

STUDIO ASSOCIATO FRANCESCHIN
Architettura e Ingegneria Civile

Comune di Venezia
Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile
Settore Pianificazione Generale – Piano Interventi

DOMANDA DI APPROVAZIONE DI PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (ai sensi degli art..19 e 20 della L.R.11/2004)

Area sita in Mestre, tra Via Ricci e Via Bellotto, Fg.121, mapp. 593-594-595

Ditta proprietaria: Omnia Terziario s.r.l.

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Destinazione urbanistica

Premessa

L'area di cui trattasi è catastalmente individuata al foglio 121, mapp. 593-594-595, Sezione Zelarino, è accessibile da Via Ricci e da Via Bellotto.

Attualmente l'area è adibita a cantiere (deposito materiali impresa edile).

Premesso che:

- Il 09/03/2017 al protocollo n° PG/2017/01192182017 è stata presentata una proposta progettuale che prevede il trasferimento urbanistico dalla zona D/B della V.PR.G (art.36) area produttiva commerciale di riconversione funzionale, alla zona C1.1 del P.R.G;
- La proposta è stata favorevolmente accolta e inserita nell'elenco delle proposte prioritarie al n. 35 (Deliberazione della Giunta Comunale n°273 del 26 luglio 2018;
- Il 12.11.2018 al protocollo n° PG/2018/0546288 è stata presentata Proposta di Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'art. 6 LR11/2004;
- Il 3/12/2018 il Settore Urbanistica e Sviluppo del Territorio Terraferma del Comune di Venezia, ha convocato una Conferenza dei Servizi Istruttoria;

STUDIO ASSOCIATO FRANCESCHIN
Architettura e Ingegneria Civile

- In data 29/03/2019 sono state inviate via Pec all'Ufficio Urbanistica Terraferma, tutte le integrazioni richieste nella citata Conferenza dei Servizi;
- In seguito, l'ufficio Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile, ha ritenuto opportuno inserire la proposta nella Variante al P.I. n. 49, alla scheda normativa n.6;
- La Variante al P.I. n.49 è stata approvata con Delibera del Consiglio Comunale n°78 del 29/07/2020;
- La Regione Veneto, Commissione Regionale Vas, con parere motivato n°91 del 17 luglio 2020, in riferimento alla scheda normativa n°6, esprime la necessità di subordinare l'intervento alla presentazione di un Piano Urbanistico Attuativo;

Tutto ciò premesso, si presenta nuova istanza di P.U.A. ai sensi degli artt. 19 e 20 della LR 11/2004.

Si evidenzia che nell'area sopra individuata insisteva un capannone con copertura in eternit, di cui è stata presentata domanda di Condonò Edilizio in data 07/02/1980 Prot. N° 4805, successivamente il Comune di Venezia in data 20/11/2018 al Prot. n°2018/560555 ha inviato comunicazione di diniego del Condonò, pertanto la ditta proprietaria ha provveduto alla demolizione del capannone comunicata con lettera del 27/11/2019 Prot. n° PG 2019/0595423. La ditta proprietaria ha provveduto inoltre al regolare smaltimento del materiale della copertura contenente amianto tramite Ditta Specializzata che ha depositato alla ULSS il Piano di smaltimento al protocollo n.2019/124775.

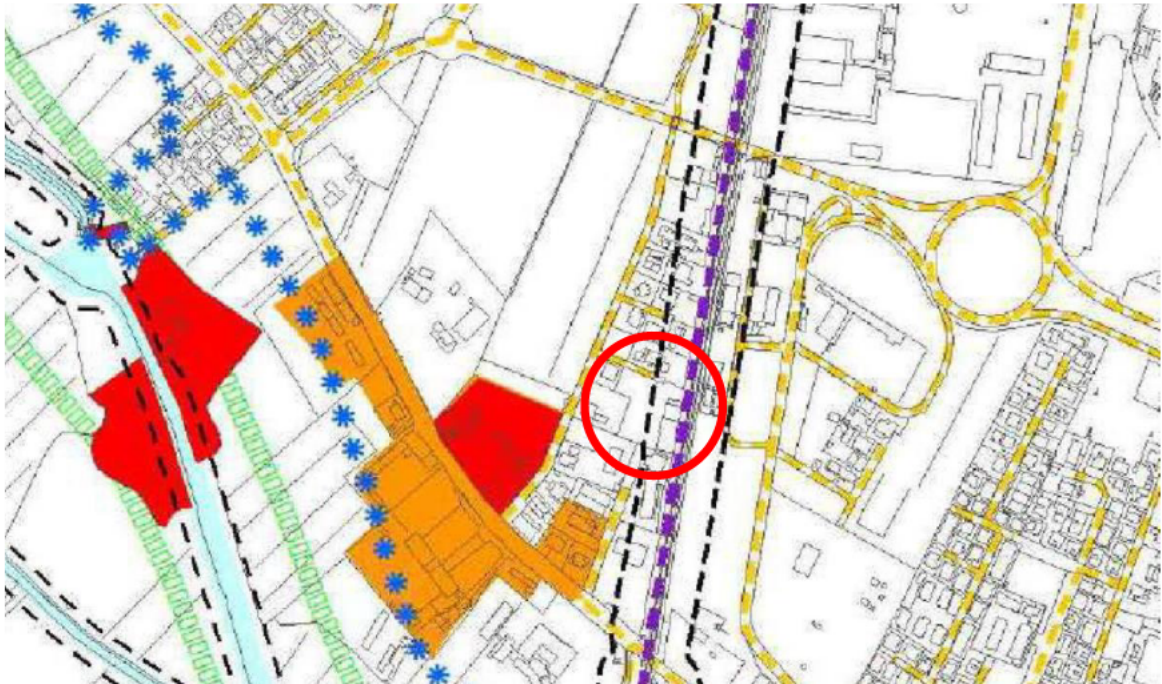
In riferimento al Parere Motivato della Regione Veneto n. 91 del 17/07/2020 relativamente alla scheda n.6, si precisa puntualmente:

- a. E' stato eseguito il preventivo accertamento del suolo in data 17/12/2021, vedasi i rapporti di prova n.20212788 e n.20212789 del 30/12/2021 effettuati dal laboratorio Consulab s.r.l.;
- b. la valutazione previsionale del clima acustico è stata redatta da tecnico abilitato in data 28/03/2019, ed è già stata inviata via Pec il 29.03.2019 all'Ufficio Urbanistica

Terraferma insieme agli elaborati integrativi richiesti dopo la conferenza dei servizi istruttoria del 03.12.2018;

- c. il capannone con copertura in eternit è stato demolito il 27/11/2019 vedi comunicazione PG 2019/0595423 e successivo sopralluogo dell'Ufficio Ispettivo del Comune di Venezia del 28/11/2019, in allegato. La copertura in eternit è stata rimossa da Ditta specializzata il 05.09.2019, come da comunicazione del 02/09/2019, in conformità al piano di lavoro depositato alla ULSS con protocollo n.2019/124775.
- d. In collaborazione con l'ufficio tecnico di Veritas è stato verificato il posizionamento della condotta dell'acquedotto comunale Ø 400. Nella progettazione viene sempre mantenuta la fascia di rispetto di ml 3,00 da entrambi i lati dell'asse della condotta, il suo tracciato corrisponde all'area adibita a parcheggio privato di progetto. Le nuove linee dei sottoservizi di progetto non interferiscono mai con la condotta esistente, come si evince dalle tavole n. 06, 07, 08, allegate alla presente istanza.

Inquadramento urbanistico



Estratto tav. 1 del PAT carta dei vincoli

LEGENDA		N.T.
	Contorni 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. 6
	Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Corsi d'acqua	Art. 5
	Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004	Art. 6
	L. 17/1/1973 - Complessi di immobili	Art. 6
	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
Altri elementi		
	Centri storici	Art. 10
	Strade Romane	Art. 10
	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 Ambito Autorità Portuale di Venezia	Art. 7
	Spicchi acquedotti 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. 8
	Allevamenti zootecnici intensivi	Art. 7

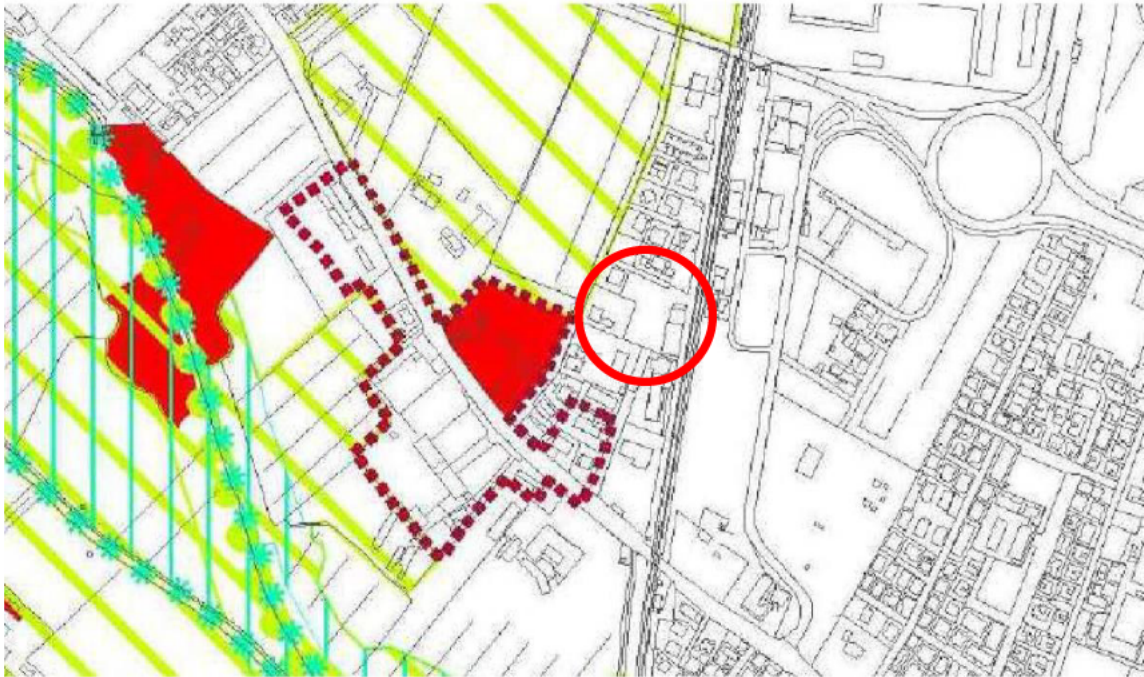
4

4/7- Tel.041988816 - Fax 041 988816 – E-mail:franceschin.ingarch@libero.it - P. IVA 03178730275
 tre Piazzetta Matter, 2 - IBAN IT25Y 03069 0211807 4000 3271 42 – CODICE UNIVOCO SDI M5UXXR1

196/2003: Questo documento è ad uso esclusivo di colui al quale è indirizzato e contiene informazioni
 messaggio per errore, Vi preghiamo di contattarci immediatamente allo 041-988816 e di distruggere tale

IO\Sabbadin\Via Ricci\2023\ _ PUA Rev.02_06.04.2023 modifiche chieste dall'ufficio urbanistica\ __Invio
 munale 19.10.23\ _Elab A-Relazione Tecnica Illustrativa PUA_Rev.02_ GC17.11.23.doc

STUDIO ASSOCIATO FRANCESCHIN
Architettura e Ingegneria Civile



Estratto tav. 2 del PAT carta delle invarianti

Comune di VENEZIA

PAT

Carta delle Invarianti

Tavola 2 | Foglio 1 | Scala 1:10.000

ASSESSORE URBANISTICA
DIREZIONE SVILUPPO DEL TERRITORIO
Dott. Gian Carlo

PROGETTISTI
Coordinatore generale: Giancarlo Rossi
Architetti: [List of names]

LEGENDA

Contorni comunali

Invarianti di natura geologica

Ambiti
Geositi (dune degli Alberoni e di Ca' Roman; palude della Centrega)

Invarianti di natura paesaggistica

Ambiti
Ambiti territoriali di importanza paesaggistica
Contesti figurativi

Elementi lineari
Itinerari e percorsi di interesse storico testimoniale e paesaggistico

Elementi puntuali
Convisuali

Invarianti di natura ambientale

Ambiti
Laguna viva
Case di colmata
Vedute e barriere
Valli da pesca e paschiere di terra
Pirene litoranee, dune consolidate, boscate e fossili
Aree di interesse ambientale
Aree boscate, parchi e giardini di interesse ambientale, aree verdi dei forti

N.T.

Elementi lineari
Corridoi ecologici primari
Corridoi ecologici secondari
Corridoi ecologici terziari

Elementi puntuali
Motte

Invarianti di natura storico - monumentale

Ambiti
Nuclei storici
Impianti urbanistici significativi
Pertinenze tutelate, fortificazioni, edifici tutelati, isole minori della laguna, manufatti di archeologia industriale, ville venete

Elementi lineari
Percorsi storico-monumentali

Elementi puntuali
Manufatti idraulici di interesse storico, conche di navigazione, mulini, casoni lagunari

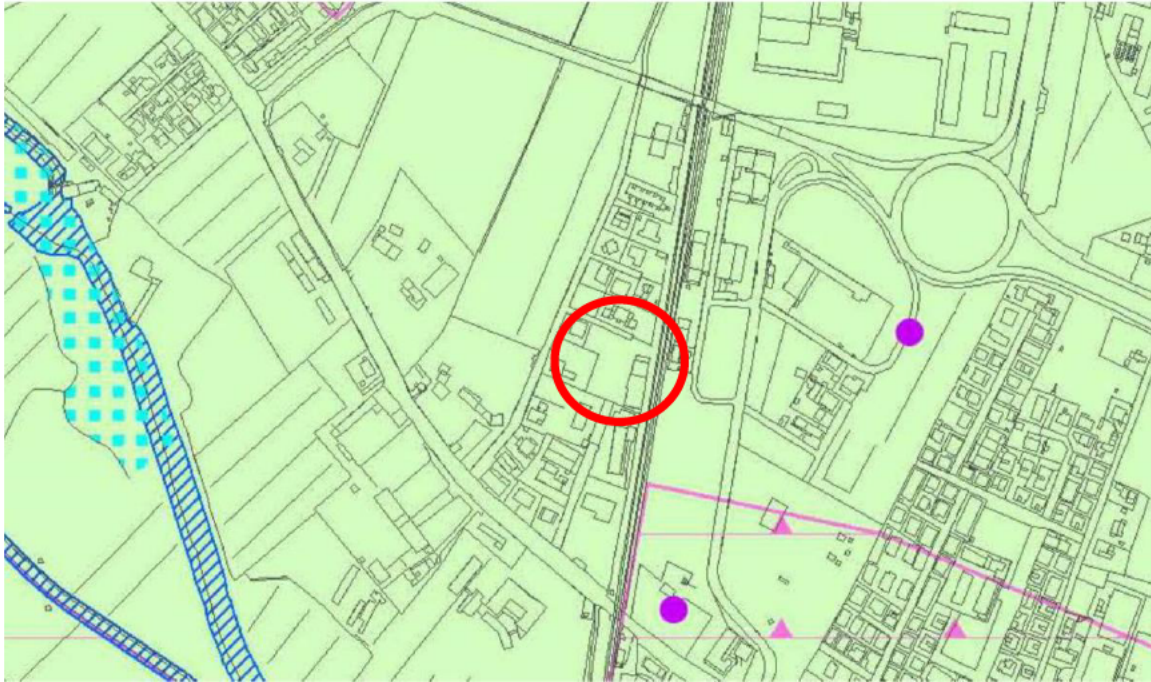
Invarianti di natura agricolo - produttiva

Ambiti
Valli da pesca, paschiere di terra
Zona a coltura speciale

7- Tel.041988816 - Fax 041 988816 – E-mail:franceschin.ingarch@libero.it - P. IVA 03178730275 e Piazzetta Matter, 2 - IBAN IT25Y 03069 0211807 4000 3271 42 – CODICE UNIVOCO SDI M5UXXR1

[96/2003] Questo documento è ad uso esclusivo di colui al quale è indirizzato e contiene informazioni assaggio per errore, Vi preghiamo di contattarci immediatamente allo 041-988816 e di distruggere tale

STUDIO ASSOCIATO FRANCESCHIN
Architettura e Ingegneria Civile



Estratto tav.3 carta delle fragilità

LEGENDA

Compatibilità geologica

- Area idonee
- Area idonee a condizione A (Site di Interesse Nazionale e Aeroporto)
- Area idonee a condizione B (Centro storico e isole della Laguna)
- Area idonee a condizione C (Area lagunare sommersa comprese barene, vaine, canali lagunari)
- Area idonee a condizione D (Area litorali e isole emerse)
- Area idonee a condizione E (Area con caratteristiche geotecniche scadenti)
- Area idonee a condizione F (Area con corpi idrici risettori a rischio idraulico)
- Area idonee a condizione G (Area con corpi idrici risettori in trasformazione - Progetto Moranzani -)
- Area idonee a condizione H (Area di discarica non attiva)
- Area non idonee (Area di discarica attiva)

N.1 Area a dissesto idrogeologico

- Area esondabili o a ristagno idrico (per insufficienza della rete strutturale fognaria e di bonifica) Art. 16
- Area esondabili o a ristagno idrico (durante eventi di mareggiata) Art. 16
- Area esondabili o a ristagno idrico (durante eventi di alta marea) Art. 16

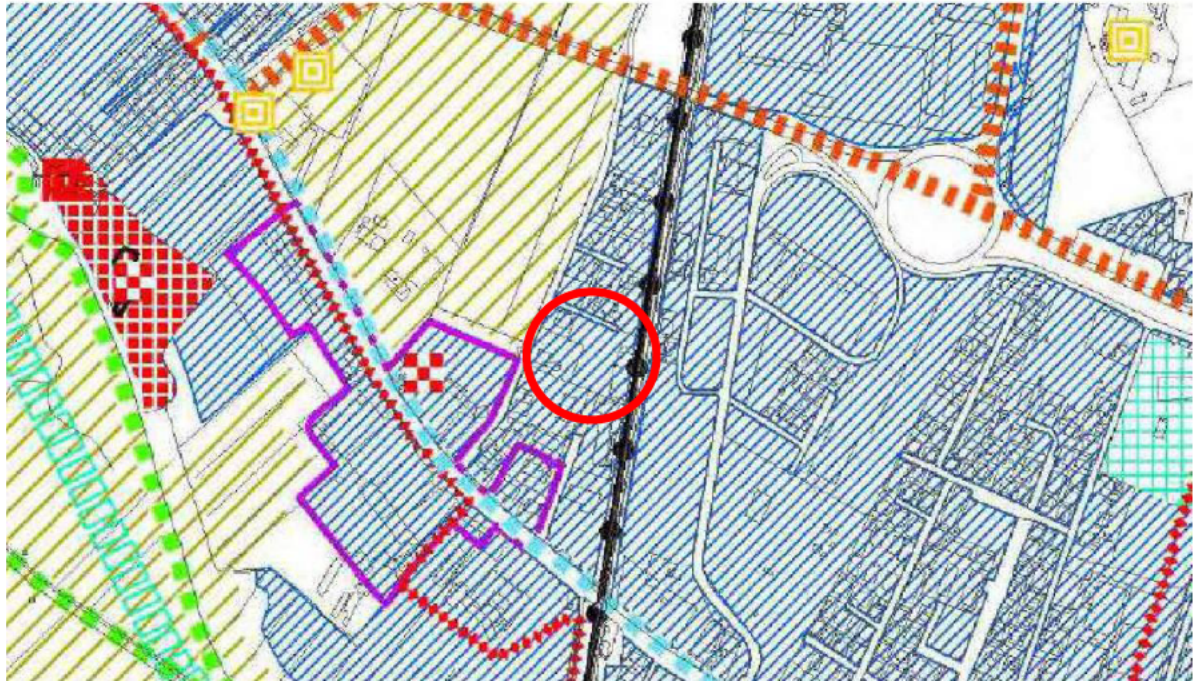
Altre componenti

- Corsi d'acqua Art. 17
- Arsenali Art. 17
- Area unide minori Art. 12, 17
- Laguna Art. 17
- Stabilimenti a rischio rilevante Art. 8, 17
- Siti inquinati (Fonte: Direzione Ambiente e Sicurezza del Territorio Servizio Suolo e Verde Pubblico - Ufficio Suolo e Risulti, I° semestre 2008) Art. 17
- Siti inquinati di Interesse Nazionale Art. 17
- Area per il rispetto dell'ambiente naturale, della flora e della fauna Art. 17
- Confine comunale

Tel.041988816 - Fax 041 988816 – E-mail:franceschin.ingarch@libero.it - P. IVA 03178730275
Piazzetta Matter, 2 - IBAN IT25Y 03069 0211807 4000 3271 42 – CODICE UNIVOCO SDI M5UXCR1

3/2003: Questo documento è ad uso esclusivo di colui al quale è indirizzato e contiene informazioni saggio per errore, Vi preghiamo di contattarci immediatamente al 041-988816 e di distruggere tale

STUDIO ASSOCIATO FRANCESCHIN
Architettura e Ingegneria Civile



Estratto tav.4a carta delle trasformabilità

Comune di VENEZIA

Carta della Trasformabilità

Tavola Foglio **4a 1** Scala **1:10.000**

AMBITO

ASSESSORATO URBANISTICO

DIREZIONE SVILUPPO DEL TERRITORIO

Indirizzo: Piazza Venezia, 10 - Tel. 44 - Pagina 4

Approvazione: Conferenza di servizi ordinaria

Delibera di ufficio della Giunta provinciale n. 12 del 02/09/2023

Legenda

Contorni comunali

ATO - Ambiti Territoriali Omogenei

Azioni strategiche Sistema insediativo

Area di urbanizzazione consolidata

Edificazione diffusa

Area idonea per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale

Area di riqualificazione e/o riconversione

Opera incongrua

Elementi di degrado

Limiti fisici all'espansione

Linee preferenziali di sviluppo insediativo. Specifiche destinazioni d'uso:

R - residenza, S - Servizi alla residenza

C - Commerciale, D - Direzionale, P - Produttivo, S - Servizi delle imprese e/o turistici

Servizi, verde e sport, attrezzature pubbliche e d'uso pubblico, parcheggi

Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi

Attrezzature e servizi di maggior rilevanza

Attività di servizio di livello regionale: Quadrante Tessera

Infrastrutture e mobilità

Infrastrutture ed attrezzature rilevanti: aeroporto, porto

Stazione Ferroviaria

Terminali

N.T.

Mobilità di connessione urbana e territoriale

Linee tramviarie

Linee di forza del trasporto lagunare

Personi ciclabili

Personi naturalistici, ambientali e paesaggisti

Linee ferroviarie

Linee ferroviarie e S.F.M.R.

Isolotti localizzati stazione AVIAC

Darsene

Porte di scambio terra-segna a Venezia

Valori e tutela

Ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione

Ambiti per la formazione dei Parchi e delle Riserve Naturali di interesse comunale:

Parco della Laguna Nord

Bosco di Mestre

Area preferenziale per interventi di riqualificazione ambientale, di forestazione e di ricostituzione del paesaggio agrario

Ambito agrario

Area agricola in ambito lagunare

Valli da pesca

Contesti storici

Isole minori della laguna

Impianti urbanistici significativi

Ville venete

Edifici e complessi di valore monumentale

Particelle scoperte da tubature

Contesti figurativi

Conti visuali

Contesti ecologici principali

Contesti ecologici secondari

7

41988816 - Fax 041 988816 - E-mail: franceschin.ingarch@libero.it - P. IVA 03178730275
 atta Matter, 2 - IBAN IT25Y 03069 0211807 4000 3271 42 - CODICE UNIVOCO SDI M5UXCR1

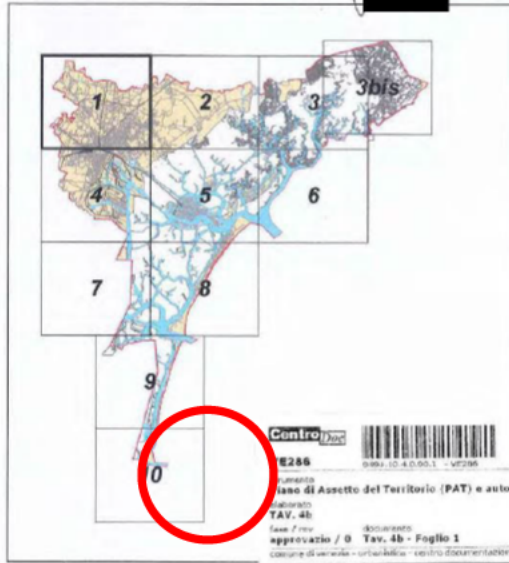
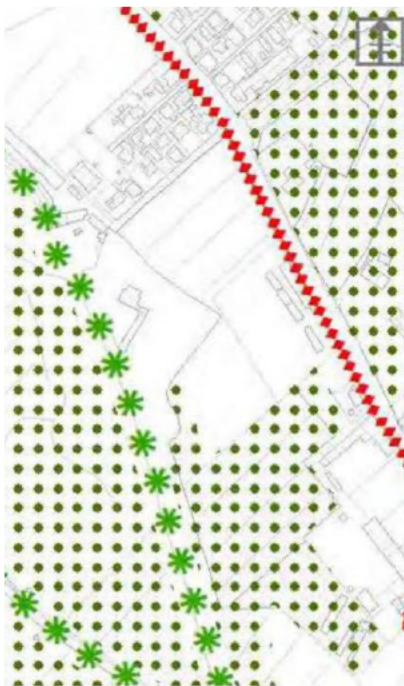
Questo documento è ad uso esclusivo di colui al quale è indirizzato e contiene informazioni per errore, Vi preghiamo di contattarci immediatamente allo 041-988816 e di distruggere tale

din\Via Ricci\2023_ PUA Rev.02_06.04.2023 modifiche chieste dall'ufficio urbanistica__Invio
).10.23_Elab A-Relazione Tecnica Illustrativa PUA_Rev.02_GC17.11.23.doc

Carta della Trasformabilità: Valori e Tutele - Rete Ecologica

CARL
S

Tavola Foglio Scala
4b **1** **1:10.000**



SINDACO
ASSESSORE all'URBANISTICA
DIREZIONE SVILUPPO DEL TERRITORIO
 Direttore: Oscar Girotto

Roberta Albanese
 Gabriele Antonangeli
 Paolo Barbieri
 Marco Bordin
 G. Isabella Carletto
 Oscar Girotto
 Flavio Tassan Lugrezin
 Brigitta Pagan
 Cecilia Rossettin
 Betti Tombolato
 Laura Trentin
 Gustavo De Filippo
 Marco Favaro

Accordo di Pianificazione concertata
 (Comune/Regione/Provincia: 20/01/2009)
 Adozione: Delibera del Consiglio Comunale
 n°5 del 30-3/10/2012
 Approvazione: Conferenza di servizi decisoria
 Comune di Venezia/Provincia di Venezia
 del 30/4/2014
 Delibera di ratifica della
 Giunta provinciale n° 128 del 12/10/2014

PROGETTAZIONE	S.F.T.	DIREZIONE AMBIENTALE E SICUREZZA DEL TERRITORIO	CONSULENZE SPECIALISTICHE
Coordinamento generale Giovanni Battista Rucletti con Betti Tombolato	S.F.T. Paolo Barbieri Stefano Mazzanti Gabriele Antonangeli Claudio Paganelli Claudio Tadolino	Direzione Ambientale e sicurezza del territorio Gustavo De Filippo Marco Favaro	Adastra s.r.l. - Genova Ingegneria 2P & associati s.r.l. - Isonzo Alba s.r.l. - Pianificazione e progettazione urbanistica e credito edilizio Arch. Camillo Flati - VAS PRO.TEC.O s.r.l.s. - Agenzia ad Ambiente Sistema s.p.a. - Analisi socio-economica Paolo Geccion, F. Moggio, M.C. Tom, L. Zampieri, M. Pace - Studio su infrastruttura e accessibilità
Coordinamento del progetto Oscar Girotto Giorgio Pilla con Roberta Albanese Marco Bordin Pier Paolo Bullo G. Isabella Carletto	Hanno collaborato Anita Ditta Tullio Pagliaro Valentina Bassallo Giorgio De Vetter Marino Zegua Brigitta Pagan	Direzione Mobilità Pierino Fiorin Claudio Andreola Comunicazione Anna Padovani Filippo Lovato Daria Marandù Orser Tommasini	

Estratto tav.4b carta delle trasformabilità: Valori e Tutele - Rete Ecologica



LEGENDA

N.T.

Confini comunali

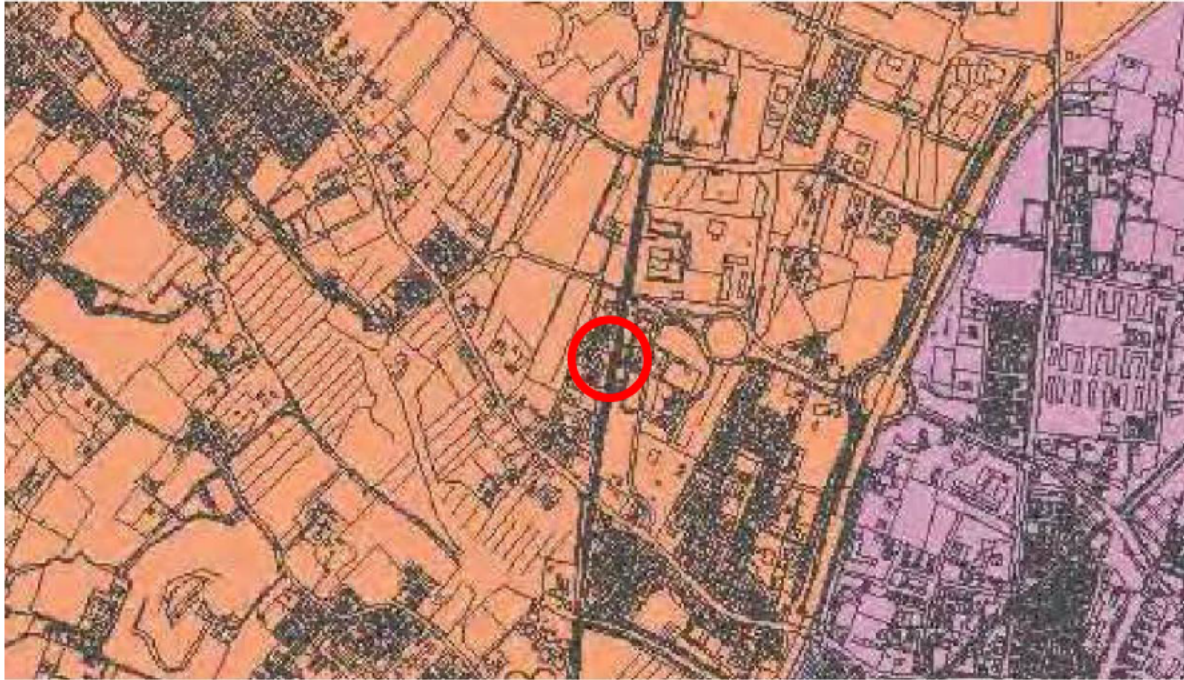
Valori e tutele

- Area nucleo Art. 42
- Isola ad elevata naturalità Art. 42
- Area di connessione naturalistica Art. 42
- Corridoio ecologico principale Artt. 12, 13, 42
- Corridoio ecologico secondario Artt. 12, 13, 42
- Corridoio ecologico terziario Artt. 12, 13, 42
- Barriere infrastrutturali Artt. 12, 42
- Ambiti territoriali cui attribuire i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione Art. 36

el.041988816 - Fax 041 988816 - E-mail: franceschin.ingarch@libero.it - P. IVA 03178730275
 azzetta Matter, 2 - IBAN IT25Y 03069 0211807 4000 3271 42 - CODICE UNIVOCO SDI M5UXCR1

Questo documento è ad uso esclusivo di colui al quale è indirizzato e contiene informazioni riservate. Se avete ricevuto tale messaggio per errore, Vi preghiamo di contattarci immediatamente allo 041-988816 e di distruggere tale documento. Grazie

STUDIO ASSOCIATO FRANCESCHIN
Architettura e Ingegneria Civile



Estratto tav.4c Ambiti Territoriali Omogenei

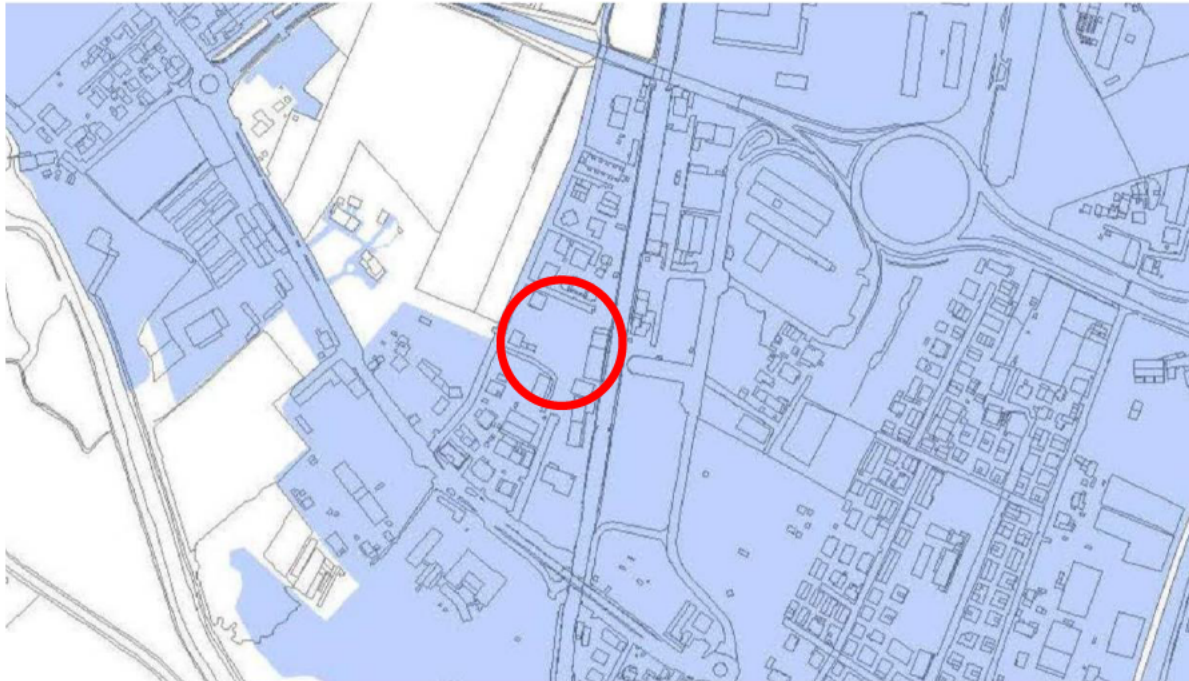
LEGENDA

ATO	Descrizione	Art.
ATO 1	Venezia Città Antica	Artt. 23, 24, 25
ATO 2	Insedimenti centrali di Mestre e Marghera	Artt. 23, 24, 25
ATO 3	Frangia urbana Ovest	Artt. 23, 24, 25
ATO 4	Frangia urbana Est	Artt. 23, 24, 25
ATO 5	Dese - Aeroporto	Artt. 23, 24, 25
ATO 6	Porto Marghera	Artt. 23, 24, 25
ATO 7	Laguna di Venezia	Artt. 23, 24, 25
ATO 8	Isola di Murano	Artt. 23, 24, 25
ATO 9	Isola di Burano, Mazzorbo e Torcello	Artt. 23, 24, 25
ATO 10	Isola di Sant'Erasmo e Vignole	Artt. 23, 24, 25
ATO 11	Isola del Lido	Artt. 23, 24, 25
ATO 12	Isola di Pellestrina	Artt. 23, 24, 25

I6 - Fax 041 988816 – E-mail: franceschin.ingarch@libero.it - P. IVA 03178730275
er, 2 - IBAN IT25Y 03069 0211807 4000 3271 42 – CODICE UNIVOCO SDI M5UXCR1

Il presente documento è ad uso esclusivo di colui al quale è indirizzato e contiene informazioni riservate. Vi preghiamo di contattarci immediatamente allo 041-988816 e di distruggere tale documento.

STUDIO ASSOCIATO FRANCESCHIN
Architettura e Ingegneria Civile



Estratto tav.5 Carta degli ambiti di urbanizzazione consolidata


Comune di VENEZIA
PIAU di ASSETTO DEL TERRITORIO

Carta degli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della L.R. 14/2017 (Allegato B)

Tavola Foglio
5 1

Scala
1:10.000



SINDACO
Luigi Brugnaro

ASSESSORE all'URBANISTICA
Massimiliano De Madio



DIREZIONE SVILUPPO DEL TERRITORIO E CITA' SOSTENIBILE
Direttore: Chiara Geronzi

GRUPPO DI LAVORO
Dirigente: Veronica De Nello
Marco Biondi
Gabriella Antonangelo
Giulietta Corbelli
Cristina Mazzanti
Marika Tassin Lugini

Adozione:
Approvazione:

Variante di adeguamento alle disposizioni sul contenimento del consumo di suolo ai sensi dell'art.13 comma 10 e con le procedure di cui all'art.14 della L.R. 6 giugno 2017, n.14

LEGENDA

-  Confine comunale
-  Ambiti di urbanizzazione consolidata

Contesto urbano abitativo

L'area è di fatto in zona urbana, caratterizzata da piccoli lotti abitativi inseriti nel verde privato di pertinenza. (vedasi Tav. n°01)

L'intervento pertanto persegue l'omologazione alla finitima zona residenziale, proponendo una tipologia edilizia composta da edifici a due piani fuori terra, su un lotto con una St di mq 4116 (Perimetro PUA da rilievo).

Tutta l'area residua sarà destinata a verde privato, ai percorsi pedonali interni, e a quelli veicolari che conducono oltre che alle singole autorimesse anche all'area condominiale di parcheggio scoperto per n. 17 posti auto, posizionati in fregio all'area ferroviaria, sul cui confine saranno erette opportune barriere fonoassorbenti.

Descrizione dell'intervento

Sul lotto è stata redatta una progettazione in conformità alla scheda n. 6 della Variante n. 49 approvata con Delibera del Consiglio Comunale n°78 del 29/07/2020.

L'iniziativa prevede un'edilizia fabbricativa di tipo modulare, con moduli abitativi variamente composti, dal modulo singolo al plurimodulo.

Il modulo ha dimensioni rettangolari di mt 8 x 12 corrispondente a mq 96 di Sc.

L'intento è di proporre una residenzialità che unisce ai vantaggi della casa singola quelli dei servizi e delle strutture di tipo condominiale.

Ogni unità è dotata di superfici a verde esclusivo, che dovranno però essere inserite nel progetto unitario complessivo del giardino, al fine di evitare la parcellizzazione delle singole aree esterne di proprietà con esiti disomogenei.

Considerato che l'accesso al lotto avverrà esclusivamente dal ramo di Via Bellotto, avente una larghezza totale di ml 5,00 compreso il nuovo marciapiede di progetto, si evidenzia l'impossibilità di prevedere l'area ecologica all'interno della proprietà in quanto i mezzi operatori non avrebbero lo spazio di manovra necessario.

Tipologia costruttiva

Tutti gli edifici saranno in classe A++, prevedendo l'uso di materiali di tipo ecocompatibile per gli isolamenti termici ed acustici.

Sarà previsto inoltre l'impiego e l'uso di fonti di energia rinnovabile per ogni singola unità e per la gestione delle parti comuni.

Tutte le coperture saranno del tipo ventilato a falde inclinate con manto in lamiera graffata, oppure in coppi e canali in cotto.

Standard di urbanizzazione primaria e secondaria_(art.4 Legge 29/09/1964 n. 847, art.25 L.R. n. 61/85, art.50 lettera h L.R. 23/04/ 2004 n. 11)

Gli standard di urbanizzazione secondaria indicati nella scheda n.6 risultano in totale mq 676.

Considerata la posizione del lotto ed il contesto in cui è inserito, si ritiene che non vi sia la possibilità funzionale di reperire congrui spazi a standard, si propone quindi una monetizzazione degli standard primari e secondari, applicando i valori indicati nella Delibera n.94 del 16.12.2020.

Si riporta di seguito un calcolo di massima con i nuovi valori:

Monetizzazione standard

- Standard a park mq 101 x €/mq 200 = €20.200
- Standard a verde mq 86 x €/mq 100 = € 8.600
- Standard secondario mq 676 x €/mq100 = €67.600

Totale €96.400

Quota media terreno

In applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Gestione Rischio Alluvioni del distretto Alpi Orientali, è stata eseguita la verifica del rischio idraulico attraverso il software Herolite.

E' stato prodotto l'Attestato di Rischio Idraulico che rileva che il terreno in questione attualmente è in classe di rischio R2=rischio medio, e dopo il cambio d'uso in residenziale la classe di rischio prevista sarà R1=rischio moderato.

Ai sensi dell'art. 14 delle NTA del PGRA la quota di progetto interna dei nuovi edifici è stata fissata a + 50 dal piano campagna di progetto.

In accordo con gli uffici competenti del Comune di Venezia, la quota media del piano campagna è stata calcolata tenendo conto delle quote dei lotti limitrofi, in quanto attualmente il lotto in oggetto risulta essere più basso dei lotti circostanti, come si evince dalla tavola di rilievo allegata.

Si è concordato con gli Uffici Opere Idrauliche ed Edilizia del Comune di Venezia, di attestare le quote del terreno di progetto a quelle dei lotti confinanti, provvedendo a riportare terreno nelle zone di depressione, senza mai superare la quota di ciascun lotto limitrofo.

Ai fini del calcolo dell'invarianza idraulica, in accordo con l'Ufficio Pareri e Concessioni del Consorzio di Bonifica Acque Risorgive, è stato verificato che attualmente i lotti confinanti hanno una recinzione fissata su muretti in cls, pertanto non sversano le acque meteoriche al di fuori dei propri confini di proprietà, come si evince dalla documentazione fotografica che segue.

Si riporta una planimetria schematica con l'indicazione dei lotti limitrofi e le relative foto delle recinzioni corrispondenti.



Lotto 1



Edificio situato all'angolo tra via Bellotto ed il Ramo di Via Bellotto, non di recente realizzazione, ma dotato di muretto di recinzione in cls da mantenere, non sversa acqua meteorica nel lotto confinante.



Muretto di recinzione esistente da mantenere



Viste lato Ramo di Via Bellotto



Vista verso il lotto n.2

Lotto 2



Edificio in costruzione con accesso da Via Bellotto, è dotato di opere di invarianza idraulica, è prevista la realizzazione della recinzione con muretto in cls in continuità a quella del lotto 1.

STUDIO ASSOCIATO FRANCESCHIN
Architettura e Ingegneria Civile



Lotto 3



Edifici di recente realizzazione con accesso da Via Ricci, sicuramente dotati di opere di invarianza, con muretto di recinzione esistente.





Muretto di recinzione esistente su Via Ricci



Muretto di recinzione esistente su Via Ricci

Lotto 4

Capannoni non di recente realizzazione ma dotati di muretto di recinzione in cls sia verso Via Ricci che verso il lotto oggetto di intervento.



Muretto di recinzione esistente su Via Ricci



Muretto di recinzione esistente, vista dall'interno del lotto oggetto di intervento

Viste verso la linea ferroviaria



E' prevista una nuova recinzione e le barriere fonoassorbenti

Vista lotti n. 2 e 3



Viste lato ramo di Via Bellotto



Si prevede la nuova recinzione da realizzare in continuità a quella del lotto 1



Ramo di Via Bellotto

Lato Via Ricci



Cancelli esistenti su Via Ricci.

Il cancello carraio verrà eliminato in quanto verrà realizzata una nuova recinzione con muretto in cls in continuità alle recinzioni esistenti.

Si sottolinea comunque che via Ricci è dotata di una linea di raccolta di acque meteoriche come si evince dalle foto seguenti.



Caditoie di raccolta acque meteoriche, pendenza verso via Castellana



Il Tecnico

Mestre, li