

DOTT. ING. DANILO MICHIELETTO

Via Moglianese S., 19 - 30037 Scarzè (Ve)
Tel. 041 5840499 - Fax. 041 5849770 - mail: info@michielettostudio.it
Iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Venezia al n° 2109



DOTT. ARCH. SILVIA BORTOLOZZO

Via Toscana, 7 - 30174 Chirignago (Ve)
Tel. 041 912969 - Cell. [REDACTED] - mail: silvia.bortolozzo@libero.it
Iscritta all'ordine degli Architetti della provincia di Venezia al n° 1932



COMUNE DI VENEZIA
Provincia di Venezia

Il committente

Committente:
DITTA 1

Progetto:

I progettisti

PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA
IN ATTUAZIONE DELLE SCHEDE NORMA N°11-13
DELLA VARIANTE AL P.I. N°49/2020,
CAMPALTO VIA GOBBI

Comune di Venezia, località Campalto
Fg. 169 Mapp.169-796-800-801-1033-1036

ELABORATO ARCHITETTONICO

Elaborato:
RELAZIONE TECNICA
ILLUSTRATIVA

Scala:
varie

File:
Campalto.dwg

Tavola:

Data:
31-10-2023

Rif.:
130/2021

A



R.	REVISIONE	APPROVAZIONE	R.	REVISIONE	APPROVAZIONE
01	09-02-2023	D.G.	09-02-2023	D.M.	05
02	07-04-2023	D.G.	07-04-2023	D.M.	
03	25-07-2023	D.G.	25-07-2023	D.M.	
04	25-09-2023	D.G.	25-09-2023	D.M.	
					31-10-2023
					D.G.
					31-10-2023
					D.M.

Il presente disegno è di proprietà dello Studio Michieletto. Senza timbro e firma in originale non potrà essere utilizzato per la costruzione dell'oggetto rappresentato, nè venire comunicato a terzi o riprodotto. Lo Studio proprietario tutela i propri diritti a rigore di Legge.

L'area oggetto di urbanizzazione è quella normata dalla Variante al P.I. n°49/2020 ai sensi della L.R. 11/2004 per l'individuazione di ambiti soggetti a riprogettazione urbana.

Nello specifico, si tratta delle aree ricomprese nelle Schede Normative n°11 e n°13.

La porzione nord della Scheda Normativa n°11 è classificata come area di esproprio – progetto esecutivo ANAS. Tale porzione è già stata espropriata, per realizzare la variante S.S. 14 – VAR/C (Via Carlo Martello).

Il lato nord dell'ambito stesso è gravato da fascia di rispetto stradale per una larghezza di mt. 30,00. In quella fascia il presente progetto prevede la realizzazione di un bacino di invaso per la laminazione delle acque meteoriche delle opere di urbanizzazione.

Il Piano di Lottizzazione è ubicato ad ovest di via Gobbi, a nord di via Tiburtina, e a sud di via Carlo Martello – SS14 – VAR/C.

L'accesso all'ambito avverrà tramite la viabilità esistente di via Tiburtina, a sud, e da un nuovo accesso di via Gobbi, ad est.

Il progetto prevede anche il proseguimento verso nord della pista ciclabile prevista dalla Scheda Normativa n°13, e la realizzazione di una rete di nuovi marciapiedi e piste ciclabili, che si collegheranno a quelli esistenti, implementando così la viabilità ciclo-pedonale.

La ditta lottizzante, DITTA 1, ha la piena proprietà delle particelle catastali 169-796-800-801-1033-1036 del foglio 169, sezione FV del Comune di Venezia.

FINALITA'

Il progetto è finalizzato a:

- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dell'area;
- ricavo di due zone, suddivise in 6 U.M.I., destinate ad ospitare 9 fabbricati ad uso residenziale ed una strada privata con relativi parcheggi ai lati;
- ricavo di due vaste aree a verde, una ad est ed una a nord (U.M.I. n. 7);
- sagomatura di un bacino di invaso per consentire un deflusso lento e controllato delle acque meteoriche provenienti dalle opere di urbanizzazione in caso di eventi atmosferici di notevole intensità;

- posa di scatolari prefabbricati in calcestruzzo, al di sotto delle strade e dei parcheggi privati, adibiti ad invaso per la laminazione delle acque meteoriche delle superfici fondiarie, e dei relativi futuri fabbricati;
- implementazione dei percorsi ciclo-pedonali, realizzandone uno di larghezza pari a 3.50 metri, che da via Tiburtina si dirige verso nord-ovest, ed altri di larghezza pari a 2.50/2.60 metri che collegheranno via Tiburtina con via Gobbi passando a fianco delle aree verdi di progetto, facendo così evitare ai pedoni ed ai ciclisti le strade trafficate del centro di Campalto;
- realizzazione di due parcheggi pubblici, uno a nord-est, prospiciente via Gobbi, ed uno a sud, nei pressi di via Tiburtina.

CONSISTENZA DELL'INTERVENTO IN PROGETTO

Il progetto prevede la realizzazione di una strada pubblica che da via Gobbi porta a via Tiburtina, a sud, e a due nuove, vaste aree verdi a standard secondario. Tale strada sarà affiancata da percorsi ciclo-pedonali, e sarà dotata di due parcheggi pubblici pavimentati con masselli drenanti.

I fabbricati residenziali in progetto verranno concentrati quasi completamente nella zona ad ovest; saranno dotati di un parcheggio privato scoperto sul fronte sud, ovvero quello più nascosto alla vista; vi saranno tre accessi carrai sul fronte est, dalla nuova strada di lottizzazione, ed un altro accesso carraio a sud-est, che condurrà alla strada privata che porta agli ingressi dei vari fabbricati residenziali. I garage saranno interrati, e sopra di essi vi saranno i giardini pensili degli appartamenti del piano terra. Queste coperture verdi, aventi uno strato di terra di almeno 50 cm, contribuiranno in maniera importante a trattenere le acque meteoriche, ed a rilasciarle gradualmente alla rete comunale, in modo da ridurre l'impatto di eventuali violenti eventi meteorologici.

I due fabbricati della Scheda Norma n°13, denominati H e I, avranno 3 piani fuori terra, per una altezza massima pari a 9.50 metri.

Per quanto riguarda la Scheda Norma n°11, invece, i fabbricati denominati B, C, D, E, F, G avranno 6 piani fuori terra. Tutti i fabbricati avranno un'altezza inferiore ai 19.50 m consentiti. Il settimo ed ultimo fabbricato residenziale della Scheda Normativa n°11 (denominato A) verrà realizzato nell'angolo sud-est, ed avrà solamente 3 piani fuori terra, in modo da rapportarsi in modo più proporzionale ed armonioso con i fabbricati esistenti lungo via Gobbi. Mentre la Scheda Normativa n°11 prevede la realizzazione di una superficie lorda di pavimento massima pari a 8180 mq, la n°13, invece, consente un massimo di 1356 mq.

L'intervento in progetto sarà dotato di tre sistemi di smaltimento delle acque meteoriche: uno per le acque derivanti dalle opere di urbanizzazione, pubbliche, e due relativi ai comparti residenziali privati.

Ogni sistema prevede, in caso di eventi pluviometrici eccezionali, l'accumulo delle acque in eccesso all'interno delle tubazioni interrato o del bacino di invaso in progetto, per poi essere smaltite gradualmente una volta terminata l'emergenza.

Tutti gli standard primari e secondari richiesti verranno ricavati all'interno del Piano di Lottizzazione, in quantità superiore rispetto al minimo necessario.

TABELLA PARAMETRICA DI RAFFRONTO				
Descrizione	P.U.A. da P.I.			P.U.A. di progetto
	Scheda Norma n°11	Scheda Norma n°13	Totale	
Superficie territoriale	53.184 mq	7.980 mq	61.164 mq	49.661 mq*
Destinazione d'uso	Residenziale			Residenziale
Superficie lorda di pavimento max (SP)	8.180 mq	1.356 mq	9.536 mq	9.536 mq
Abitanti teorici	164	27	191	191
Altezza massima ammessa	19.50 m	9.50 m		19.50 m (U.M.I. n. 2-3-4) 9.50 m (U.M.I. n. 1-5)
Tipologie ammesse	a blocco / in linea			a blocco / in linea
Standard primario a parch.	573 mq	95 mq	689 mq	953 mq
Standard primario a verde	491 mq	81 mq	572 mq	594 mq
Standard secondario	37.456 mq	5.869 mq	43.325 mq	11.404 mq Demanio * 29.189 mq reperiti 2.732 mq da monetizz.

* = area sottopasso, di proprietà Demanio dello Stato - Ramo strade (11.404 mq)

CARATTERISTICHE PRINCIPALI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

- **STRADE DI PROGETTO:**

strade asfaltate di larghezza pari a ml. 7,00 per strade pubbliche a doppio senso; marciapiedi pedonali per una larghezza di almeno 1,50 ml, sopraelevati di 15 cm rispetto la quota esterna della corsia stradale; pista ciclo-pedonale larga 2,50 / 2,60 m (tavv. 6-7F).

- **PARCHEGGI:**

Posti auto con pavimentazione portante continua autobloccante (masselli drenanti in cls.) disposti a pettine a ridosso delle strade di lottizzazione, delle dimensioni di 2.50 x 5.00 m e

3.20 x 5.00 m (per disabili), opportunamente segnalati. Posti per cicli e motocicli delle dimensioni di 1.00 x 2.50 metri. (tavv. 6-7F-7G).

- VERDE A STANDARDS:

Il verde è distribuito lungo tutto il piano di lottizzazione, ma si concentra soprattutto nella zona ad est ed in quella a nord.

Vi sono poi altre piccole zone integrate nelle aiuole disseminate lungo le strade, oltre alle piste ciclo-pedonali.

E' prevista la messa a dimora, all'interno della lottizzazione, di varie piante tipo *Pyrus calleryana* "Chanticleer", *Carpinus betulus* "Fastigiata" o similari.

- SEGNALETICA STRADALE:

Installazione di cartelli stradali e segnaletica orizzontale come da specifica planimetria, tavola 7A.

- ILLUMINAZIONE PUBBLICA:

Installazione di punti luce lungo le strade di progetto, sul parcheggio e lungo i percorsi ciclo-pedonali come da specifica planimetria su tavola 7B e particolari tavole 7F, 7G.

- RETE ACQUE NERE:

Posa in opera lungo le strade di progetto di idonee condotte, pozzetti per il collegamento alla rete consortile esistente come da specifica planimetria su tavola 7D.

- RETE ACQUE METEORICHE:

Posa in opera lungo le strade di progetto e nelle piazzette di idonee condotte e pozzetti per la raccolta delle acque meteoriche come da specifica planimetria su tavola 7E.

- RETE ACQUEDOTTO:

Posa in opera lungo le strade di progetto di idonee tubazioni per la fornitura di acqua potabile attraverso il collegamento alla rete consortile esistente come da specifica planimetria su tavola 7B.

- RETE ELETTRICA:

Posa in opera lungo le strade di progetto di idonei cavi e pozzetti di collegamento per la fornitura di energia elettrica attraverso il collegamento alla rete ENEL esistente come da specifica planimetria su tavola 7B.

- RETE TELECOMUNICAZIONI:

Posa in opera lungo le strade di progetto di idonei cavi, pozzetti di collegamento e centralina per la realizzazione del collegamento alla rete di telecomunicazioni esistente come da specifica planimetria su tavola 7B.

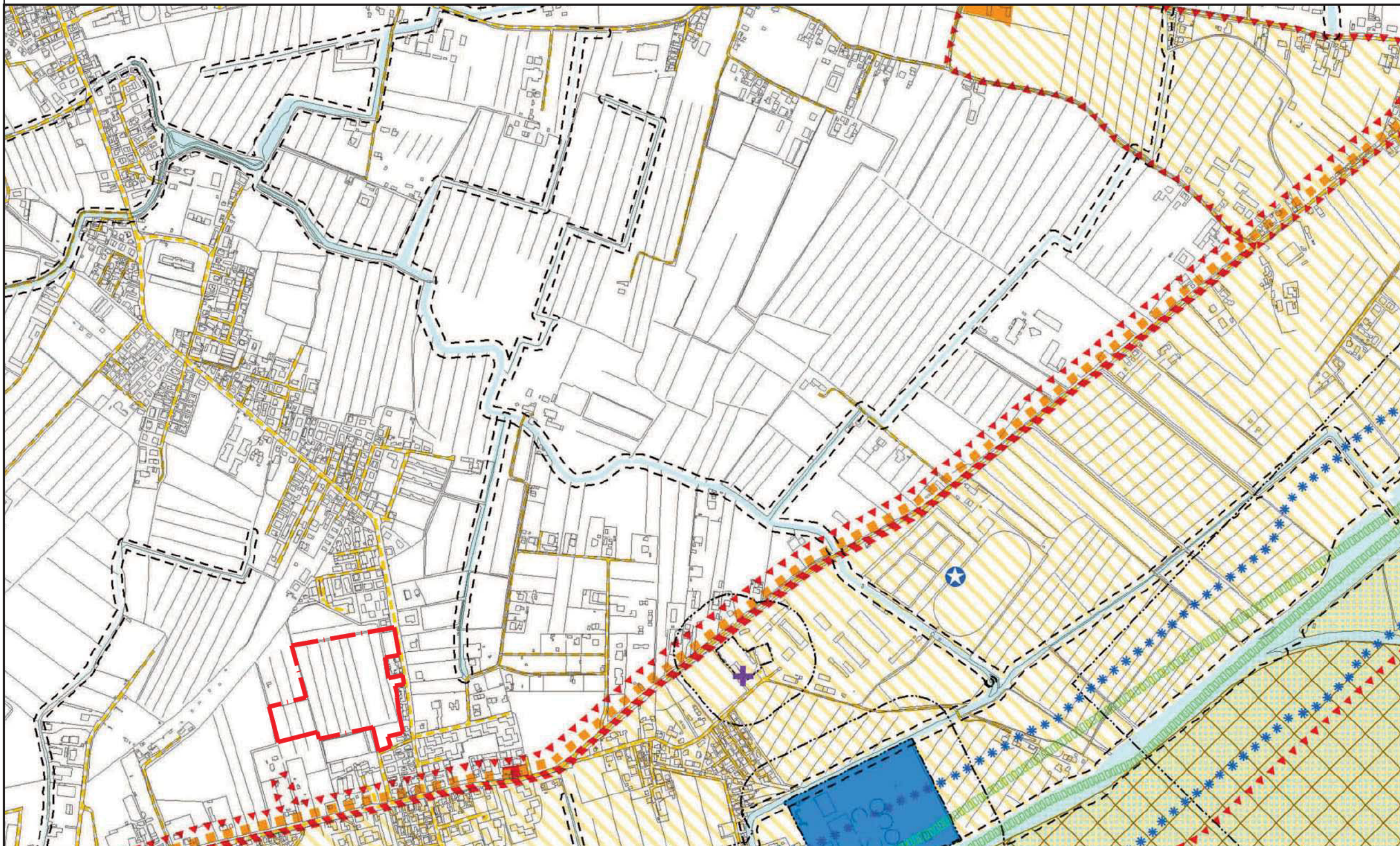
- RETE GAS:

Posa in opera lungo le strade di progetto di idonee tubazioni per la fornitura di gas attraverso il collegamento alla rete esistente come da specifica planimetria su tavola 7B.

Scorzè 31-10-2023

Il Tecnico

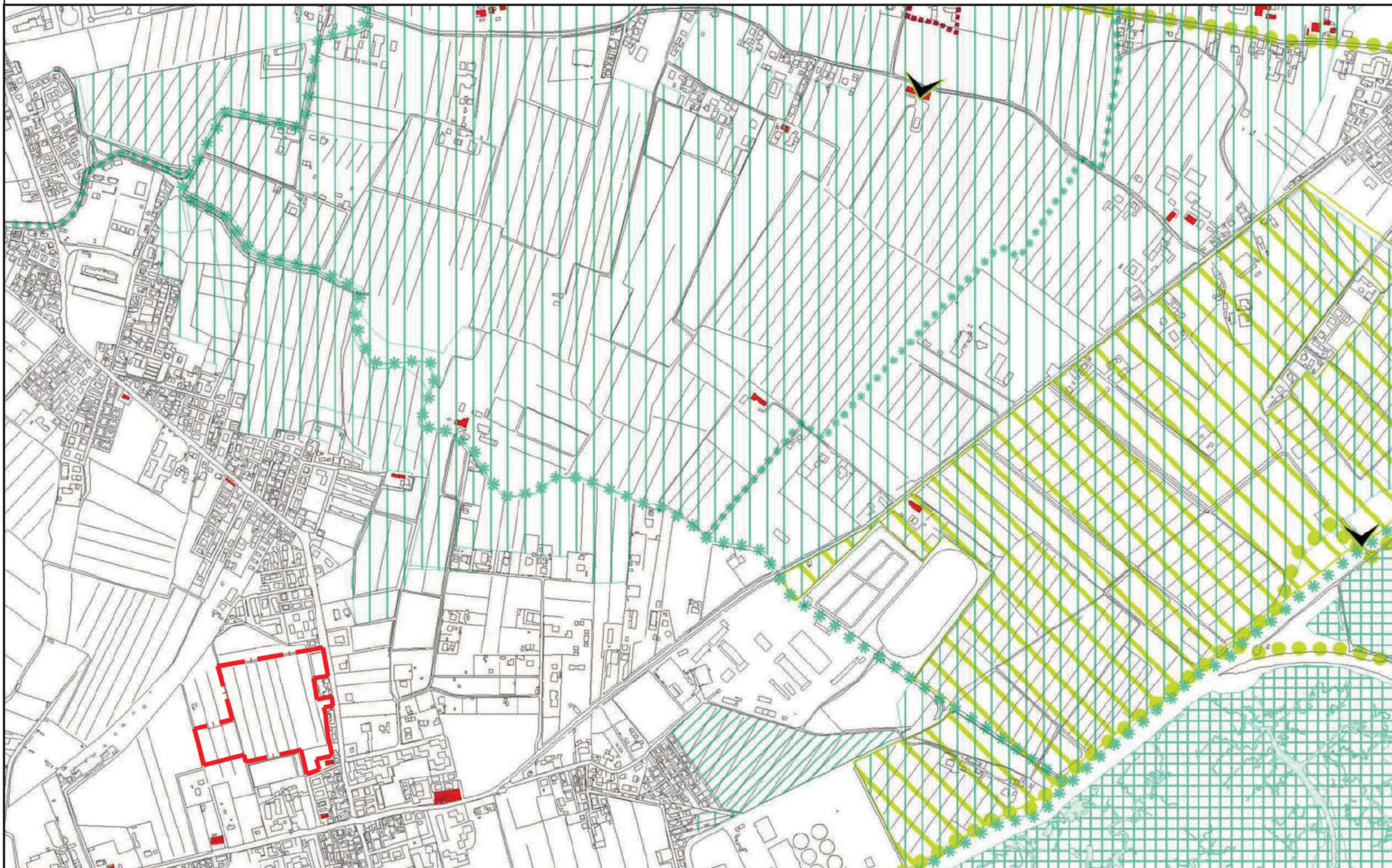
Dott. Ing. Danilo Michieletto



LEGENDA		N.T.
	Confini comunali	
Vincoli		
	Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Aree di notevole interesse pubblico	Art. 5
	Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Laguna di Venezia	Art. 5
	Vincolo archeologico D.Lgs. 42/2004	Art. 5
	Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Corsi d'acqua	Art. 5
	Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004	Art. 5
	L. 171/1973 - Complessi di immobili	Art. 5
	Vincolo idrogeologico - forestale D.Lgs. 42/2004	Art. 5
Rete Natura 2000		
	SIC - Siti di importanza comunitaria	Art. 5
	ZPS - Zone di protezione speciale	Art. 5
Pianificazione di livello superiore		
	Ambiti dei Parchi o per l'istituzione di Parchi e riserve naturali ed archeologiche ed a tutela paesaggistica	Art. 10
	Ambiti naturalistici di livello regionale	Art. 10
	Zone umide	Art. 10
	Piano di Area della Laguna di Venezia e dell'Area Veneziana	Art. 10
	Centri storici	Art. 10
	Strade Romane	Art. 10
Altri elementi		
	Viabilità	Art. 7
	Ferrovie / Fasce di rispetto	Art. 7
	Idrografia / Fasce di rispetto	Art. 7
	Discariche / Fasce di rispetto	Art. 7
	Depuratori / Fasce di rispetto	Art. 7
	Aeroporti / Fasce di rispetto	Art. 7
	Perimetro Ambiti Autorità Portuale di Venezia	Art. 7
	Specchi acquei e Demanio Marittimo Portuale	Art. 7
	Zone militari	Art. 7
	Cimiteri / Fasce di rispetto	Art. 7
	Elettrodotti / Fasce di rispetto	Art. 7
	Gasdotti / Fasce di rispetto	Art. 7
	Aree a rischio di incidente rilevante / Fasce di rispetto (D. M. LL.PP. 9 maggio 2001)	Art. 5
	Allevamenti zootecnici intensivi	Art. 7

PAT - Tavola Vincoli

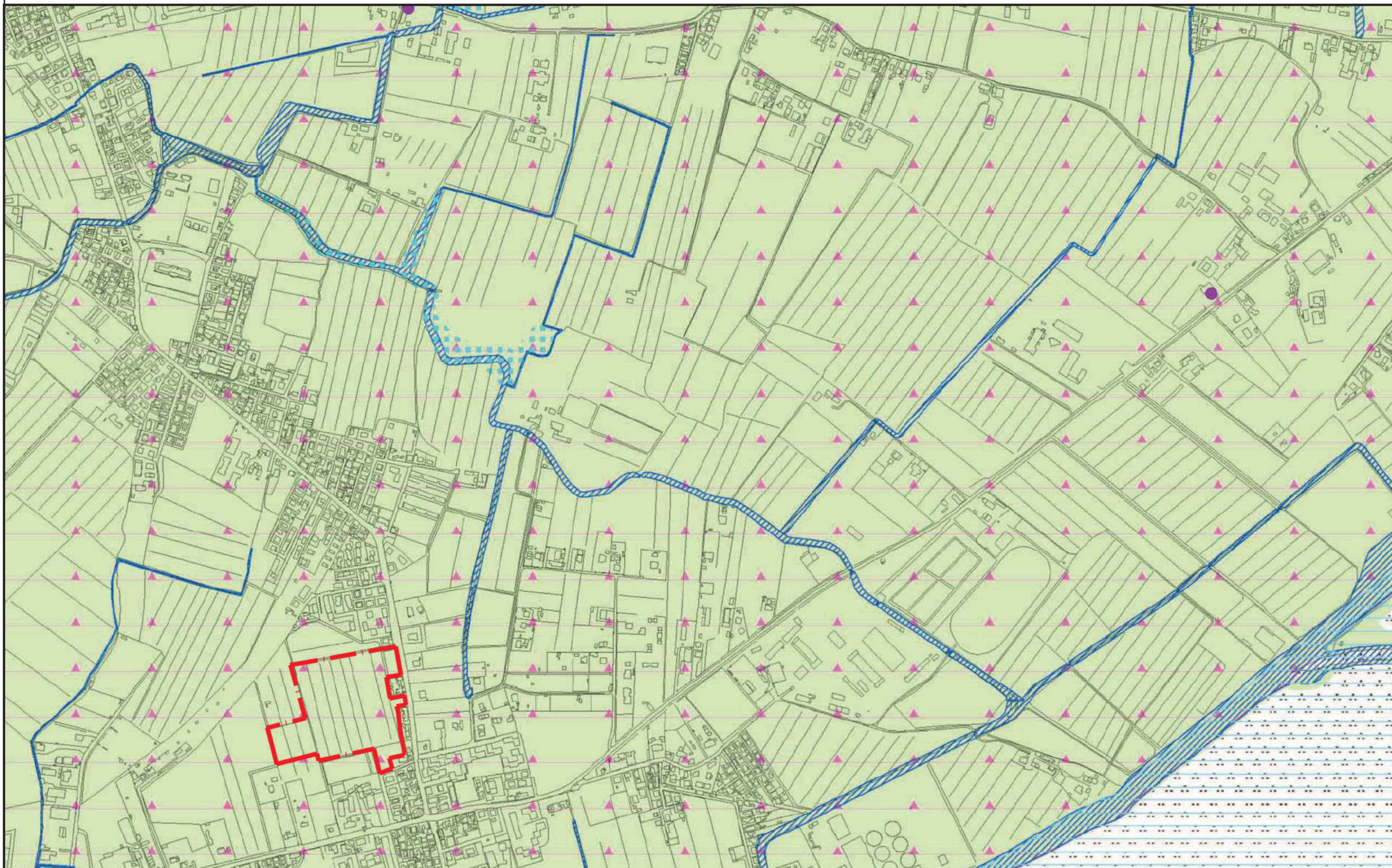
scala 1:10000



LEGENDA		N.T.
	Confini comunali	
Invarianti di natura geologica		
<i>Ambiti</i>		
	Geositi (dune degli Alberoni e di Ca' Roman; palude della Cèntrega)	Art. 14
Invarianti di natura paesaggistica		
<i>Ambiti</i>		
	Ambiti territoriali di importanza paesaggistica	Artt. 11, 13
	Contesti figurativi	Artt. 11, 13
<i>Elementi lineari</i>		
	Itinerari e percorsi di interesse storico testimoniale e paesaggistico	Artt. 11, 13
<i>Elementi puntuali</i>		
	Coni visuali	Artt. 11, 13
Invarianti di natura ambientale		
<i>Ambiti</i>		
	Laguna viva	Artt. 12, 13
	Casse di colmata	Artt. 12, 13
	Velme e barene	Artt. 12, 13
	Valli da pesca e peschiere di terra	Artt. 12, 13
	Pinete litoranee, dune consolidate, boscale e fossili	Artt. 12, 13
	Aree di interesse ambientale	Artt. 12, 13
	Aree boscate, parchi e giardini di interesse ambientale, aree verdi dei forti	Artt. 12, 13
<i>Elementi lineari</i>		
	Corridoi ecologici primari	Artt. 12, 13
	Corridoi ecologici secondari	Artt. 12, 13
	Corridoi ecologici terziari	Artt. 12, 13
<i>Elementi puntuali</i>		
	Motte	Artt. 12, 13
Invarianti di natura storico - monumentale		
<i>Ambiti</i>		
	Nuclei storici	Art. 18
	Impianti urbanistici significativi	Art. 19
	Partinenze tutelate, fortificazioni, edifici tutelati, isole minori della laguna, manufatti di archeologia industriale, ville venete	Artt. 20, 21, 22
<i>Elementi lineari</i>		
	Percorsi storico-monumentali	Art. 21
<i>Elementi puntuali</i>		
	Manufatti idraulici di interesse storico, conche di navigazione, mulini, casoni lagunari	Art. 21
Invarianti di natura agricolo - produttiva		
<i>Ambiti</i>		
	Valli da pesca, peschiere di terra	Art. 12
	Zona a coltura speciale	Artt. 11, 13

PAT - Tavola Invarianti

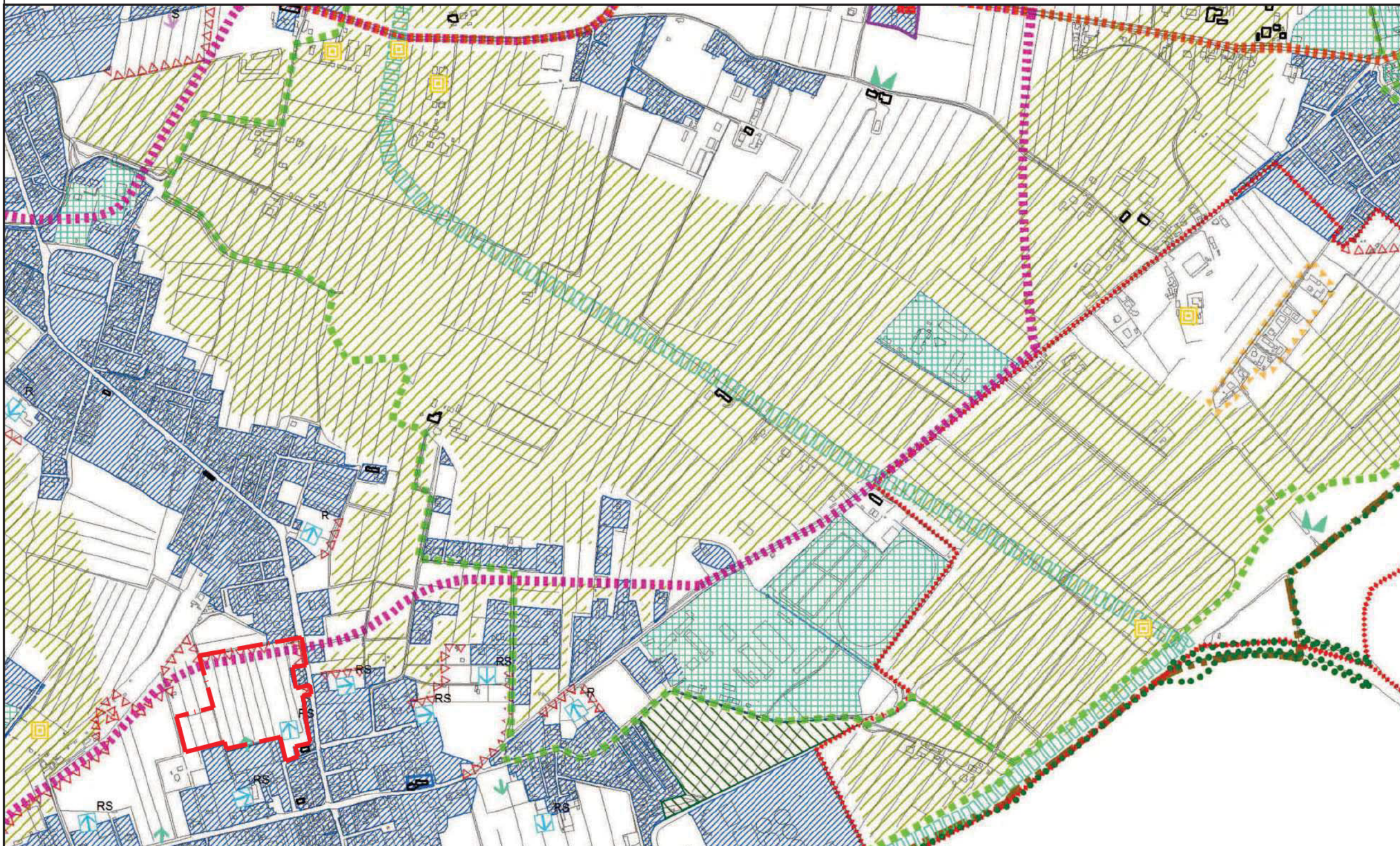
scala 1:10000



LEGENDA		N.T.
Compatibilità geologica		
	Aree idonee	Art. 15
	Aree idonee a condizione A (Site di Interesse Nazionale e Aeroporto)	Art. 15
	Aree idonee a condizione B (Centro storico e Isole della Laguna)	Art. 15
	Aree idonee a condizione C (Area lagunare sommersa comprese barene, veime, canali lagunari)	Art. 15
	Aree idonee a condizione D (Aree litorali e isole emerse)	Art. 15
	Aree idonee a condizione E (Aree con caratteristiche geotecniche scadenti)	Art. 15
	Aree idonee a condizione F (Aree con corpi idrici ricettori a rischio idraulico)	Art. 15
	Aree idonee a condizione G (Aree con corpi idrici ricettori in trasformazione - Progetto Morarzzani -)	Art. 15
	Aree idonee a condizione H (Aree di discarica non attiva)	Art. 15
	Aree non idonee (Aree di discarica attiva)	Art. 15
Aree a dissesto idrogeologico		
	Aree esondabili o a ristagno idrico (per insufficienza della rete strutturale fognaria e di bonifica)	Art. 16
	Aree esondabili o a ristagno idrico (durante eventi di mareggiata)	Art. 16
	Aree esondabili o a ristagno idrico (durante eventi di alta marea)	Art. 16
Altre componenti		
	Corsi d'acqua	Art. 17
	Arenili	Art. 17
	Aree umide minori	Artt. 12, 17
	Laguna	Art. 17
	Stabilimenti a rischio rilevante	Artt. 8, 17
	Siti inquinati (Fonte: Direzione Ambiente e Sicurezza del Territorio Servizio Suolo e Verde Pubblico - Ufficio Suolo e Rifiuti, 1° semestre 2008)	Art. 17
	Siti inquinati di Interesse Nazionale	Art. 17
	Aree per il rispetto dell'ambiente naturale, della flora e della fauna	Art. 17
	Confine comunale	

PAT - Tavola Fragilità

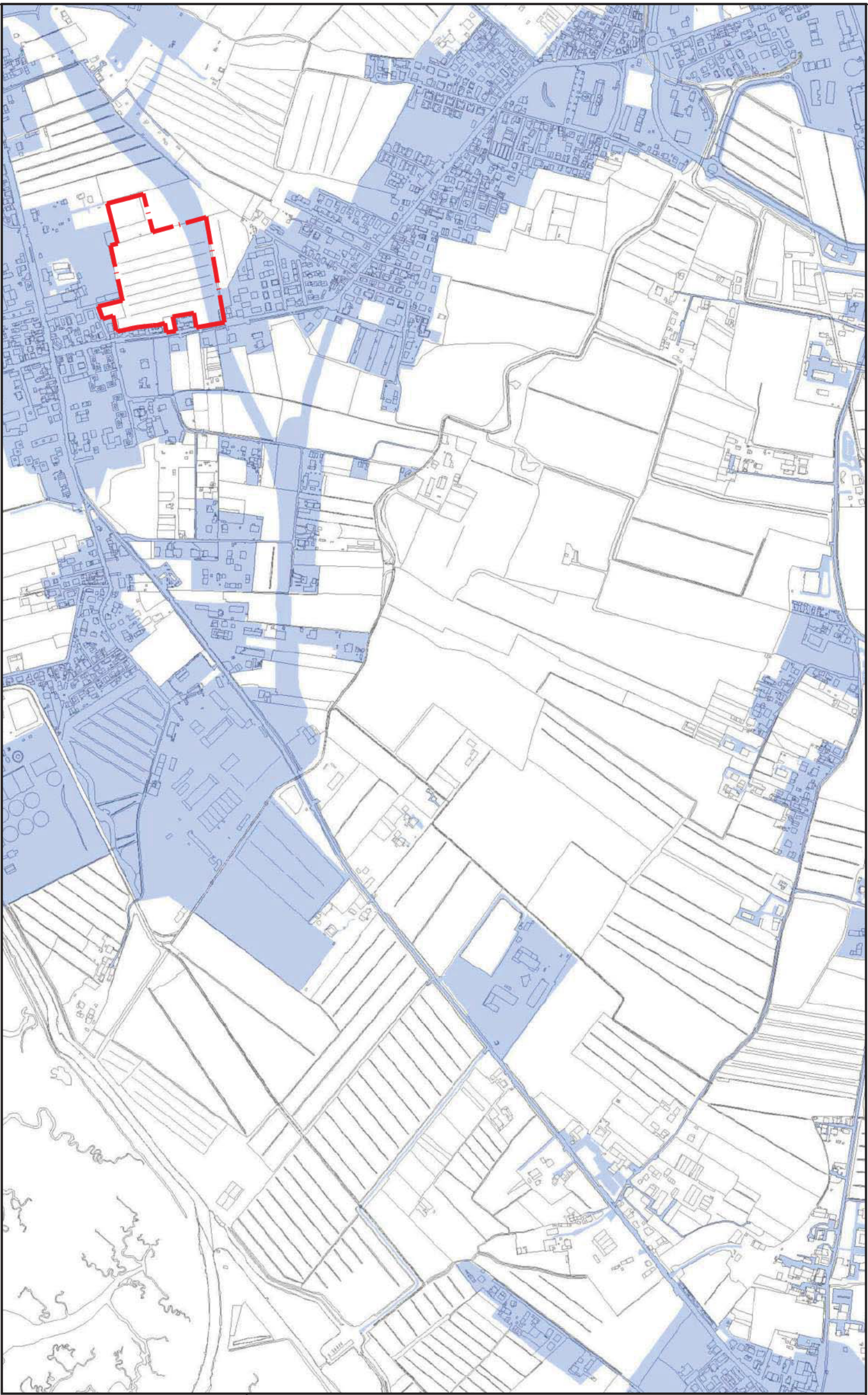
scala 1:10000



Legenda		N.T.
[Red dashed line]	Confini comunali	
[Yellow dashed line]	ATO - Ambiti Territoriali Omogenei	
Azioni strategiche		
Sistema insediativo		
[Blue hatched area]	Aree di urbanizzazione consolidata	Art. 25
[Green hatched area]	Edificazione diffusa	Art. 40
[Yellow hatched area]	Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale	Art. 27
[Light green hatched area]	Aree di riqualificazione e/o riconversione	Art. 29
[Purple hatched area]	Riqualificazione funzionale produttiva	
[Yellow square]	Opere incongrue	Art. 25
[Yellow square]	Elementi di degrado	Art. 29
[Red dashed line]	Limiti fidei all'espansione	Art. 31
Linee preferenziali di sviluppo insediativo. Specifiche destinazioni d'uso:		
[Blue dashed line]	R - residenza, S - Servizi alla residenza	Art. 30, 33
[Red dashed line]	C - Commerciale, D - Direzionale, P - Produttivo, S - Servizi delle imprese e/o turistici	Art. 30, 33
[Green dashed line]	Servizi verde e sport, attrezzature pubbliche e d'uso pubblico, parcheggi	Art. 20, 33
[Orange dashed line]	Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi	Art. 32
[Blue square]	Attrezzature e servizi di maggior rilevanza	Art. 34
[Blue star]	Attività di servizio di livello regionale: Quadrata Tessera	Art. 32
Infrastrutture e mobilità		
[Blue square]	Infrastrutture ed attrezzature rilevanti: aeroporto, porto	Art. 35
[Red square]	Stazione Ferroviaria	Art. 35
[Blue square]	Terminali	Art. 35
[Red dashed line]	Viabilità di connessione urbana e territoriale	Art. 35
[Orange dashed line]	Linee tranviarie	Art. 35
[Blue dashed line]	Linee di forza del trasporto lagunare	Art. 35
[Green dashed line]	Percorsi ciclabili	Art. 35
[Light green dashed line]	Percorsi naturalistici, ambientali e paesaggistici	Art. 35
[Black dashed line]	Linee ferroviarie	Art. 35
[Black dashed line]	Linee ferroviarie e S.F.M.R.	Art. 35
[Black square]	Isotele localizzativa stazione AVIAC	Art. 35
[Red circle]	Darsene	Art. 35
[Red circle]	Porte di scambio terra-acqua a Venezia	Art. 35
[Red dashed line]	Ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione	Art. 39
[Green dashed line]	Ambiti per la formazione dei Parchi e delle Riserve Naturali di Interesse comunale:	
[Green dashed line]	Parco della Laguna Nord	Art. 37
[Green dashed line]	Bosco di Mestre	Art. 38
[Green dashed line]	Aree preferenziali per interventi di riqualificazione ambientale, di forestazione e di ricostruzione del paesaggio agrario	Art. 39
[Green dashed line]	Ambito agrario	Art. 40
[Green dashed line]	Aree agricole in ambito lagunare	Art. 41
[Green dashed line]	Valli da pesca	Art. 12
[Purple dashed line]	Centri Storici	Art. 18
[Purple dashed line]	Isole minori della laguna	Art. 20
[Yellow dashed line]	Impianti urbanistici significativi	Art. 19
[Red dashed line]	Ville venete	Art. 21
[Red dashed line]	Edifici e complessi di valore monumentale	Art. 21
[Red dashed line]	Edifici di interesse storico-artistico	Art. 21
[Red dashed line]	Perlinenze scoperte da tutelare	Art. 22
[Red dashed line]	Contesti figurativi	Art. 11
[Red dashed line]	Coni visuali	Art. 11
[Green dashed line]	Corridoi ecologici principali	Art. 12, 13
[Green dashed line]	Corridoi ecologici secondari	Art. 12, 13

PAT - Tavola Trasformabilità


scala 1:10000

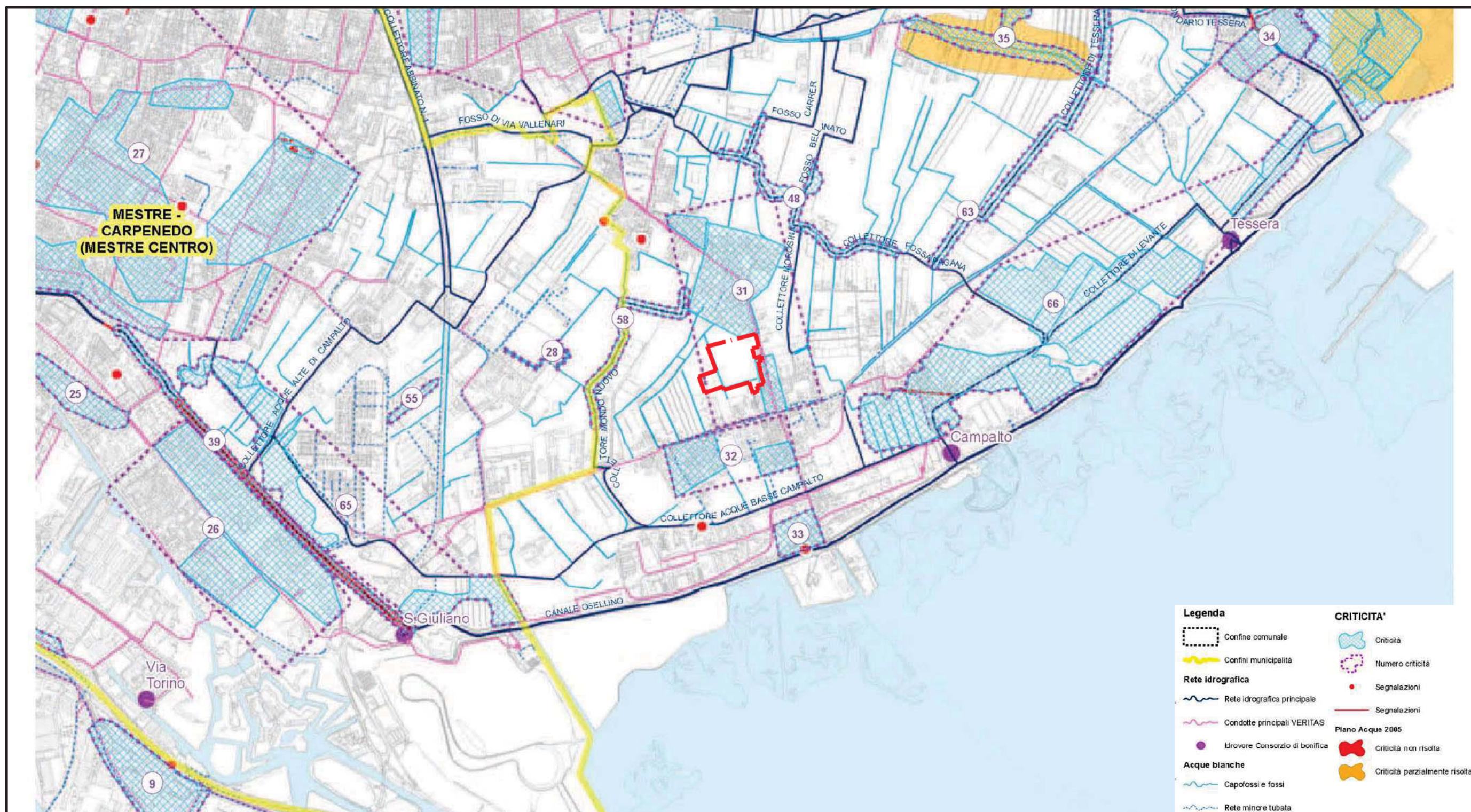


PAT - Carta degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata

scala 1:10000

LEGENDA

-  Confine comunale
-  Ambiti di urbanizzazione consolidata



Piano delle Acque - Carta delle principali criticità

scala 1:20000