

# Proposta di Accordo Pubblico Privato

in Variante al Piano di Recupero  
di iniziativa privata D RU-13

**Sig. Ender Harald**

Proprietario e Sviluppatore

**Arch. Roberto Buoso**

Progettista

**7047 Associati**  
Arch. Roberto Buoso  
Arch. Andrea Weindelmayer  
Via Triestina 52/9  
30173 - Venezia (VE)  
+39 350 0487729  
C.F. 90188490271  
P.Iva 04593450275  
Cod. Destinatario: KRRH6B9



[www.7047associati.it](http://www.7047associati.it)  
[info@7047associati.it](mailto:info@7047associati.it)  
[7047associati@archiworldpec.it](mailto:7047associati@archiworldpec.it)

**7 0 4 7**  
**ASSOCIATI**



**Arch. Roberto Buoso**  
Progettista



**Sig. Ender Harald**  
Proprietario e Sviluppatore

**Proposta di Accordo Pubblico Privato**  
in Variante al Piano di Recupero  
di iniziativa privata D RU-13

**Ortofoto di inquadramento**



**Arch. Roberto Buoso**  
Progettista



**Sig. Ender Harald**  
Proprietario e Sviluppatore

**Proposta di Accordo Pubblico Privato**  
in Variante al Piano di Recupero  
di iniziativa privata D RU-13

Ortofoto di dettaglio



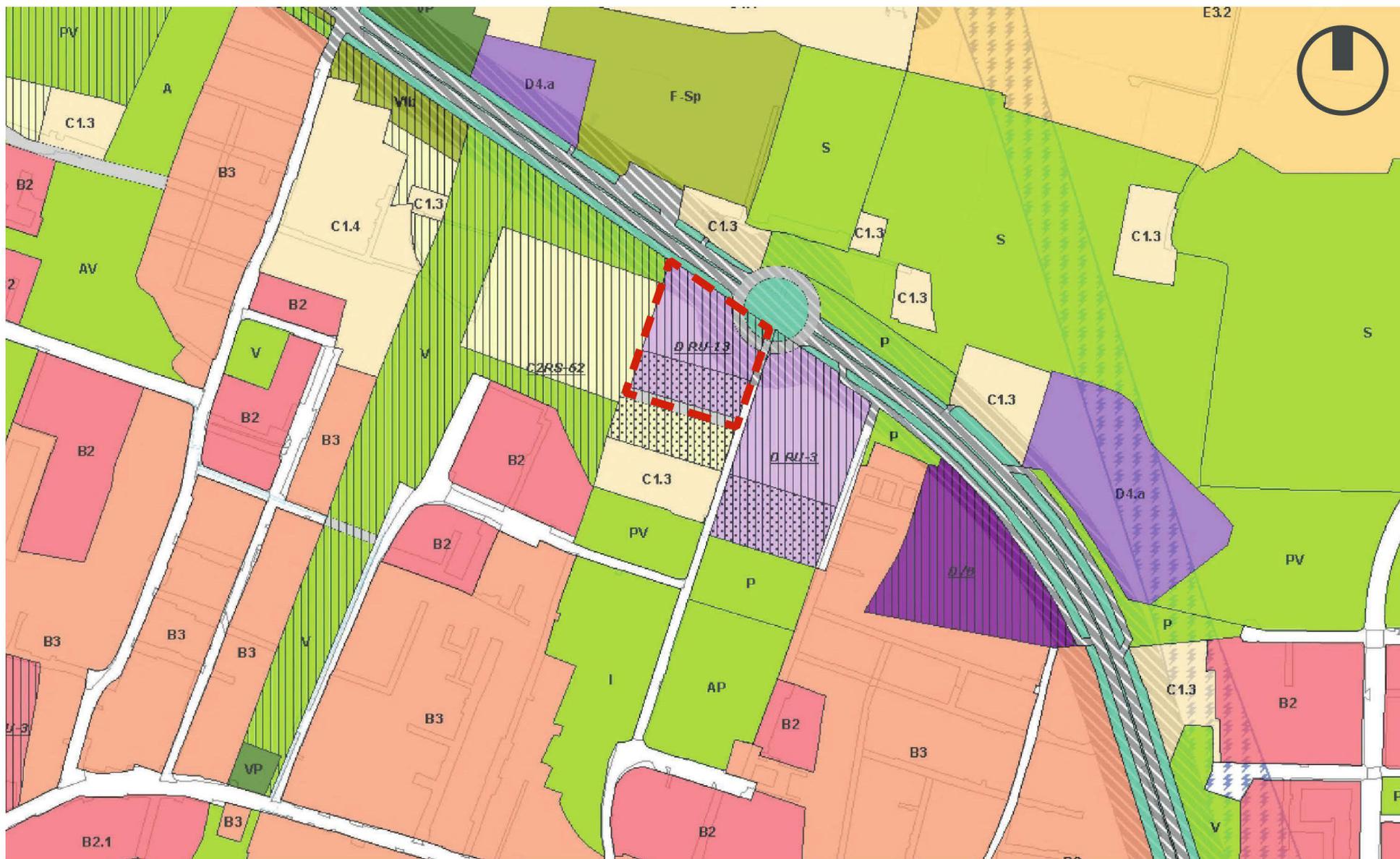
**Arch. Roberto Buoso**  
Progettista



**Sig. Ender Harald**  
Proprietario e Sviluppatore

**Proposta di Accordo Pubblico Privato**  
in Variante al Piano di Recupero  
di iniziativa privata D RU-13

**Estratto di mappa catastale**



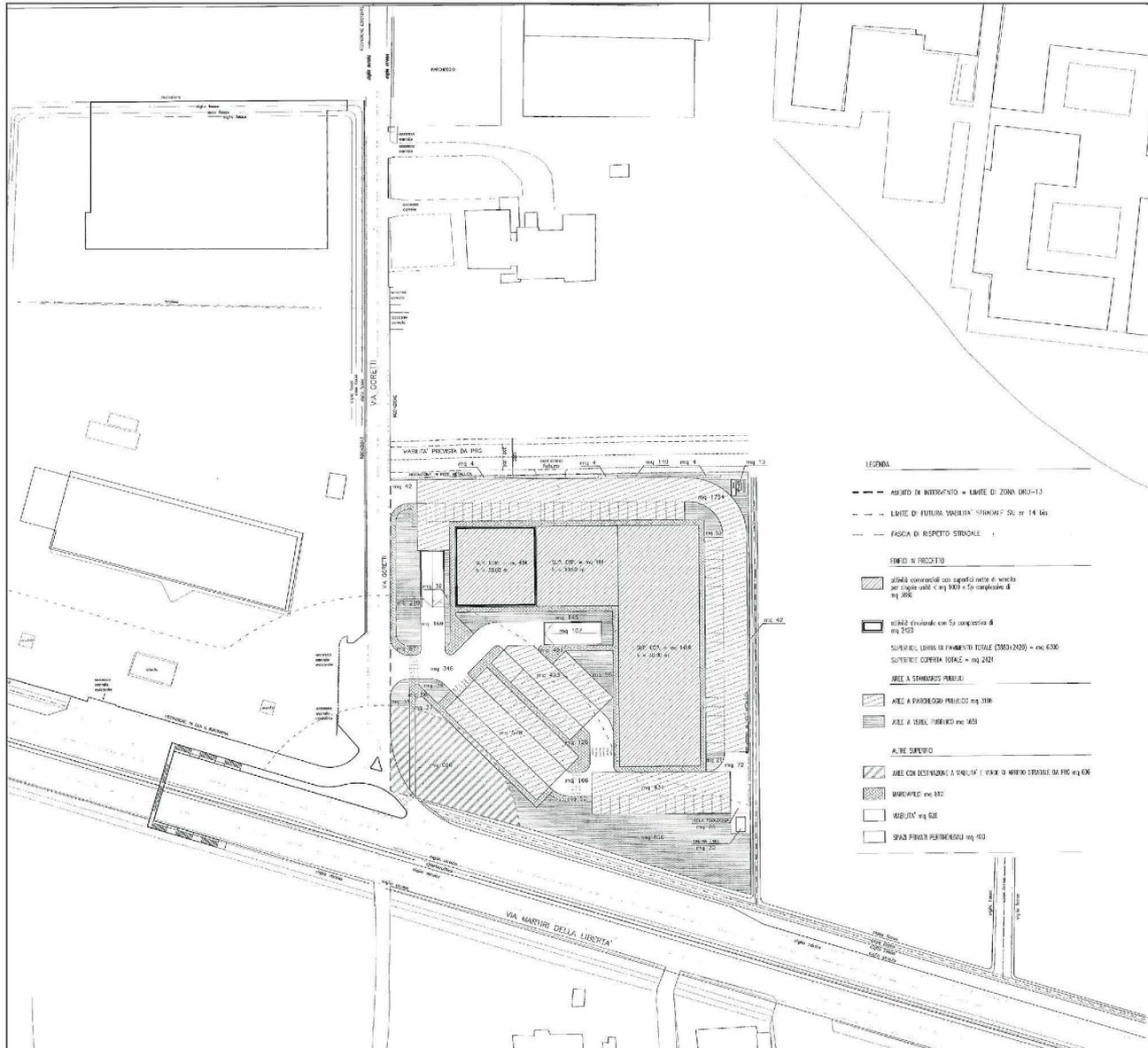
**Arch. Roberto Buoso**  
Progettista



**Sig. Ender Harald**  
Proprietario e Sviluppatore

**Proposta di Accordo Pubblico Privato**  
in Variante al Piano di Recupero  
di iniziativa privata D RU-13

**Estratto V.P.R.G.**



- LEGENDA**
- AGRILO DI INTERVENTO = LIMITE DI ZONA DRU-13
  - LIMITE DI FUTURA VERIFICA STANDARD SU 14.04
  - FASCIA DI RISPETTO STRADALE
- STANDARD IN PROGETTO**
- [Hatched pattern] AREA COMMERCIALE CON COPERTURA INTEGRALE DI SUPERFICIE PER COPERTURA <= 1000 mq CON COPERTURA DI 1000
  - [Hatched pattern] AREA CIVILITARIA CON COPERTURA DI SUPERFICIE PER COPERTURA <= 1000
  - [Hatched pattern] SUPERFICIE TOTALE DI PARCHING TOTALE (3000/2000) = 1000
  - [Hatched pattern] SUPERFICIE COPERTURA TOTALE = 1000
- AREE A STANDARD PUBBLICI**
- [Hatched pattern] AREE A PARCHING PUBBLICO 1000
  - [Hatched pattern] AREE A VERDE PUBBLICO 1000
- ALRE SUPERIORE**
- [Hatched pattern] AREE CON DESTINAZIONE A VERDE E VERDI DI MANTENIMENTO DA FISSI 1000
  - [Hatched pattern] MARCHIOLE 1000
  - [Hatched pattern] MARCIAIA 1000
  - [Hatched pattern] SPAZI PRIVATI PERTINENTI 1000

**INDICI DI PIANO**

IDENTIFICAZIONE DELL'AGRILO 08M-13  
 SUPERFICIE TERRITORIALE (S1) 9700 mq  
 SUPERFICIE LIBERA DI PAVIMENTO TRONCABILE (S2) 8300 mq

**STANDARD PUBBLICI DA P.R.C.**  
 PER DISTRIBUZIONE DI 1000 mq di verde C (standard di qualità) e 1000 mq di verde pubblico standard  
 Def. art. 8 della NTC

-A PARCHING: 5000,00 = 100000,00 = 3000 mq  
 -A VERDE: 5000,00 = 100000,00 = 3000 mq

**STANDARD PRIVATI DA P.R.C.**  
 -A PARCHING: 1 mq ogni 10 mq di Superficie = 6300/3,10 = 1800 mq

**SUPERFICIE A STANDARD PUBBLICI DI PROGETTO**

SUPERFICIE TOTALE A STANDARD PUBBLICO: 1750+431+570+422 = 3150 mq > 3000  
 SUPERFICIE A VERDE PUBBLICO IN PROGETTO: 140+210+20+140+90+24+24+19+50+50+77 = 1054 mq < 1000  
 SUPERFICIE A VERDE PUBBLICO DA MANUTENZIONE: 3000+1001 = 4001 mq  
 SUPERFICIE TOTALE A VERDE PUBBLICO: 3000+1001+999 = 4999 mq > 3000

**ALRE SUPERIORE A STANDARD PUBBLICO**  
 - verde pubblico: 8740+10+10+120 = 8870 mq  
 - verde privato: 17470+100+240 = 17610 mq  
 - verde con destinazione a verde di qualità da progetto: 200 mq

**SUPERFICIE TOTALE A STANDARD PUBBLICI IN PROGETTO**  
 3000+1001+810+120+1000 = 6030 mq > 3000 (1000 in meno)

**STANDARD PRIVATI DI PROGETTO**

SUPERFICIE TOTALE A STANDARD PRIVATI (per ogni area privata): 3270 mq > 1800

**TABELLA RIASSUNTIVA**

STANDARD PUBBLICI	SUP. IN PROGETTO	SUP. IN PROGETTO
SUPERFICIE TOTALE A PARCHING	3000	1000
SUPERFICIE TOTALE A VERDE	3000	1000 (800+199)
TOTALE A STANDARD PUBBLICI	6000	6000

STANDARD PRIVATI	SUP. IN PROGETTO	SUP. IN PROGETTO
SUPERFICIE TOTALE A STANDARD PRIVATI	1800	2000

IL RESPONSABILE DELL'ESERCIZIO GESTIONE DEL TERRITORIO URBANISTICO

**COMUNE DI VENEZIA**

**PIANO DI RECUPERO D'INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALLA DRU-13 AREE PRODUTTIVE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

OGGETTO: ZONIZZAZIONE

PROGETTISTA: ANTONIO COLELLA

COLLABORATORI: SIMMOS

5

1:500

DICEMBRE 2006

0154515.3.dwg

0216115.2.dwg

100.2 20-04-06 TERZA CATEGORIA

100.3 04-12-06 QUARTA CATEGORIA

Arch. Roberto Buoso  
 Progettista

7047  
 ASSOCIATI

Sig. Ender Harald  
 Proprietario e Sviluppatore

Proposta di Accordo Pubblico Privato  
 in Variante al Piano di Recupero  
 di iniziativa privata D RU-13  
 Piano approvato e Zonizzazione





## Localizzazione e Normativa urbanistica vigente e approvata

L'area di intervento è situata a Mestre, lungo via Martiri della Libertà, in corrispondenza dell'incrocio con via Santa Maria Goretti.

L'area di intervento è compresa nel Piano di Recupero di iniziativa privata DRU n° 13.

Il Piano di Recupero di iniziativa privata in Z.T.O. "DRU n. 13" in Via S. Maria Goretti, è stato approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 136 del 24/11/2008, divenuta esecutiva per decorso del termine in data 13/12/2008.

Con atto del Notaio Vincenzo Rubino con studio in Mestre del 11/03/2009 (Repertorio n. 88513 – Raccolta n. 22872) è stata stipulata la Convenzione Urbanistica tra il Comune di Venezia e la ditta Krechi e Arti S.r.l., successivamente sostituita da Finam S.r.l., per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione.

Per quanto concerne l'attuazione, le opere di urbanizzazione esterne all'ambito di intervento, tratto di strada di via S.Maria Goretti, tra la S.S. n. 14 bis e via Cima d'Asta e corsia di immissione su via Martiri della Libertà in capo in parte al P.d.R. DRU3 ed in parte al P.d.R. DRU13, risultano già realizzate e collaudate rispettivamente con certificato di collaudo P.G. n. 302968 del 08/07/2013 e certificato di collaudo P.G. n. 81487 del 14/02/2013, approvati dalla Direzione LL.PP. con D.D. n. 277 del 14/03/2014 e D.D. n. 1765 del 14/10/2013.

Per effetto del combinato disposto tra l'art. 30, comma 3 bis, del DL n. 69/2013, recante "Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia", convertito con legge n. 98/2013 e l'art. 10, comma 4 bis, della L. 11 settembre 2020 n. 120 (Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 16 luglio 2020, n. 76, recante "Misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitali" - Decreto Semplificazioni), i termini di validità del Piano di Recupero e della richiamata Convenzione Urbanistica risultano prorogati ope legis di 3 (tre) anni, rispettivamente fino al 12/12/2021 e fino al 10/03/2022 e di ulteriori 3 (tre) anni, rispettivamente fino al 12/12/2024 e fino al 10/03/2025.

In forza del decreto di trasferimento n. 191/2020 Rep. n. 773/2020 del 28/07/2020, di cui alla esecuzione immobiliare n. 190/2015 – lotto 3 – Tribunale di Venezia la proprietà del compendio è trasferita al Signor Ender Harald.

Il Piano approvato prevede la demolizione degli edifici esistenti e la successiva realizzazione di un edificio di 6.300 mq di superficie lorda di pavimento ripartita in 3.880 mq ad uso commerciale e 2.420 mq ad uso direzionale.

## Finalità della proposta progettuale

L'intervento ha come finalità quello di riqualificare a livello urbano l'ambito interessato, proponendo la demolizione degli edifici esistenti e la successiva realizzazione di un edificio di 5.000 mq di superficie lorda di pavimento ad uso residenziale, costituito da due corpi di fabbrica emergenti da un unico volume semi interrato ad uso autorimessa privata e relative funzioni accessorie.

Il progetto prevede inoltre:

- La realizzazione e l'asservimento ad uso pubblico di opere ed aree relative allo standard primario a parcheggio per 350 mq, standard primario a verde per 300 mq e allo standard secondario a verde per 2350 mq;
- La realizzazione e l'asservimento ad uso pubblico della viabilità di distribuzione al P. di R.;
- L'asservimento delle aree con destinazione da P.I. vigente a "Viabilità e verde di Arredo Stradale" per circa 696 mq, ricomprensente parte della prevista rotatoria su via Martiri della Libertà che la proponente si impegna ad attrezzare a verde extra standard.

Segue tabella riassuntiva e comparativa rispetto al P. di R. approvato e alla strumentazione urbanistica generale, con le capacità edificatorie e i relativi standard minimi previsti dalla norma e quanto previsto dalla proposta di piano.

**Arch. Roberto Buoso**  
Progettista



**Sig. Ender Harald**  
Proprietario e Sviluppatore

**Proposta di Accordo Pubblico Privato**  
in Variante al Piano di Recupero  
di iniziativa privata D RU-13

**Relazione illustrativa**

**Note:**

- (1) - [(SLP x h. 3 ml) : 150 mc/ab. ] x 3,5 mq/ab.  
 (2) - [(SLP x h. 3 ml) : 150 mc/ab. ] x 3 mq/ab.  
 (3) - [(SLP x h. 3 ml) : 150 mc/ab. ] x 23,5 mq/ab.  
 (4) - possibilità di monetizzazione  
 (5) - opere di urbanizzazione primaria già realizzate:  
 € 454.746,27 (vedi DD n. 277 del 14/03/2014).

	P.R.G.	P. di R. DRU-13 APPROVATO		PROPOSTA DI PIANO – C2-RS	
<b>Superficie territoriale</b>	mq 10.500	mq 9.790		mq 9.790	
<b>Superficie lorda di pavimento (SLP)</b>	mq 6.300 con destinazione B-C-D1-D2 di cui all'art. 8 delle NTGA	mq 6.300	di cui mq 3.880 con destinazione D1 - commerciale	mq 5.000 con destinazione A1 di cui all'art. 8 delle NTGA	
			di cui mq 2.420 con destinazione C - direzionale		
<b>Standard primari a parcheggio</b>	mq 3.150	mq 3.186 (da asservire ad uso pubblico)		mq 350 (minimo) (1)	mq 350 (di progetto da asservire ad uso pubblico) (4)
<b>Standard primari a verde</b>	/	/		mq 300 (minimo) (2)	mq 300 (di progetto da asservire ad uso pubblico) (4)
<b>Altri standard</b>	mq 3.150	mq 3.150	Standard a verde mq 1.651 (da asservire ad uso pubblico)	Standard secondari a verde mq 2.350 (minimo) (3)	mq 2.350 (di progetto da asservire ad uso pubblico) (4)
			Standard a verde mq 1.499 (da monetizzare)		mq 2.350 (di progetto da asservire ad uso pubblico) (5)
<b>Altezza massima dei fabbricati</b>		ml 23,50		ml 20,50	

**Arch. Roberto Buoso**  
Progettista



**Sig. Ender Harald**  
Proprietario e Sviluppatore

**Proposta di Accordo Pubblico Privato**  
in Variante al Piano di Recupero  
di iniziativa privata D RU-13

**Standard Urbanistici**

# Legenda

 Ambito di intervento = Limite di zona DRU - 13

 Limite di futura viabilità stradale su sr 14 bis

 Fascia di rispetto stradale

## Progetto

 Residenziale

 Area destinata a parcheggio pubblico

 Area destinata a verde pubblico

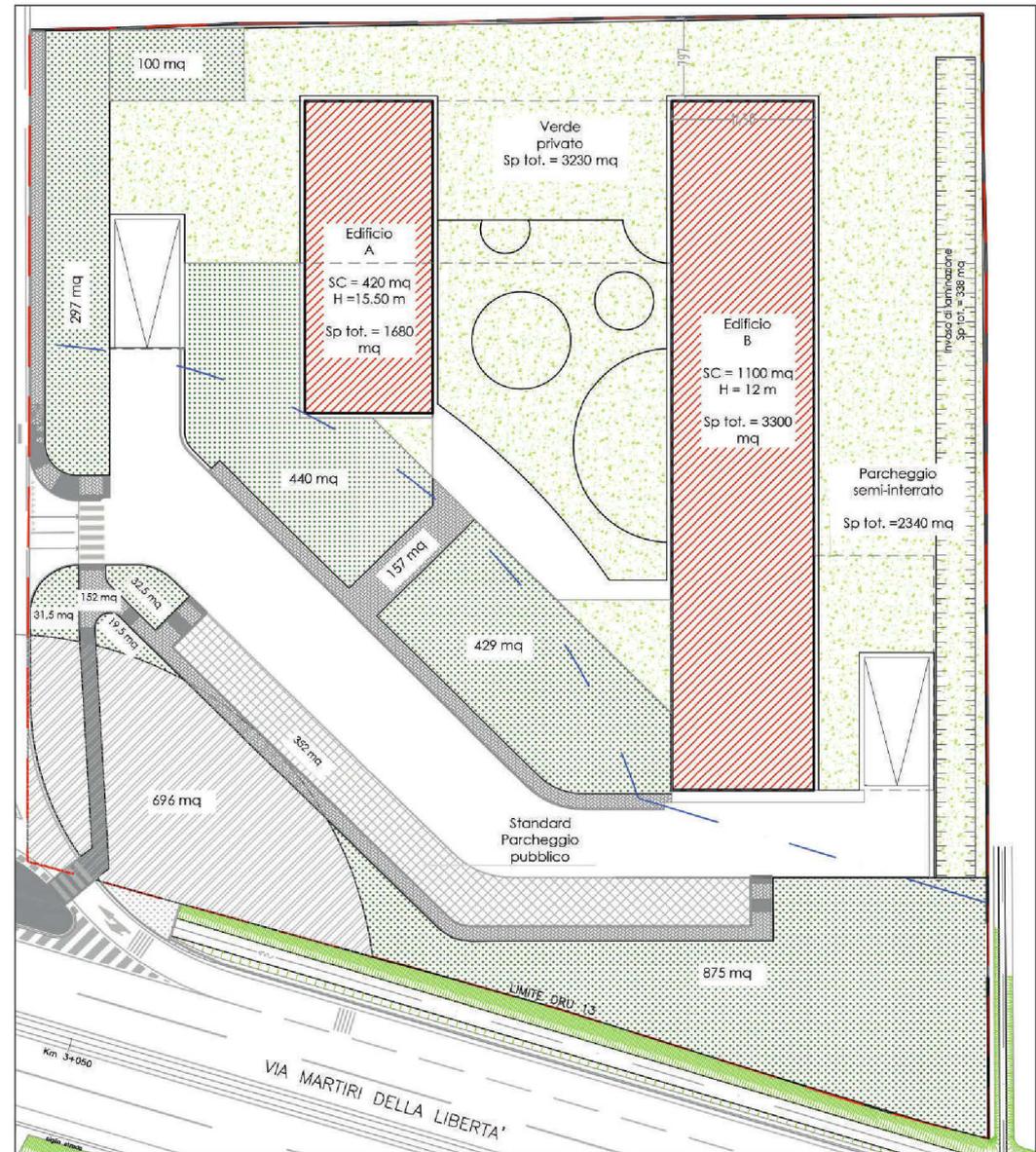
 Area verde privato

 Standard a parcheggio privato - semi interrato

 Area con destinazione a viabilità e verde di arredo stradale da PRG 696 mq

 Marciapiedi

 Viabilità



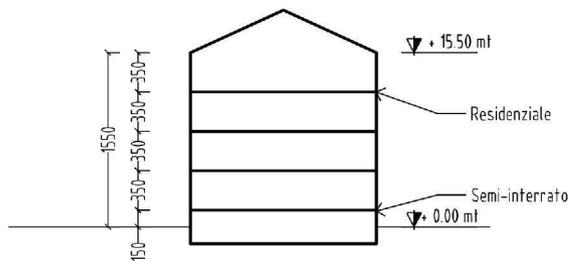
Arch. Roberto Buoso  
Progettista



Sig. Ender Harald  
Proprietario e Sviluppatore

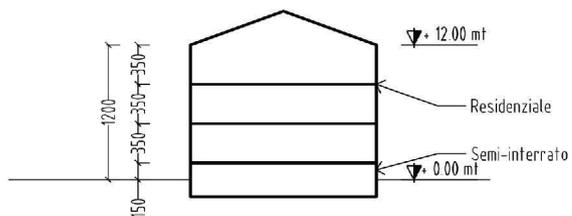
Proposta di Accordo Pubblico Privato  
in Variante al Piano di Recupero  
di iniziativa privata D RU-13

Planimetria generale di Progetto



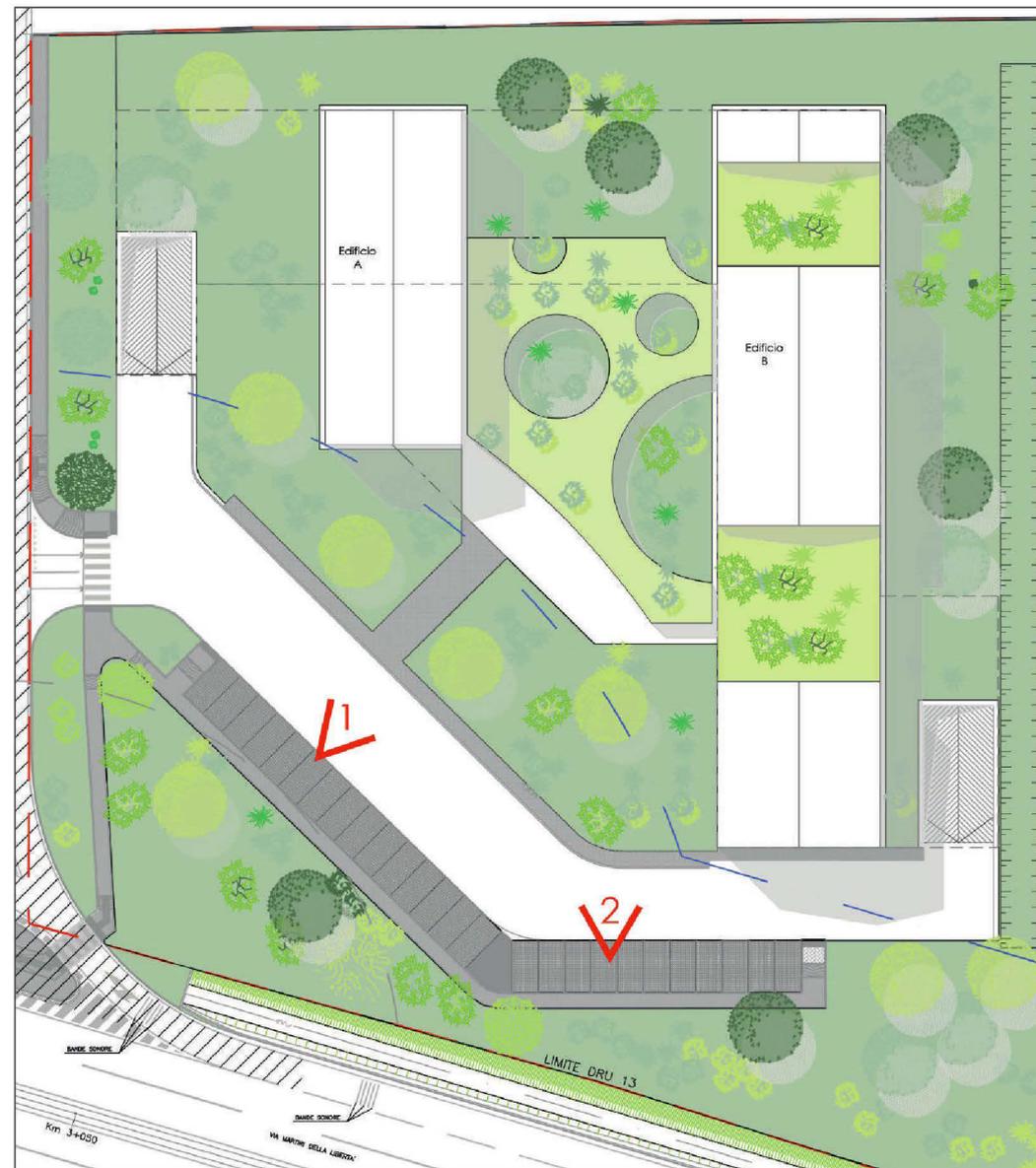
### Sezione Ed. A

Scala 1:500



### Sezione Ed. B

Scala 1:500



Arch. Roberto Buoso  
Progettista



Sig. Ender Harald  
Proprietario e Sviluppatore

Proposta di Accordo Pubblico Privato  
in Variante al Piano di Recupero  
di iniziativa privata D RU-13

Planivolumetrico e Sezioni



**Arch. Roberto Buoso**  
Progettista



**Sig. Ender Harald**  
Proprietario e Sviluppatore

**Proposta di Accordo Pubblico Privato**  
in Variante al Piano di Recupero  
di iniziativa privata D RU-13

**Fotoinserimento**



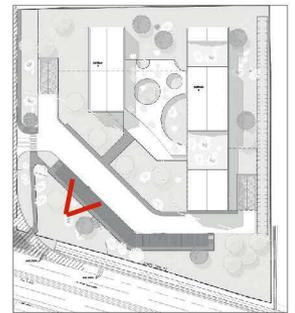
**Arch. Roberto Buoso**  
Progettista



**Sig. Ender Harald**  
Proprietario e Sviluppatore

**Proposta di Accordo Pubblico Privato**  
in Variante al Piano di Recupero  
di iniziativa privata D RU-13

**Fotoinserimento**



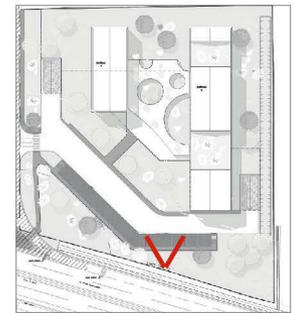
**Arch. Roberto Buoso**  
Progettista



**Sig. Ender Harald**  
Proprietario e Sviluppatore

**Proposta di Accordo Pubblico Privato**  
in Variante al Piano di Recupero  
di iniziativa privata D RU-13

**Rendering**



**Arch. Roberto Buoso**  
Progettista



**Sig. Ender Harald**  
Proprietario e Sviluppatore

**Proposta di Accordo Pubblico Privato**  
in Variante al Piano di Recupero  
di iniziativa privata D RU-13

**Rendering**