetto principale

Il cambio di destinazione d'uso che si richiede con la presente istanza, riguarda l'unità 1 posizionata nell'estremo est del fabbricato. Questa è costituita da un locale principale e da una serie di altri ambienti di servizio ad esso collegati. La variante interessa il cambio di destinazione d'uso del locale principale da deposito ad attività commerciale e quindi anche la variazione di quelli connessi. Questi infatti anziché adibiti a rispostiglio, saranno destinati a: deposito valori, servizi igienici, ufficio, spogliatoi per il personale, locale tecnico, sala pausa, locale pulizie, area stoccaggio merci.

Le partizioni interne, i materiali costruttivi, le altezze, le disposizioni e le superfici dei locali rimarranno invariate e risultano conformi a quanto prescritto nel regolamento edilizio per le attività commerciali. Infatti, il vano principale adibito a negozio ha un'altezza interna di 4,00 metri; l'area stoccaggio merci, il locale tecnico e pulizie di 3,50 metri, mentre la sala pausa, i servizi igienici, gli spogliatoi e l'ufficio avranno un'altezza interna di 2,70 metri.

VI. DIMENSIONAMENTO PARCHEGGIO

Gli standard previsti nel progetto sono stati verificati sia ai sensi dell'art. 31 comma 3 lettera c della L.R. 11/2004 sia ai sensi della Legge 122/89.

Per quanto riguarda gli standard ai sensi della L.R. 11/2004 riportiamo l'estratto dell'art.31:

Art. 31 – Dimensionamento e aree per servizi.

1. *Il piano di assetto del territorio (PAT), per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, prevede un'adeguata dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso.*
2. *Le attrezzature e i servizi riguardano in particolare:*
 - a) *l'istruzione;*
 - b) *l'assistenza, i servizi sociali e sanitari;*
 - c) *la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile;*
 - d) *le attività culturali, associative e politiche;*
 - e) *gli spazi aperti attrezzati a verde per il gioco, la ricreazione, il tempo libero e lo sport, i parchi urbani, le aree boscate pubbliche. I PUA con destinazione residenziale di aree di nuova formazione prevedono, comunque, spazi riservati a parco, gioco e sport nella misura di almeno mq. 3 per abitante teorico da insediare;*
 - f) *gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi;*
 - g) *i parcheggi, gli spazi di sosta pubblici, le attrezzature per la mobilità e la rete di percorsi ciclo-pedonali urbani ed extraurbani;*
 - h) *gli elementi di riqualificazione urbana.*
3. *Le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso non possono essere inferiori a:*
 - a) *relativamente alla residenza, mq. 30 per abitante teorico;*
 - b) *relativamente all'industria e artigianato, mq. 10 ogni 100 mq. di superficie delle singole zone;*

- c) relativamente al commercio e direzionale, mq. 100 ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento;
d) relativamente al turismo, mq. 15 ogni 100 mc., oppure mq. 10 ogni 100 mq, nel caso di insediamenti all'aperto.
4. *Nei comuni turistici e nelle città d'arte, individuati ai sensi della legge regionale 28 dicembre 1999, n. 62 "Individuazione dei comuni a prevalente economia turistica e delle città d'arte ai fini delle deroghe agli orari di vendita" e successive modificazioni, la dotazione minima di aree per servizi deve essere incrementata in ragione del fabbisogno turistico come determinato dal piano di assetto del territorio (PAT), fermo restando quanto previsto dalla legge regionale 4 novembre 2002, n. 33 "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo" e successive modificazioni.*
 5. *Il conseguimento degli standard di cui al comma 3 può essere in parte assicurato mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata.*
 6. *Il PAT può aggregare gli standard di cui al comma 3 e ridefinirne le quantità in relazione agli ambiti territoriali omogenei (ATO), alle necessità del contesto in cui l'intervento si colloca, al tipo di intervento e alle esigenze espresse dalla collettività.*
 7. *Il PAT dimensiona le aree per servizi per i singoli ATO individuati dal piano medesimo in rapporto alle caratteristiche del tessuto insediativo. Il dimensionamento residenziale è effettuato sommando ai residenti insediati gli abitanti teorici ipotizzati dovuti a nuove espansioni, trasformazioni o cambi di destinazione d'uso.*
 8. *Lo standard per abitante teorico è quantificato in 150 mc. di volume residenziale lordo. Il PAT può rideterminare tale parametro in relazione alle diverse connotazioni del tessuto urbano e degli interventi previsti.*
 9. *Il PAT determina il fabbisogno di aree per servizi relativamente al settore produttivo, commerciale, direzionale e turistico anche in funzione dei cambi di destinazione d'uso e delle trasformazioni consentite.*
 10. *Relativamente alle nuove strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere di cui alla legge regionale 4 novembre 2002, n. 33 e successive modificazioni e relativamente a ristrutturazioni ed ampliamenti di strutture esistenti che comportino aumento del numero dei posti letto, è fatto obbligo di realizzare almeno un posto auto per ogni camera. Nei centri storici è ammessa anche la stipula di convenzioni con parcheggi esterni pubblici o privati.*
 11. *Il valore delle aree e delle opere cedute o vincolate è scomputabile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo abilitativo, ammettendosi la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard.*

Calcolando ai sensi del comma 3 lettera c una superficie a servizi pari a 1,00 mq ogni 1,00 mq di superficie lorda, considerando che in questa fase si è precauzionalmente considerato la superficie lorda pari alla superficie coperta, calcolando quindi anche i muri perimetrali, a fronte di una superficie coperta di 7.126 mq sono stati previsti 6.315,00 mq di parcheggi e 2.040,02 mq di aree a verde per un totale di 8.355,02 mq di standard complessivo.

- unità 7: esercizi pubblici, artigianato di servizio, attività ludiche per sport e tempo libero;



Fig. 6 – Planimetria con individuazione delle aree standard

Per quanto concerne l'applicazione della Legge 122/89 art. 2, all'interno dell'area D2.1 sono stati ricavati dei parcheggi pertinentziali del nuovo edificio per un totale di 1.130 mq di cui il 50% a strallo, superiori ai 712,60 mq richiesti.

Il progetto dell'intervento prevede la realizzazione di un'ampia area a parcheggio con 3.822,40 mq a stallo. Il numero complessivo degli stalli è di 268 di cui 10 per disabili, superiori a un posto ogni 50 posti auto previsti dalla L13/89.

Inoltre sono stati previsti 12 stalli per la ricarica delle auto elettriche, superiori al 3% degli stalli complessivi, come previsto all'art.44ter del Regolamento Edilizio.



Fig. 7 – Individuazione parcheggi per disabili

VII. CARATTERISTICHE PRESTAZIONALI IGIENICO-SANITARIE

Tutto corpo di fabbrica di nuova costruzione era stato progettato nel rispetto delle norme specifiche previste dal vigente regolamento comunale oltre che delle prescrizioni tecniche previste dalla C.R. Veneto n. 13/97.

La verifica dei rapporti di illuminamento naturale è stata effettuata secondo la specifica geometrica prevista dalla suddetta C.R.V. 13/97.

L'illuminazione naturale è garantita in tutte le parti degli edifici da fronti vetrinati di grandi dimensioni, da finestre previste sui pannelli prefabbricati perimetrali oltre che da lucernari ubicati sulla copertura. L'illuminazione sarà comunque integrata da illuminazione artificiale localizzata secondo i valori di illuminamento medio orizzontale specificato per i locali di lavoro di cui al punto 3.1 della C.R.V. 13/97 stessa. Il tutto come meglio riportato negli elaborati "Pianta piano terra" nel quale sono riportate le varie unità con i relativi spazi di servizio e il rispetto dei parametri aero-illuminanti minimi richiesti dalle rispettive destinazioni d'uso.

Nell'unità 1 si differenziano i servizi igienici per il pubblico e quelli per il personale. Data una superficie di vendita di quasi 1200 mq, si prevedono per gli ospiti due servizi, uno per uomini e l'altro per donne e disabili, anticipati da un antibagno comune e separati dall'area vendita da un ulteriore vestibolo. I locali per il personale saranno divisi da quelli per il pubblico e accessibili solo dagli addetti. Essi saranno suddivisi per sesso e articolati in spogliatoio con relativi antibagno e servizio igienico, con un'altezza libera interna di 2,70m.

Gli addetti occupati in un turno saranno al massimo 12, pertanto la superficie in pianta totale destinata agli spogliatoi è di circa 18 mq, rispettando lo standard previsto di almeno 1,50 mq per addetto per i primi 10. Ciascun spogliatoio sarà attrezzato per disporre, contenere e fruire agevolmente degli arredi per il personale occupato. Dal momento che non sono previste attività che comportino l'esposizione a prodotti e materiali insudicianti, pericolosi o nocivi, non sono previste docce per i lavoratori. I bagni hanno una superficie di circa 1,80 mq, con il lato minimo di 1,29 m e sono accessibili da un antibagno nel quale sarà collocato un lavandino. Vi saranno così 2 lavandini, uno per antibagno, rispettando lo standard di almeno 1 ogni 5 persone contemporaneamente presenti.

Ciascun vano wc sarà rivestito a pavimento e a parete con piastrelle in gres porcellanato e pittura lavabile; le porte di accesso, apribili verso l'esterno, saranno rifinite con materiale impermeabile e facilmente lavabile e disinfettabile.

I servizi igienici e gli spogliatoi, privi di illuminazione ed areazione naturale, saranno dotati di aspiratore continuo, assicurando almeno 5 ricambi/ora, in conformità a quanto previsto dalla C.R. Veneto 13/97.

Si rimanda agli elaborati progettuali allegati all'interno dei quali sono state riportate le verifiche delle superfici illuminanti ed aeranti di cui sopra.

VIII. BARRIERE ARCHITETTONICHE

Il presente progetto di variante è stato redatto in conformità alle prescrizioni tecniche di cui alla Legge 13/89 e DM 236/89, alle D.G.R 509 del 02/03/2010 e n. 1428 del 06/09/2011 oltre che dalla C.R. del Veneto n. 13/97 garantendo l'accessibilità a persone con limitata mobilità sia ai percorsi esterni del complesso edilizio oltre che ai fabbricati di nuova realizzazione così come meglio illustrato nella relazione specifica allegata alla quale si rimanda per opportuna visione.

IX. SICUREZZA ANTINCENDIO

Il cambio di destinazione d'uso comportò il rilascio da parte dei Vigili del Fuoco. In via preventiva è stato richiesto il parere preventivo al fine di attuare eventuali aggiustamenti tecnici in fase di realizzazione e predisporre gli impianti adeguati alla nuova tipologia di utilizzo.

Alla presente istanza alleghiamo il parere rilasciato dai VVF di Venezia e i relativi elaborati grafici.

Le restanti attività previste nel progetto iniziale già concesso non prevedono il superamento della soglia di massa stoccata al fine di essere soggette a prevenzione incendi. A tal fine, in fase di rilascio del PdC è già stata prodotta una dichiarazione della proprietà che ne attesti l'esclusione dalla lista delle attività soggette.

San Donà di Piave, li 08.10.2021

Il tecnico
