

L'ambito del presente PUA è identificato catastalmente come segue Comune di Venezia, foglio 137:

N.C.T.

- mappale 1599, seminativo arborato - sup. mq 11.098 intestato a Ive La Immobiliare Veneziana srl;
- mappale 1601, seminativo - sup. mq 933 intestato a Ive La Immobiliare Veneziana srl.

Le suddette particelle sono state oggetto di preliminare di vendita del 21.10.2022 rep. N° 9744. La promissaria acquirente è Green Houses srl P.IVA 05255530288.

L'area fuori ambito è catastalmente come segue Comune di Venezia, foglio 137:

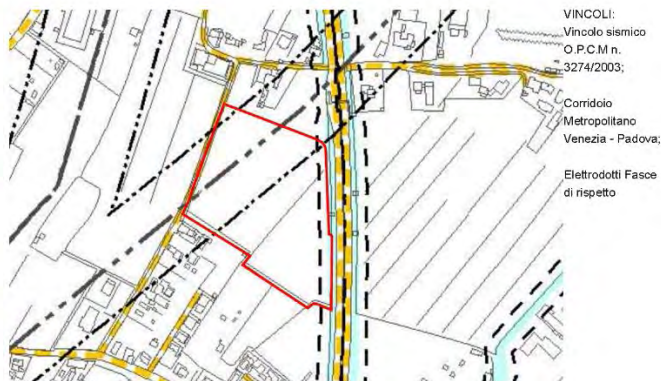
N.C.T.

- mappale 1604, seminativo arborato - sup. mq 22.253 intestato a Parmigiani Claudio cf PRMCLD71S01F205W.

STATO DI FATTO NORMATIVO AMBITO VIA CA' D'ORO - MESTRE



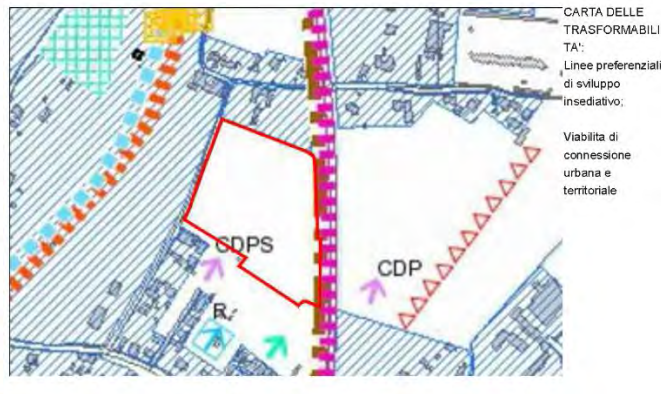
Stato di Fatto - Ortofotopiano



Stato di Fatto - Piano Regolatore Comunale
Piano di Assetto del Territorio - Tavola 1: Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale



Carta degli ambiti di urbanizzazione consolidata delibera Consiglio Comunale n. 56 del 26/09/2019



Stato di Fatto - Piano Regolatore Comunale
Piano di Assetto del Territorio - Tavola 4 a.1: Carta delle trasformabilità

Fig. 2: Estratto Cartografia Variante Piano degli Interventi

Trattasi di terreni liberi coltivati ricadenti nel comparto C2-15 all'interno della Variante al P.I. n. 66. Ambiti soggetti a riprogettazione urbana a seguito della decadenza delle previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati ai sensi del comma 7 dell'art. 18 della L.R. 11/04, in Via Vallenari a Favaro Veneto e Via Cà d'Oro a Mestre.

4. Scheda Normativa Specifica di piano

AMBITO C2-15:

Ambito sottoposto all'approvazione di Piano di Lottizzazione di Iniziativa Privata.

Superficie lorda di pavimento massima realizzabile a destinazione residenziale: **4.000 mq** (con possibile incremento del 20% da credito edilizio).

Standard primario a **parcheggio**: 1.000 mq.

Standard primario a **verde**: 240 mq.

Oggetto del convenzionamento: lo schema di convenzione dovrà essere redatto secondo quanto riportato nello **schema di convenzione** approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 11/01/2010, con modifiche e aggiornamenti da valutarsi in sede di approvazione del PUA.

L'approvazione del titolo edilizio è subordinata alla cessione entro 180 giorni dall'esecutività della Delibera di approvazione della Variante al Piano degli Interventi n. 66, delle aree individuate nell'Allegato A alla Variante stessa con destinazione Verde Territoriale a bosco in Via Ca' d'Oro.

In accordo al parere motivato n. 17 del 26/01/2021 della Commissione Regionale VAS, data la presenza di una falda sub-superficiale e considerata la categoria di pericolosità idraulica delle aree oggetto di Variante (P1 - soggette a scolo meccanico), è vietata la possibilità di realizzare volumi interrati e seminterrati.



Fig. 3: Estratto Variante n. 66 al PI

In tale variante sono identificati l'ambito C2-15 oggetto della presente istanza e l'area in cessione all'Amministrazione Comunale "Vib - Verde territoriale a bosco di Progetto".

5. Visione Generale

Il progetto e le connessioni con il territorio

L'idea guida del progetto è quella di definizione e valorizzazione dell'area IVE con una visione tutta improntata all'ambiente e alla sostenibilità, attraverso una lettura attenta del paesaggio e dei colori della zona periurbana, in un'ottica di rinverdimento e rimboscamento concependo un concetto del complesso edilizio all'insegna del massimo inserimento urbanistico naturalistico.

L'intervento intende porsi come esempio di Sviluppo Sostenibile nella valorizzazione di aree ad uso residenziale ad alta efficienza energetica come riportato nell'elaborato di indirizzo della variante al P.I.

L'area oggetto di intervento si trova in posizione strategica per un nuovo complesso residenziale lontano dal traffico cittadino, ma ben collegato ad esso grazie alla nuova viabilità data da Via Tina Anselmi. L'intervento prevede la realizzazione di tre edifici a blocco (oggetto di separata istanza) immersi nel verde in continuità al futuro bosco urbano previsto sull'area limitrofa destinata a Vtb in cessione all'amministrazione Comunale.

Questo nuovo sviluppo appare come un'occasione per ricucire e completare diverse realtà già presenti nel territorio. Analizzando un quadro d'insieme si vede come lungo via Tina Anselmi sia presente una sorta di corridoio fortemente verde con edificato diffuso che si interrompe a nord dove è localizzata l'area del presente PUA e che secondo indicazioni di piano proseguirà con la parte boschiva nell'area di Favaro Veneto. Il progetto inoltre prevede inoltre uno sviluppo interno del percorso ciclopedonale realizzato lungo via Anselmi.

La sistemazione paesaggistica del presente intervento prevede la creazione di ampie superfici naturali o permeabili che si sviluppano fra parti piane e volumi rilevati. Questa articolazione permette la separazione e differenziazione dei flussi aumentando la sicurezza e il comfort acustico nonché percettivo di un ambiente naturale come individuato dagli indirizzi di piano con il concetto di Traffic Calming e Zone 30 km/h che prevede la continuità dei percorsi ciclopedonali, netta separazione fra le tipologie di utenti realizzata con fasce a verde, alberature, dislivelli del terreno o altre modalità che rallentino il traffico motorizzato riducendo così l'inquinamento acustico e quello dell'aria elevando la qualità ambientale di tutto l'intervento.

All'interno della sistemazione paesaggistica l'architettura, come meglio espresso nell'istanza dedicata, sarà all'insegna della sostenibilità e dell'utilizzo come materiale di progetto la vegetazione e di moderni materiali ecologici dal punto di vista prestazionale e percettivo, come il verde in facciata, l'acciaio brunito e corten ecc., con massima sensibilità agli aspetti paesaggistici isolando le residenze dal traffico della tangenziale adiacente.

L'occasione di questo intervento progettuale rappresenta quindi una vera e propria ricucitura di tessuto edificato e naturalistico con una valorizzazione degli aspetti paesaggistici oltre che occasione di ricerca di nuovi modi di abitare a minor impatto ambientale e maggior comfort.

Gli indirizzi del piano guida della variante al P.I., vengono ribaditi e confermati dal progetto che sviluppa il corridoio verde quale "green belt" a nord della città di Mestre.

6. Stato attuale dei luoghi

Il lotto si presenta libero a coltivato, circondato e inframezzato da un fosso per scolo e uso agricolo. Lungo i fossi sono presenti delle alberature e della vegetazione arbustiva.

7. Stato di progetto

È prevista la continuazione della strada dall'imboccatura già realizzata sulla rotonda di via Tina Anselmi. Parte della strada sarà realizzata come opera di urbanizzazione fuori ambito, la seconda parte come opera di urbanizzazione interna all'ambito lungo la quale si trovano anche gli standard primari a parcheggio. Lungo tutta la strada sarà presente marciapiede e pista ciclabile in continuità di quanto già presente su via Anselmi. La porzione in ambito si presenta come viale con parcheggio alberato.

Al termine della strada ad accesso pubblico è posizionata una rotonda per permettere la rotazione dei mezzi e dalla quale si dirama l'accesso privato al lotto edificabile. Per quanto riguarda l'intervento privato, se ne dà accenno poiché si tratta di un progetto unitario con una narrazione continua tra privato e pubblico, che si fonda sui principi già descritti di sostenibilità ambientale e riduzione del suolo.

All'interno del lotto è prevista la realizzazione di percorsi ciclopeditoni che mettono a sistema i vari accessi ai tre edifici percorrendo buona parte del perimetro dell'area in una alternanza percettiva fra ambiente naturale e costruito. Tali percorsi saranno dei corridoi verdi che si articolano su vari livelli fino a congiungersi nel punto mediano tramite una passerella pedonale.

L'isola ecologica è posizionata in un punto baricentrico funzionale alla raccolta e non visibile dalle residenze ma comunque facilmente raggiungibile.

Il sistema dei percorsi identifica quindi tre piccole "insule" dove saranno collocati degli edifici a blocco con diverse rotazioni funzionali all'orientamento e alla qualità architettonica paesaggistica. Tutto intorno all'edificio saranno ricavati i giardini privati delle unità poste al piano terra.

Lo standard a verde viene già soddisfatto dalle fasce alberate presenti ai lati del parcheggio pubblico.

8. Verifica quote PGRA

Il progetto per massimizzare la resa naturalistica ottimizzando l'uso della SLP presenta diverse quote in relazione anche alle prescrizioni date dal PGRA per le zone P1 di pericolosità moderata.

- La quota 0,00 m di intervento fa riferimento a Via Ca d'Oro
- La quota media di campagna del lotto e dei terreni limitrofi è a - 0,40 m
- Le strade carrabili in area pubblica sono previste a quota 0,00 m in continuità con la viabilità esistente
- La viabilità privata è prevista a - 0,50 m, protetta da un dosso e da paratia mobile rispetto alla viabilità pubblica
- La quota di calpestio al piano terra degli edifici è prevista a +1,00 m
- La quota di calpestio dei seminterrati è prevista a -3,00 m, con pompe di rilancio per ogni edificio.

9. Parametrici urbanistici - deroghe

La presente proposta di Variante nasce dalle necessità espresse dalla proprietà di realizzare un Piano di lottizzazione che sia più sostenibile ed aderente agli indirizzi regionali, nazionali ed europei in termini di risparmio energetico, gestione del consumo del suolo, abbattimento delle emissioni in atmosfera e maggior comfort abitativo. Si chiede pertanto all'Amministrazione di valutare la seguente proposta, affinché da questa fase di concertazione possa scaturire uno sviluppo urbanistico che indentifichi il soggetto promotore ed il Comune di Venezia quali soggetti catalizzatori attenti e green, rigenerando un piano di lottizzazione obsoleto, in un "greenfield" che salvaguardi il territorio ed esalti le sue peculiarità ambientali.

Deroga all'altezza

Per ridurre il consumo di suolo l'impianto è stato previsto con tre edifici a blocco con quattro livelli fuori terra di cui si richiede deroga per il quarto sommitale in quanto la scheda di piano prevede un'altezza massima di 14,00 mt rispetto ai 10,60 mt previsti. La superficie e il volume infatti rimangono i medesimi.

Rispetto alla Variante n. 66 e agli indirizzi di progetto che prevedevano uno sviluppo in pianta a saturazione della superficie coperta ammessa, il presente intervento mira alla conservazione del terreno a verde, per abbattere l'effetto cosiddetto "isola di calore" dove si rileva un aumento della temperatura di 4-5 gradi rispetto alle zone di campagna circostanti. La scelta avanzata dalla presente variante, di realizzare edifici a blocco con diversi orientamenti, che sfruttano l'altezza a favore del risparmio del suolo e la presenza diffusa di aree e verde e alberi, permette di contrastare questo fenomeno.

Sempre nell'ottica del costruire "green" e delle politiche ambientali che hanno contribuito ad abbattere le emissioni in atmosfera del 22% negli ultimi dieci anni in Veneto, la committenza ha deciso di realizzare edifici che utilizzino solo l'energia elettrica derivata quasi esclusivamente da fonti rinnovabili. Questa scelta permette di abbattere le opere infrastrutturali eliminando l'allacciamento alla rete del gas.

Deroga alla realizzazione di seminterrati

L'interno proposto prevede la realizzazione di locali seminterrati adibiti ai box privati degli edifici.

Rispetto alla Variante n. 66, che per la salvaguardia dell'assetto idraulico del territorio impediva in fase esecutiva degli interventi edilizi la realizzazione di volumi interrati e/o seminterrati (vedasi Parere motivato n. 17 del 26/01/2021 che rilevava la presenza di una falda sub

superficiale sul lotto e descriveva l'ambito come zona a pericolosità idraulica "P1"), è subentrata l'approvazione da parte dell'autorità Di Bacino Distrettuale delle Alpi Orientali del primo "Aggiornamento e revisione del Piano di gestione del rischio di alluvioni" per il periodo 2021-2027 avvenuto in data 21 dicembre 2021 e pubblicato in G.U. n. 29 del 4 febbraio 2022, che prevede che in base alle nuove disposizioni inserite nelle relative norme tecniche di attuazione (Allegato V) l'intervento in oggetto risulta ricadere all'interno delle aree "Pericolosità idraulica moderata P1" con rischio idraulico R1, come meglio rappresentato nella cartografia allegata.

La nuova classificazione permette la realizzazione di locali interrati e seminterrati, adottando tutte le opportune accortezze esecutive al fine di contrastare eventuali allagamenti, che vengono previste nel presente progetto.

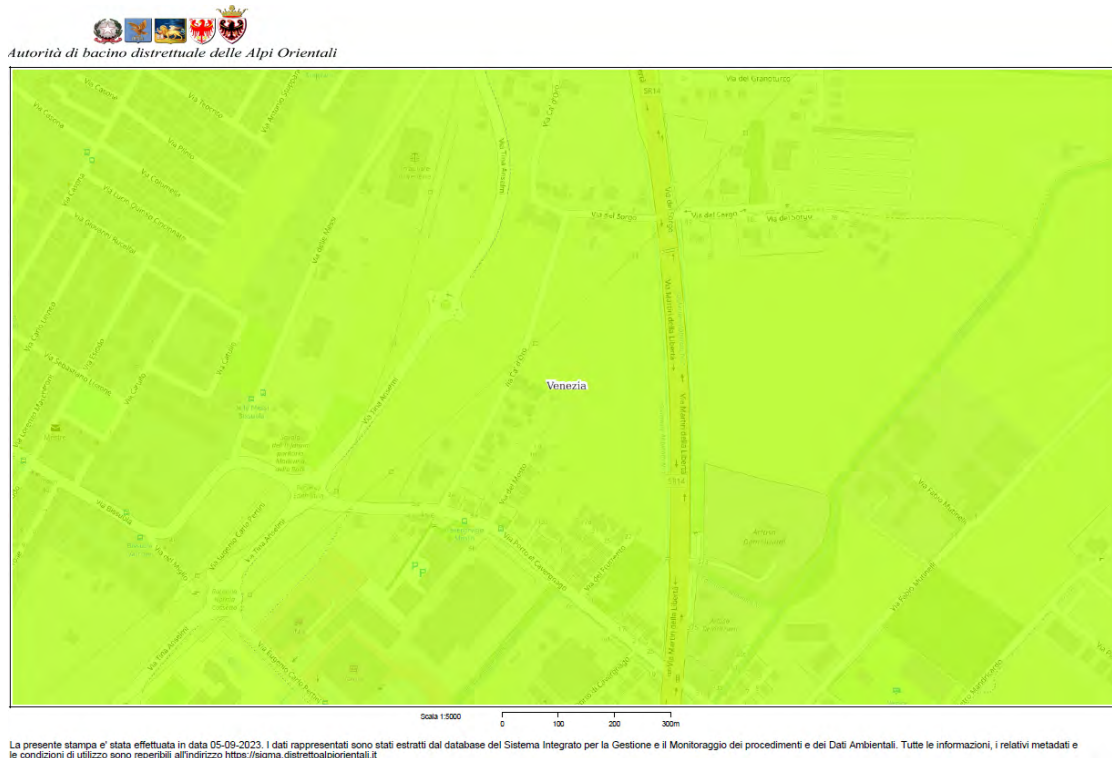


Fig. 4: PGRA - Pericolosità idraulica moderata P1

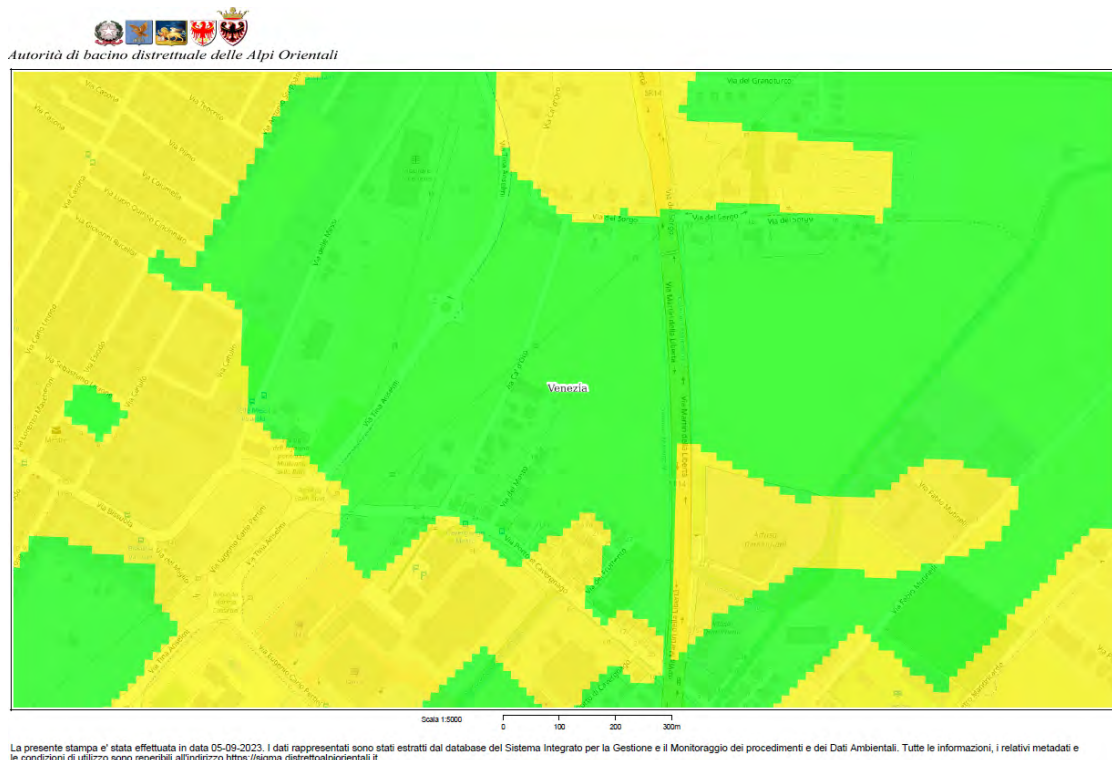


Fig. 5: PGRA Rischio Idraulico R1

10. Viste di progetto



Fig. 6: Vista aerea dell'intervento



Fig. 7: Vista a volo d'uccello verso Via Cà d'Oro

11. Conclusioni

Per quanto non meglio precisato nella presente relazione tecnica, si rimanda alle tavole di progetto allegate alla presente.

Vigonovo, 27/09/2023

Il Tecnico Progettista

Firmato digitalmente