PIANO DI LOTTIZZAZIONE INDUSTRIALE
IN MIRANO

RELAZIONE TECNICA

RICHIEDENTI : Sig.ri Zaramella Teresa
Ribon Giancarlo
Ribon Loredana

PROGETTISTA : Arch. Niero Gianfranco

DESCRIZIONE

Il progetto di piano di lottizzazione riguarda un'area ubicata a Mirano in Viale Venezia compresa tra Viale Venezia e Via Galli a Nord, lo scolo consortile "Fossa Padovana" ad Est, la proprietà Veritas s.p.a e Favaretto Aronne ad Ovest.

L'appezzamento ha forma trapezoidale irregolare con il lato maggiore in senso Nord-Sud.

Attualmente l'area è destinata all'agricoltura e vi si accede dalla strada bianca posta ad Ovest e da Via Galli a Nord.

Ad Est confina con il territorio del Comune di Spinea ed è immediatamente collegata attraverso Viale Venezia al casello autostradale di Crea Spinea.

Sul lato Nord-Est è presente un tratto di strada bianca, in continuazione di Via Galli, che disobbliga un fabbricato residenziale posto in territorio di Spinea.

REGIME URBANISTICO

L'area d'intervento è individuata nella cartografia della Variante Generale al PRG del Comune di Mirano quale zona artigianale e per la piccola industria di progetto D1.3/4 e la sua attivazione è normata dall'art. 47 delle N.T.A.

Nella tav. 1 viene rappresentata la cartografia al PRG assunta con deliberazione di C.C. n° 15 del 01.03.2010 in recepimento delle prescrizioni di cui di cui al punto C della D.G.R.V. n° 2180 del 16.07.2004

PROPRIETA' ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'area d'intervento appartiene alla Sig.ra Zaramella Teresa ed ai Sig.ri Ribon Giancarlo e Loredana.

La proprietà della Sig.ra Zaramella Teresa oggetto di urbanizzazione è identificata al Fg. 24 del Comune di Mirano

dal mapp.le 58 di HA 3.18.00 (porzione oggetto d'intervento edificatorio mq 29821.17+ 2018.83 superficie reale interessata dal bacino di compensazione idraulica

dal mapp.le 59 di HA 0.57.30 (porzione interessata dal bacino di compensazione idraulica per mq 3897.02 di superficie reale)

dal mapp.le 68 di HA 0.11.90 (porzione interessata dal bacino di compensazione idraulica per mq 94.06 di superficie reale)
dal mapp.le 761 di HA 0.35.90 (porzione interessata dal bacino di compensazione idraulica per mq 552.49)
dal mapp.le 67 di HA 0. 88.30 (porzione interessata dal bacino di compensazione idraulica per mq 1560.07 di superficie reale)
dal mapp.le 346 di HA 0.30.80 (porzione oggetto di intervento edificatorio di mq 1793.95 di superficie reale + porzione interessata dal bacino di compensazione idraulica per mq 850.32
dal mapp.le 227 di HA 0.57.20
dal mapp.le 228 di HA 0.00.25
dal mapp.le 229 di HA 0.00.70
per una superficie catastale di intervento edificatorio di mq 37430.12 ed a una superficie d'intervento di mq 37.558,29+l'area interessata dal bacino di mq 8972.79 di superficie reale

La proprietà dei Sig.ri Ribon Giancarlo e Loredana è identificata al Fg. 24 del Comune di Mirano dal mapp.le 55 di HA 0.49.60, corrispondente ad una superficie reale di mq 5136,84.

Ne deriva quindi una superficie complessiva d'intervento di mq 42695,13 costituita da due proprietà + mq 8972.79 costituita dal bacino di compensazione idraulica.

Le aree succitate sono pervenute alla Sig.ra Zaramella Teresa in virtù della successione di Frasson Linda n° 621 volume 9990 del 07.03.2011

PROGETTO

Il progetto si attesta in via generale sulle indicazioni di PRG così come rappresentato nella cartografia di Tav 1 con le seguenti precisazioni:

- non prende in considerazione la parte Ovest della proprietà Zaramella meglio individuata dalla zona D1.3/5 e presso l'Agenzia del Territorio di Venezia da porzione dei mapp.li 43 -185 , per le ragioni già indicate in risposta alla nota n° 4139/17902 del 26.03.2009 e meglio specificate dalla Sig.ra Zaramella con le osservazioni protocollate il 06 Dicembre 2010 e nell'attesa di pronunciamento da parte del TAR Veneto Sezione Seconda sul ricorso n° 833/2010 depositato il 12.05.2010 per l'annullamento della

Deliberazione n° 15 del 01.03.2010, pubblicata presso l'albo pretorio del Comune per 15 giorni a partire dal 2 marzo 2010, con la quale il Consiglio Comunale di Mirano ha deliberato il 'Recepimento delle prescrizioni di cui al punto C) della D.G.R.V. n° 2180 del 16.07.2004;

- non prende in considerazione l'area in proprietà della 'Veneziana Energia Risorse Idriche Territorio Ambiente – Veritas spa' in quanto disinteressata dall'intervento
- non prende infine in considerazione l'area costituente il sedime del tratto di strada Via Galli collocata sulla parte Est dell'area d'intervento in quanto è pendente avanti alla corte d'Appello di Venezia Sezione Seconda causa R.G. n° 2299/10 promossa da Teresa Zaramella per l'integrale riforma della sentenza n° 2446/2009 pronunciata dal Tribunale di Venezia Seconda Sezione Civile nella causa R.G. n° 3368/2006
- preme altresì evidenziare che avverso la sentenza n° 1284/10 del TAR Veneto Sezione Prima pronunciata nel ricorso per ottemperanza n° 1799/10 è stato proposto ricorso n° 9962/10 , depositato in data 01.12.2010 avanti il Consiglio di Stato
- impregiudicati i vari ricorsi presentati sia dalla Signora Linda Frasson, nei quali è succeduta la Signora Teresa Zaramella, che quelli presentati dalla Signora Teresa Zaramella, con la precisazione, pertanto, che la presente non costituisce in alcun modo acquiescenza agli atti e provvedimenti impugnati tra i quali, a mero titolo esemplificativo, quelli aventi ad oggetto la pista ciclo-pedonale impugnati con il ricorso n° 47/2001 pendente avanti al TAR Veneto Sezione Prima.

Viene previsto l'asse stradale portante sul lato Ovest del comparto edificatorio fino al raggiungimento dell'area F2b/29.

Ad esso vengono collegati i lotti D1-H-I.

Al fine di salvaguardare la siepe esistente e l'assetto idraulico costituito dal fossato a confine con la proprietà Veritas spa non viene previsto il marciapiede sul lato Ovest del tratto di strada di lottizzazione

I parcheggi pubblici sono previsti sulla parte centrale dell'area d'intervento e vengono disobbligati attraverso la strada il cui primo tratto si svolge in senso Est-Ovest e successivamente in senso Nord-Sud.

La strada termina consentendo l'inversione di marcia su rotonda di m 24 di diametro.

Ad essa sono collegati i lotti A2-B-C1-C2-D1-D2-E1-E2-F-G.

Per evidenti ragioni di pericolosità non sono previsti accessi dei lotti su Via Galli e su Viale Venezia a Nord, ad eccezione dell'asse stradale individuato da PRG.

Sul lato Est del comparto a ridosso dello scolo "Fossa Padovana" è stata individuata l'area a verde pubblico, che consente la protezione dello scolo consorziale dall'edificazione e costituisce con il sedime di Via Galli (oggetto di contesa) una cintura di circa 20 metri di larghezza, dove sono ubicati, un percorso pedonale, un filare di alberi ad alto fusto (fagus sylvatica) e due fasce di verde, poste rispettivamente ad Est ed Ovest del percorso, che saranno attrezzate con panchine ed altri arredi da definire.

Si precisa che il sedime della Via Galli, sia rientrante all'interno del comparto edificatorio,sia quello all'interno dell'area destinata a bacino di compensazione idraulica per le ragioni suesposte non sono stati considerati nè ai fini edificatori, nè quali area a standards.

Il fosso su Via Galli va mantenuto e risezionato.

Sulla base di uno studio preliminare redatto sulle indicazioni della DGR 3637/02 si è ritenuto collocare il bacino di compensazione idraulica sull'area contigua a Sud, esterna al perimetro di comparto

L'area a destinazione agricola, si presta alla formazione dell'invaso, come viene meglio individuato dallo specifico progetto.

All'interno dell'area a viabilità e parcheggi, ed a confine con l'area indicata nella cartografia di PRG F2b/29 sono stati individuati due ambiti di verde, dove saranno piantumati da 19 alberi di Hibiscus Syriacus

E' stata inoltre prevista la collocazione di due cabine Enel ed individuati gli spazi per la posa dei cassonetti di rifiuti solidi.

I marciapiedi saranno pavimentati con calcestruzzo staggiato e saranno ribassati in prossimità degli attraversamenti pedonali e dotati di adeguata segnaletica per le persone ipovedenti.

Il percorso pedonale sarà pavimentato con ghiaia mista a calce e contenuta da cordonate laterali prefabbricate.

La Tav. 3 rappresenta l'organizzazione dei lotti, il loro dimensionamento con particolare riguardo alla definizione del perimetro massimo di inviluppo, della

superficie edificabile nonché l'individuazione delle aree, della superficie copribile ammessa relativa alle aree in proprietà dei richiedenti, la Sig.ra Zaramella Teresa (colore giallo) i sig.ri Ribon Giancarlo e Loredana (colore blu).

Si fa presente che i sig.ri Ribon Giancarlo e Loredana non hanno sottoscritto nè la richiesta, nè le tavole di progetto, nonostante informati con comunicazione che si allegano alla domanda di permesso di costruire.

Si ritiene pertanto che la procedura, da adottare per la valutazione ed approvazione del progetto dovrà essere quella prevista dall'art. 20 della Legge Regionale n° 11/2004; essendo la sig.ra Zaramella Teresa rappresentante più del 75% delle aree rientranti nel comparto edificatorio preso in considerazione dal progetto

La Tav. 4 individua le caratteristiche dei singoli lotti, con particolare riferimento alla superficie reale degli stessi, alla superficie coperta ammessa e di progetto, sempre distinguendo le aree assegnate alla sig.ra Zaramella Teresa da quelle assegnate ai sig.ri Ribon Giancarlo e Loredana

PARAMETRI URBANISTICI

La superficie dell'area di intervento valutata nell'interpretazione cartografica di PRG è stata determinata in mq 43.365.90, mentre la superficie di progetto calcolato sulla realtà dei lotti è stata determinata in mq 43425,38.

La superficie fondiaria di progetto di mq 40.108.34 è stata determinata, detraendo dalla superficie reale di progetto pari a mq 43.425,38, la superficie a strada di mq 1679,21, la superficie della strada Via Galli di mq 730.25 (oggetto di contesa) e la superficie esterna alla zona D1.3/4 adiacente lo scalo 'Fossa Padovana) di mq 907.58

Si precisa che la superficie a strada di progetto di mq 1679.21 è inferiore a quella individuata da PRG mq 2011.63, in quanto parte del sedime indicato ricade già in area pubblica interna al comparto edificatorio.

La superficie a parcheggio di progetto è di mq 4350.08, maggiore di quella dovuta mq 4010.83 corrispondente al 10 % della superficie fondiaria.

La superficie a verde di progetto è di mq 12728.00, maggiore di quella dovuta mq 4010.83 corrispondente al 10% della superficie fondiaria.

Si evidenzia che la superficie sia delle aree, che quella coperta assegnata ai sig.ri Ribon Giancarlo e Loredana costituisce il 13.60 % rispetto al 86.40% della sig.ra Zaramella Teresa.

Trattasi di un'assegnazione compensata in virtù del coefficiente di maggior valore, riconosciuto all'area in proprietà dei sig.ri Ribon Giancarlo e Loredana prospiciente Viale Venezia, rispetto al valore delle aree residue del comparto.

Tale coefficiente di maggiorazione è stato determinato nell'entità del 15%.

Mirano 15.07.2011

Arch. Gianfranco Niero