

COMUNE DI CODOGNE'

PROVINCIA DI TREVISO

**VARIANTE AL PIANO DI
LOTTIZZAZIONE INDUSTRIALE**

-D1/13 'Pianca'-

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA
(Relazione Tecnico – Economica)**

PROGETTISTA

(Ing. Nicolino BRUNELLO)

LOTTIZZANTE

(Pianca Spa)

Collaborazioni:

Ing. Martino SCARAMEL

Ing. Emanuele FORTIN

Treviso, li 26/10/2012

1. Introduzione

La presente relazione illustrativa è relativa alla Variante al Piano di Lottizzazione di Iniziativa Privata, denominato P.d.L. “*DI.13 PIANCA*” a destinazione industriale/artigianale, normato dalla “*Convenzione per l’attuazione del Piano di Lottizzazione Industriale DI/13 Pianca*” sottoscritta in data 27.06.2008 e registrata a Vittorio Veneto il 07.07.2008 al n. di prot. 1609 Serie 1T., le cui opere di urbanizzazione sono state poi autorizzate con Permesso di Costruire n. 1364 in data 24.07.2008 dal Comune di Codognè e successivamente con nuovo Permesso di Costruire n. 2394 in data 17.04.2012.

Nel corso dei lavori, con l’approvazione e la realizzazione di opere di viabilità complementare legata alla attivazione del tratto autostradale “*Sacile-Conegliano*” della A28, in particolare la circonvallazione di Gaiarine che prevede una rotatoria sulla S.P. 44 “*Cervaro*”, a ridosso del presente P.d.L., si supera la necessità di realizzare una ulteriore rotatoria sulla S.P. medesima per l’innesto della viabilità di lottizzazione, in quanto è possibile ed auspicabile l’innesto di detta viabilità sulla rotatoria della circonvallazione. A tal proposito in data 12.07.2012 è stata eseguita presso la sede di Veneto Strade S.p.a. una Conferenza dei Servizi (ai sensi dell’art. 14 della legge 241/1990) con esito favorevole per la valutazione del progetto per la realizzazione del nuovo innesto della lottizzazione DI/13 “*Pianca*” sulla S.P. n.44 alla progressiva km 7+700 nel tratto in Comune di Gaiarine.

Con la presente variante, pertanto, viene prevista la modifica del tratto terminale dell’asse viario della viabilità interna del P.d.L. per l’immissione sulla nuova rotatoria che raccorda la S.P. n. 44 con la circonvallazione di Gaiarine ed i relativi adeguamenti idraulici ed impiantistici.

Il tratto terminale di tale viabilità interessa il comune di Gaiarine che come precisato in precedenza è già stato sottoposto a Conferenza dei Servizi in data 12.07.2012 con esito favorevole, con questa istanza verranno quindi sviluppate le modifiche del tratto finale dell’asse viario di lottizzazione con il raccordo al tratto viario finale in comune di Gaiarine. Per permettere una più facile identificazione delle opere ricadenti all’interno di ciascun comune, e quelle a carico della ditta lottizzante rispetto a quelle a carico di altri Enti, negli

elaborati grafici si sono distinti i due ambiti di intervento e si è usato il colore per indicare le opere a carico di PIANCA S.p.a., mentre si è usato il bianco e nero per le opere a carico di altri Enti.

Le note che seguono sono volte alla descrizione delle opere di variante evidenziando in particolare le differenze rispetto a quanto già autorizzato.

2. Progetto di Variante

Come accennato nell'introduzione, le modifiche oggetto di Variante del P.d.L. sono legate esclusivamente alla definizione del nuovo innesto della viabilità di lottizzazione sulla nuova rotatoria realizzata per il raccordo tra la S.P. n. 44 e la circonvallazione di Gaiarine; l'impianto progettuale originario viene lasciato inalterato.

Rimangono immutati, infatti, la posizione e l'estensione dei lotti edificabili, il numero e funzionalità delle casse di espansione, lo sviluppo e la distribuzione delle zone a parcheggio, la viabilità interna di lottizzazione nelle sue diverse gerarchie: carrabile, ciclabile e pedonale.

Sinteticamente la nuova conformazione dell'asse viario interno alla lottizzazione, limitatamente al tratto in prossimità dell'innesto alla nuova rotatoria, sulla S.P. n. 44, produce le seguenti variazioni:

- la cassa di espansione n.3 viene riconfigurata planimetricamente mantenendo però inalterate l'andamento altimetrico e la tipologia di recapito al Rio Cigana; la capacità di invaso subisce una lievissima riduzione restando comunque superiore ai limiti imposti dagli strumenti generali di pianificazione territoriale (per maggiori precisazioni si rimanda alla relazione idraulica specifica;
- i parcheggi n. 1 e n. 2 vengono ridisegnati in funzione dell'andamento della nuova strada di lottizzazione per cui subiscono una lieve riduzione compensata, però, dall'introduzione dei parcheggi n. 1.1 e n. 1.2 in prossimità del primo accesso al Lotto n.1 come meglio dettagliato al paragrafo 2.2.1 sul calcolo degli standard;
- l'area verde n. 2 a ridosso della cassa di espansione n. 3 viene, per effetto della nuova configurazione, ridotta; tale diminuzione di superficie viene compensata ed incrementata dalle nuove aree a verde n. 1.1 e n. 1 ricavate nelle zone destinate alla

realizzazione della rotatoria di lottizzazione ora stralciata come meglio dettagliato al paragrafo 2.2.1 sul calcolo degli standard;

- la pista ciclo-pedonale ed i percorsi pedonali vengono adattati al nuovo sviluppo viario mantenendo le caratteristiche di sicurezza ed accessibilità previste nel progetto autorizzato; in particolare il tratto di pista ciclo-pedonale lungo il fronte della S.P. 44 viene prolungato, rispetto al progetto concessionato, di circa 100 m sino a ridosso dello scolo “*fosso Moje*” utilizzando l’area precedentemente destinata alla realizzazione della rotatoria di lottizzazione;
- le reti di scarico delle acque meteoriche vengono adeguate alla nuova conformazione stradale con recapito sempre nella cassa di espansione n. 3;
- la fognatura nera non subisce modifiche rispetto a quanto già autorizzato, ad eccezione del punto di recapito provvisorio alla rete di scolo delle acque meteoriche non più lo scolo “*fosso Moje*” ma lo scolo ad ovest della strada di collegamento alla nuova rotatoria;
- le reti tecnologiche, con esclusione della rete acquedotto, (rete gas metano, enel, telecom, acquedotto, illuminazione pubblica) non subiscono modifiche rispetto al tracciato autorizzato, ad eccezione dell’illuminazione pubblica che viene riposizionata in funzione del nuovo assetto viario e ripartita, come da richiesta dei comuni interessati, sulla base di una stretta competenza territoriale. Per quanto riguarda la rete acquedotto questa viene adeguata solo nella parte di innesto con la SP 44 a seguito dei lavori già eseguiti nell’ambito della rotatoria.

Le dimensioni, i materiali e le scelte progettuali rimangono invariate rispetto a quanto approvato; sono degne di nota solo due precisazioni legate ai materiali utilizzati per le tubazioni fognarie che non sono più in gres ma in PVC UNI EN 1452-2 PN16 come autorizzato con nota 13147 in data 12.12.2008 dal Consorzio Servizi Idrici Sinistra Piave, ed allo strato superficiale di finitura della pista ciclabile, all’interno della lottizzazione, che non è più in graniglia stabilizzata con emulsione bituminosa ma in stabilizzato cementato.

Viene inoltre introdotto, all’interno della nuova area verde a ridosso della S.P. 44, un percorso pedonale di collegamento tra la pista ciclabile lungo la SP 44 e il primo ingresso al Lotto n.1. per facilitare l’impiego dei nuovi parcheggi anche alle maestranze impiegate

nell'attuale stabilimento Pianca, sul lato opposto della S.P. Tale opera viene prevista con strato in misto granulare vagliato e stabilizzato in modo da uniformarsi con l'area verde circostante.

3. Dimostrazione carature urbanistiche

3.1 Premesse

Come precisato nell'art. 5 della Convenzione summenzionata, la superficie territoriale totale compresa nell'ambito in Comune di Codognè ammonta a complessivi mq. **215.440,00** catastali.

In particolare le aree che la ditta lottizzante si impegna a realizzare e cedere in proprietà al Comune di Codognè sono così suddivise:

- viabilità, compresi marciapiedi e pista ciclabile interna al P.d.L., per una superficie di circa mq. 16.515;
- parcheggio pubblico per una superficie di circa mq. 21.809;
- verde secondario per una superficie di circa mq. 10.621 (*oltre a mq .11.283 monetizzati*);

tali quantità vengono modificate a seguito della variante in corso d'opera come di seguito descritto.

3.2 Standard Parcheggio (Primario)

Tra le opere di urbanizzazione primaria (art. 6 della Convenzione) sono compresi i parcheggi la cui superficie minima complessiva, valutata al lordo degli spazi di manovra e delle opere di arredo degli stessi parcheggi, è pari al 10% della superficie territoriale globale e quindi circa **21.544** mq.

Nel progetto autorizzato la superficie a parcheggio era pari a:

$$\text{mq } 21.809 > \text{mq } 21.544;$$

nel **progetto di Variante** la superficie a parcheggio è di:

$$\text{mq. } \mathbf{21.812} > \text{mq. } 21.544;$$

il tutto come meglio riepilogato nella seguente tabella:

N. Parcheggio	Convenzione in essere (Superficie [mq])	Variante in corso d'opera (Superficie [mq])
1	1.051	900
1.1	-	153
1.2	-	449
2	4.658	4.210
3	4.716	4.716
4.1	4.195	4.195
4.2	3.022	3.022
5	2.151	2.151
6	1.621	1.621
7	395	395
TOT	21.809 > 21.544	21.812 > 21.544

con un **incremento quindi di 3 mq** rispetto ai termini stabiliti dalla convenzione in essere.

3.3 Standard Verde (Secondario)

Le opere di urbanizzazione secondaria come riportato all'art. 7 della Convenzione per l'attuazione del P.d.L. prevedono una quantità di aree da cedere al Comune pari a **mq. 10.261** ed una quantità di aree monetizzate pari a **mq. 11.283** per un totale di **mq. 21.544** pari al 10% della superficie territoriale (per l'esplicitazione del calcolo si rimanda alla relazione del progetto del P.d.L. ed alla Convenzione).

Nel progetto autorizzato la superficie a verde da cedere era pari a:

$$\text{mq } 10.621 > \text{mq } 10.261;$$

nel **progetto di Variante** la superficie a verde è prevista in:

$$\text{mq. } \mathbf{11.719} > \text{mq. } 10.261;$$

il tutto come meglio riepilogato nella seguente tabella:

N. Area Verde	Convenzione in essere (Superficie [mq])	Variante in corso d'opera (Superficie [mq])
1	107	2.095
2	3.615	2.725
3	4.599	4.599
4	2.300	2.300
TOT	10.621 > 10.261	11.719 > 10.261

con un **incremento quindi di 1.098 mq** rispetto ai termini stabiliti dalla convenzione in essere.

3.4 Viabilità

L'assetto viario del Piano di Lottizzazione, come descritto nel Paragrafo 2.1, viene modificato limitatamente al tratto di collegamento con la SP 44 eliminando la rotatoria prevista tra le opere di lottizzazione e realizzando una nuova strada di collegamento con la nuova rotatoria di raccordo tra la SP 44 e la circonvallazione di Gaiarine.

3.5 Superficie fondiaria

Le superfici fondiarie richiamate negli allegati alla Convenzione in essere, a seguito della modifica in corrispondenza dell'innesto sulla S.P. 44 Cervaro, vengono variate limitatamente al Lotto n. 1 mentre complessivamente la somma dei lotti n. 2, 3, 4, 5 rimane invariata e precisamente:

- Lotto n. 1 (Proprietà Pianca) = mq.138.453 > mq. 137.660 (sup. di Convenzione)
- Lotto n. 2, 3, 4, 5 (Artigiani) = mq. 28.835 invariato rispetto alla sup. di Convenzione

In particolare in merito ai lotti 2, 3, 4, 5 è da evidenziare una diversa distribuzione interna dei lotti 2 e 3 a seguito di esigenze manifestate in corso d'opera dall'Amministrazione Comunale in conseguenza all'assegnazione dei lotti agli artigiani, secondo lo schema seguente:

- Lotto n. 2 (Cimoplast srl) = mq. 7.452
- Lotto n. 3 (Tonon Luigino/Automazioni Vettoretti) = mq. 6.661
- Lotto n. 4 = mq. 5.485

- Lotto n. 5 (Emmedi s.r.l.)	=	mq.	9.237
TOTALE		mq	28.835

4. Riepilogo dati urbanistici

Superficie territoriale complessiva:	mq	215.440
Superficie a standard Parcheggi (Primari):	mq	21.812
Superficie a standard Verde ceduti (Secondari):	mq	11.719
Superficie fondiaria complessiva:	mq	167.288
Superficie fondiaria da cedere a prezzo convenzionato:	mq	28.835

5. Inserimento ambientale e interventi di mitigazione dell'impatto dei nuovi insediamenti industriali

Per le valutazioni circa l'inserimento ambientale e gli interventi di mitigazione dell'impatto delle nuove opere e dei nuovi insediamenti industriali e della sistemazione del verde nelle aree pubbliche si rimanda alle indicazioni contenute nella relazione e negli elaborati grafici dedicati.

6. Quadro complessivo spese occorrenti

Vengono di seguito riepilogate, mediante quadro riassuntivo, le spese occorrenti suddivise per ambito di intervento confrontate con le spese mancanti per il completamento delle opere previste in Convenzione.

Lavorazioni	Progetto/ Convenzione	Variante	Confronto tra Variante e progetto
a) Nuove strade	615.315,42	579.786,13	-35.529,29
b) Aree a Parcheggio	693.060,88	703.110,78	10.049,90
c) Rete acque bianche	282.872,37	283.124,22	251,85
d) Rete Acque nere	86.248,00	90.507,05	4.259,05

e) Casse di espansione	100.708,80	100.743,25	34,45
f) Rete acquedotto	52.360,00	53.610,00	1.250,00
g) Rete Telefonica	44.225,10	44.225,10	0
h) Rete di distribuzione Energia Elettrica	57.801,88	57.801,88	0
i) Illuminazione pubblica	223.390,00	231.723,00	8.333,00
j) Rete gas	38.141,37	38.141,37	0
k) Verde	107.589,75	124.655,58	17.065,83
l) Segnaletica	27.874,00	24.092,00	-3.782,00
m) Altre opere per rotatoria	40.965,80	1.765,80	-39.200,00
n) Pista ciclabile lungo la SP 44 e sottopasso	170.884,65	203.070,14	32.185,49
TOTALE	2.541.438,02	2.536.356,30	-5.081,72

La differenza tra le opere di progetto e le opere di cui alla variante porta ad un risparmio complessivo di € **5.081,72**.