



**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI
INIZIATIVA PRIVATA "ZENNARO LEGNAMI"**



Elaborato **A**

RELAZIONE

Ditta proprietaria Soc. "**ZENNARO GIUSEPPE LEGNAMI S.a.s.**", con sede a Porto Viro (RO), Strada Statale Romea n. 24, C.F. e numero di iscrizione al Registro delle Imprese della Provincia di Venezia 03347220273, tel.: 0426 633908, fax: 0426 322911, e-mail info@zennarolegnami.com

Tecnico Progettista **Ing. DAMIANO ZENNARO** iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Venezia col n. 1423, con studio a Porto Viro (RO), Strada Statale Romea, n. 24, tel.: 0426 633908, e-mail zennaro.damiano@virgilio.it

novembre 2013

A) RELAZIONE

A.1) Premessa

L'area oggetto del presente piano urbanistico attuativo è costituita da un unico lotto, di proprietà della soc. Zennaro Giuseppe Legnami S.a.s., nel quale è già presente un'attività di lavorazione e commercio di legnami, la quale utilizza un capannone preesistente al suo insediamento, costruito per il trattamento, lo stoccaggio e la vendita di granaglie.

L'area del presente piano (PUA) fa parte di una vasta area a destinazione produttiva-commerciale, posta ad est della SS. 309 Romea e classificata zona "D1A - Produttiva e commerciale di progetto" di cui all'art. 33 delle Norme Tecniche Operative (NTO) del Piano degli Interventi (PI) vigente e comprende anche una parte della vasta zona classificata "D4 - Agroindustriale" (art. 39 NTO del PI), ubicata ad est della zona D1A. E' altresì compreso un tratto di "Strada di progetto" (art. 85 NTO del PI).

Considerata l'estensione delle aree D1A e D4 che completano la vasta area produttiva e commerciale in fregio al lato est della S.S. Romea e la presenza di molte proprietà, è prevista la redazione di un piano guida, secondo quanto previsto dalla deliberazione del Consiglio Comunale n° 41 del 30/11/2006, il quale tiene conto del PUA "Zona D1A ad est della S.S. Romea - Ambito d'intervento 1" recentemente approvato e della viabilità di previsione del Piano di Assetto del Territorio (PAT) e del Piano degli Interventi (PI).

A.2) Descrizione dell'area

L'area, , come accennato in premessa è di proprietà della ditta "Zennaro Giuseppe Legnami S.a.s.", con sede a Porto Viro (RO), Strada Statale Romea n. 24 ed è costituita dai terreni censiti al Catasto Terreni nella sezione urbana CO (Contarina) foglio 5, mappali n. 350 e n. 348, ricadenti il mappale n. 350 nella zona del vigente Piano degli Interventi D1A "Produttiva e commerciale di progetto" ed il mappale n. 348 parte nella zona D1A "Produttiva e commerciale di progetto" e parte nella zona D4 "Agroindustriale".

L'area è attraversata da nord a sud dalla strada di progetto prevista dal PAT e dal PI che dovrebbe, un volta ultimata, costituire la viabilità di accesso alla zona produttiva e commerciale dell'est Romea evitando così gli accessi diretti sulla strada statale, di indubbia pericolosità, vista l'intensità del traffico. La strada avrà inizio nella viabilità dell'area produttiva esistente, già collegata con la rotonda di svincolo della S.S. Romea ed il sottopasso per l'accesso diretto al centro urbano.

L'area del presente PUA non confina con la zona di cui sopra e nemmeno con l'area del PUA approvato "Zona D1A ad est della S.S. Romea - Ambito d'intervento 1", dal quale è separata da una strada privata e da un terreno di altra proprietà, il quale, peraltro è già completamente edificato.

Il presente PUA prevede la realizzazione del tratto di strada del PI all'interno del suo territorio; esso sarà realizzato con le stesse caratteristiche previste dal progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione (comparto A) del PUA "Zona D1A ad est della S.S. Romea - Ambito d'intervento 1". E' evidente che il tratto di strada rimarrà

scollegato dalla viabilità esistente e dal PUA a nord fino a che non si urbanizzeranno le aree a nord e a sud di quella in argomento, o fino a che il Comune non provvederà direttamente al completamento della nuova viabilità, ipotesi più che plausibile, dato che una delle zone è già edificata e quindi i proprietari presumibilmente non avranno alcuna convenienza a presentare il PUA, che comporterebbe loro molte spese e pochissimi benefici.

A nord l'area confina con una strada di penetrazione dalla S.S. Romea, di altra proprietà, ma sulla quale la ditta Zennaro Giuseppe Legnami S.a.s. vanta una servitù di passaggio sull'intera sezione stradale, istituita per atto pubblico. L'accesso all'area del PUA avviene da tale strada in più punti.

Come detto in premessa nell'area è presente un'attività di lavorazione e commercio di legnami, la quale utilizza un capannone preesistente della superficie coperta di 2.636,44 mq.

Nel lotto si trova anche una cabina elettrica di trasformazione ed un'altra per le apparecchiature della rete del gas. I due piccoli edifici hanno una superficie coperta complessiva di 43,27 mq.

Entrambe le strutture tecnologiche risultano surdimensionate rispetto all'attuale fabbisogno di energia (comunque destinato a crescere parecchio nell'immediato futuro), in quanto sono state realizzate per servire l'attività precedente l'attuale, che necessitava di molta energia. Si può quindi affermare che l'area è già convenientemente servita dalle reti tecnologiche (sono presenti ed adeguate anche le reti idrica e del telefono).

Una parte consistente dell'area, sia ad ovest che ad est dell'edificio esistente è pavimentata, con uno spesso strato (più di 20 cm) di calcestruzzo armato, con finitura lisciata, con caditoie per lo smaltimento delle acque meteoriche che sono raccolte da un fosso privato, che scorre lungo il confine sud e che si immette nello scolo consorziale esistente qualche centinaio di metri ad est della S.S. Romea.

Lo scarico è autorizzato dal Consorzio di Bonifica Delta Po Adige.

Non è necessario l'impiego di vasche di prima pioggia e/o disoleatori, dato che sui piazzali sono stoccati solo legnami ed i mezzi di servizio per la movimentazione delle merci sono perlopiù elettrici. Gli autotreni per il carico e scarico delle merci sostano sui piazzali solo per breve tempo.

Le acque nere provengono esclusivamente dai servizi igienici degli uffici e per il personale. Gli scarichi sono perciò assimilabili a quelli civili, sono trattati con vasche Imhoff e smaltiti tramite subirrigazione. La soluzione non presenta alcun problema, considerata la modesta quantità dei reflui.

L'area, essendo ubicata ad est della S.S. Romea, l'area è gravata dal vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 22.01.2001, n. 42, per effetto del D.M. 01.08.1985 (Decreto "Galasso").

Nella zona non sono presenti aree tutelate dalla Rete Europea Natura 2000. Le aree tutelate nel Comune di Porto Viro sono il Sito di Interesse Comunitario (SIC)

denominato "IT 3270017 DELTA DEL PO: Tratto terminale e delta veneto" e la Zona di Protezione Speciale (ZPS) denominata "IT3270023 Delta del Po". Entrambe distano dalla zona del progetto in questione circa 3.300 m.

Si esclude che dagli interventi realizzabili in futuro nel PUA possano derivare effetti significativi all'ecosistema delle aree tutelate.

A.3) Descrizione del progetto

Il PUA prevede un unico lotto che interessa entrambe le parti della proprietà con diversa classificazione urbanistica: D1A - Produttiva e commerciale di progetto D4 - Agroindustriale. Il PUA è esteso alla zona D4 (nella quale è previsto dalle Norme Tecniche Operative del PI l'intervento diretto), allo scopo di uniformare dal punto di vista urbanistico l'intera area.

Le Norme Tecniche di Attuazione (elaborato B) stabiliscono le destinazioni d'uso ammissibili nelle due zone e le modalità di realizzazione degli edifici.

A.3.1) Viabilità

Si rimanda a quanto illustrato al punto A.2), evidenziando che fino al completamento della strada di servizio dell'area produttiva est Romea, prevista dal PI, l'accesso al PUA avverrà con le modalità attuali, attraverso la strada privata esistente.

Sarà comunque realizzato lo stralcio, anche se non funzionale, della strada del PI che ricade all'interno del PUA in argomento.

Tale strada (vedere tav. I1), avente le stesse caratteristiche di quelle di cui al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione (comparto A) del PUA "Zona D1A ad est della S.S. Romea - Ambito d'intervento 1", prevede due corsie di marcia di m. 3,50, con banchina asfaltata di 0,50 m e una pista ciclopedonale della larghezza di 2,00 m separata dalla banchina asfaltata da una fascia zebra della larghezza di 0,50 m.

Con riferimento al D.M. 5/12/2001, la strada è classificata di tipo F.

La fondazione stradale prevede la stesura di un telo in geotessuto sul fondo ben costipato del cassonetto, la successiva posa di uno strato di 10 cm di sabbia costipata, seguito da uno strato di fondazione dello spessore di 25 cm in misto granulare arido di cava (2-10 cm.) e da un ulteriore strato di materiale arido stabilizzato dello spessore 8-18 cm.

Il manto stradale sarà costituito dallo strato di collegamento (binder) in conglomerato bituminoso di 7 cm di spessore e dal tappeto di usura di 3 cm.

Sul lato nord est del lotto è previsto un tratto di strada per dare accesso al verde pubblico di progetto lì ubicato, attraverso la viabilità esistente. Il nuovo tratto di strada (l'unica viabilità di progetto del PUA) sarà realizzato con fondazione stradale simile a quella sopra descritta, ma non sarà asfaltato, ma finito con un ulteriore strato di 10 cm di materiale stabilizzato, rinforzato con calce o cemento.

A.3.2) Parcheggi

Sul lato ovest della strada di progetto, è prevista un'area per la sosta sia di auto che di mezzi pesanti, della una superficie di 171 mq. Fondazione e manto sono uguali a quelli previsti per la strada del PI.

I parcheggi hanno un'estensione limitata perché, trattandosi di un unico lotto utilizzato da una sola azienda, è sua intenzione utilizzare parte dei vasti piazzali come parcheggi, all'interno della recinzione perimetrale e quindi maggiormente protetti.

A.3.3) Verde pubblico

Ad ovest della strada di progetto è posizionata un'area a verde pubblico, che funge anche da bacino di laminazione delle acque meteoriche derivanti da eventi eccezionali, provenienti però solo dalla nuova strada e dal piazzale ad ovest dell'edificio esistente; i piazzali ad est continueranno a scaricare le acque piovane come ora (vedere punto A2).

Per ricavare la vasca di laminazione il fondo dell'area verde sarà sistemato ad una quota più bassa del livello stradale di circa 50 cm.

E' prevista la semina a prato erboso e l'impianto di essenze arboree del tipo indicato nell'elaborato N.

Nella parte nord est del lotto è presente una vasta area verde di progetto, essa è accessibile attraverso la viabilità esistente di collegamento con la S.S. Romea e da un ingresso carraio, anch'esso esistente. L'accessibilità sarà completata dal breve tratto di strada descritto al punto A.3.1.

L'area verde sarà recintata in modo da assicurare l'accesso pubblico indipendente da quello al lotto, consentendolo negli orari e nei periodi di apertura delle attività produttive e/o commerciali. All'infuori di tali orari il cancello di accesso alla viabilità di collegamento sarà chiuso per motivi di sicurezza.

La ditta Zennaro Giuseppe Legnami S.a.s. è consapevole della scarsa attrattività per il pubblico di un'area con quell'ubicazione, perciò intende realizzare un piccolo bosco di pianura, nel quale saranno piantati esemplari di dimensioni tali da assicurare il "pronto effetto" delle essenze arboree che l'azienda lavora e commercializza (abete, pino, larice, rovere, ecc.) ed anche di quelle che hanno ormai un mercato ristretto per via della rarità e del costo (quercia, noce, frassino, olmo ecc.). Si tratterà comunque di essenze presenti sul territorio nazionale, anche se non tutte autoctone della zona del Delta del Po.

L'area verde diventerà perciò interessante soprattutto a scopo didattico e per visite guidate all'insediamento produttivo. In modo si potrà vedere (cosa che non capita di frequente) gli alberi dai quali deriva il legname.

A.3.4) Compatibilità idraulica

L'urbanizzazione e la successiva costruzione di edifici e piazzali, secondo l'allegato A della D.G.R. 1841 del 19-06-2007, fanno rientrare l'area nella classe di intervento a "significativa impermeabilizzazione".

Occorre evidenziare però che le modifiche allo stato attuale per quanto riguarda l'impermeabilizzazione del suolo, sono limitate alla sola strada di progetto ed ai parcheggi, dato che non è previsto un ulteriore ampliamento dei piazzali pavimentati, perciò dal punto di vista idraulico la variazione è estremamente modesta. Tuttavia è previsto un bacino di laminazione, in continuità e coerenza a quanto progettato per il PUA approvato "Zona D1A ad est della S.S. Romea - Ambito d'intervento 1".

E' previsto quindi che le acque di pioggia della zona ovest siano fatte defluire in un bacino di laminazione ricavato nell'area a verde in fregio alla S.S. Romea tramite bocca di deflusso tarata, tale da mantenere il coefficiente udometrico al valore di 5 l/sec.

A.3.5) Valutazione della criticità idraulica del territorio

Si fa riferimento al progetto di piano di assetto idrogeologico (PAI) del fiume Tartaro-Fissero-Canalbianco.

La valutazione del rischio dipende dalla vulnerabilità e dalla pericolosità idraulica dell'area.

Trattandosi di area produttiva-commerciale, il livello di vulnerabilità è classificato medio.

La pericolosità idraulica risulta moderata in quanto area soggetta a scolo meccanico, come risulta dall'allegato 1, mentre è nulla la pericolosità per rischio inondazione.

Il livello di rischio idraulico, con riferimento alla matrice sotto riportata, risulta "moderato R1": possibili danni sociali, economici ed al patrimonio ambientale, marginali.

VALUTAZIONE DEI LIVELLI DI RISCHIO		PERICOLOSITA'		
		Tr = 50 anni h > 1 m	Tr = 50 anni 1 m > h > 0	Tr = 100 anni h > 0
VULNERABILITA'	ZTO-A,B, C, Viabilità principale, Linea ferroviaria, Servizi a rete, Edifici Pubblici (Municipio, ...), Caserme, Edifici scolastici	R3	R3	R2
	ZTO-D, Beni artistici e architettonici	R3	R2	R1
	ZTO-E, Aree attrezzate di interesse comune (sport e tempo libero, parcheggi, ...), Vincolo ambientale	R2	R1	R1

L'area non rientra in quelle a pericolosità idraulica segnalate dal consorzio di bonifica.

A.3.6) Verifica di compatibilità geologica e geomorfologia

Si fa riferimento all'indagine geologica e alla relazione geotecnica di cui all'elaborato M.

A.3.7) Rete di smaltimento delle acque piovane

Si richiama quanto detto al punto A.2. In definitiva il lotto è autonomo e funzionale dal punto di vista dello smaltimento delle acque piovane.

Sarà però realizzato il tratto di nuova rete, con bacino di laminazione ecc. in continuità con quanto previsto dal progetto autorizzato del PUA "Zona D1A ad est della S.S. Romea - Ambito d'intervento 1".

La nuova condotta, del diametro di 40 cm., sarà posizionata sul lato ovest della strada, dotata di pozzetti di raccordo e caditoie con coperchio per carichi pesanti D400.

A.3.8) Rete di smaltimento delle acque nere

In analogia a quanto detto al punto precedente, il lotto è autonomo e funzionale dal anche dal punto di vista dello smaltimento delle acque nere.

Sarà però realizzato il tratto di nuova rete, in continuità con quanto previsto dal progetto autorizzato del PUA "Zona D1A ad est della S.S. Romea - Ambito d'intervento 1".

La nuova condotta, del diametro di 25 cm., sarà posizionata in centro strada e dotata di pozzetti di raccordo e caditoie con coperchio per carichi pesanti D400.

A.3.9) Reti elettrica , telefono, acquedotto, gas

Valgono le considerazioni di cui ai due punti precedenti, circa l'autonomia funzionale del lotto.

Le reti nella nuova strada saranno posizionate come indicato nelle tavole I1, I3 e I4. Il progetto esecutivo sarà inoltrato agli enti gestori per l'approvazione.

A.3.10) Illuminazione Pubblica:

In continuità a quanto previsto per il progetto autorizzato del PUA "Zona D1A ad est della S.S. Romea - Ambito d'intervento 1", saranno installati 5 pali a sbraccio dotati di armature con sorgente luminosa a LED, in rispetto alle disposizioni del Settore Lavori Pubblici del Comune.

Il dimensionamento illuminotecnico e quello elettrico saranno prodotti in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

B) DIMENSIONAMENTO DEL PIANO E VERIFICA DEGLI STANDARD URBANISTICI

Superficie catastale della proprietà

Foglio 5 Contarina, mappale n. 348 :	mq	13.250
Foglio 5 Contarina, mappale n. 350 :	mq	13.526
Totale:	mq	26.776

Superficie territoriale del PUA (reale) mq 26.268

Superficie territoriale della parte in zona D1A:	mq	20.973
Superficie territoriale della parte in zona D4:	mq	4.108
Viabilità da P.R.G.	mq	1.187
Viabilità P.U.A.	mq	120
Aree per servizi:		
Verde secondario	mq	1.377
Verde primario	mq	1.540
Parcheggi primari	mq	171

Superficie fondiaria (zone D1A+D4) mq 21.993

Verifica degli standard urbanistici

(art. 25, punto 1, L.R. 27.06.1985, n. 61 ed art. 8 Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi)

1. Aree per servizi primari

1.1	Previsioni del PUA:	Viabilità del PUA	mq	120
		Parcheggi	mq	171
		Verde primario	mq	1.540
		Totale	mq	1.831

1.2 Quantità minima prevista dall'art. 25 L.R. 61/1985:
10% della superficie territoriale del PUA, riferita
alla zona D1A (mq 20.973), pari a mq 2.097

2. Aree per servizi secondari

2.1	Previsioni del PUA:	Viabilità del P.R.G.	mq	1.187
		Verde	mq	1.377
		Totale	mq	2.564

2.2 Quantità minima prevista dall'art. 25 L.R. 61/1985:
10% della superficie territoriale del PUA, riferita
alla zona D1A (mq 20.973), pari a mq 2.097

2.3 Prescrizione di cui all' art. 25 L.R. 61/1985, punto 1, lettera b):
obbligo della realizzazione di almeno il 4% di opere di urbanizzazione
secondaria, non monetizzabile, riferito alla superficie fondiaria del PUA.

$\text{mq } 20.973 \div 100 \times 4 = \text{mq } 838,9 < \text{mq } 2.564$

La prescrizione è rispettata.

3. Verifica

3.1 Quantità minima prevista dall'art. 25 L.R. 61/1985 per aree per servizi primari e secondari:

20% della superficie territoriale del PUA, riferita

alla zona D1A (mq 20.973), pari a mq 4.195

$\text{mq } (1.831+2.564) = \text{mq } 4.395 > \text{mq } 4.195$

La prescrizione è rispettata.

C) AREE DA CEDERE E/O VINCOLARE

Come più volte accennato, il presente PUA ha caratteristiche particolari: innanzitutto si tratta di un solo lotto già servito dalle infrastrutture a rete e, soprattutto è prevista dal PI la realizzazione di un tratto di viabilità di progetto.

Questo tratto di strada, che comprende anche del verde pubblico e dei parcheggi, sarà realizzato ma non potrà essere adeguatamente sfruttato dalla collettività fino a che non si urbanizzeranno le aree a nord e a sud di quella in argomento, o fino a che il Comune non provvederà direttamente al completamento della nuova viabilità.

Per tale ragione la convenzione prevederà che le opere di urbanizzazione di cui sopra siano vincolate all'uso pubblico, ma cedute solo quando sarà resa funzionale la viabilità nel suo complesso.

L'area verde a nord est e la viabilità del PUA saranno vincolate all'uso pubblico, ma non cedute, per le ragioni indicate nel punto A3.3 ed anche perché la soc. proprietaria del PUA intende curare direttamente la manutenzione dell'area, per assicurarne nel tempo la fruibilità e la valenza estetica.

Anche se non cedute le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal PUA saranno calcolate al fine dello scomputo dagli oneri di urbanizzazione, di cui all'art. 86 della L.R. 27.06.1985, n. 61, precisando che la mancata cessione delle aree, provvisoria o definitiva, è dovuta solamente alla volontà di curare direttamente le manutenzioni delle aree e non affidarla al Comune, almeno fino a quando non sarà completata e resa funzionale la viabilità della zona produttiva/commerciale.