

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
info@7047associati.it
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



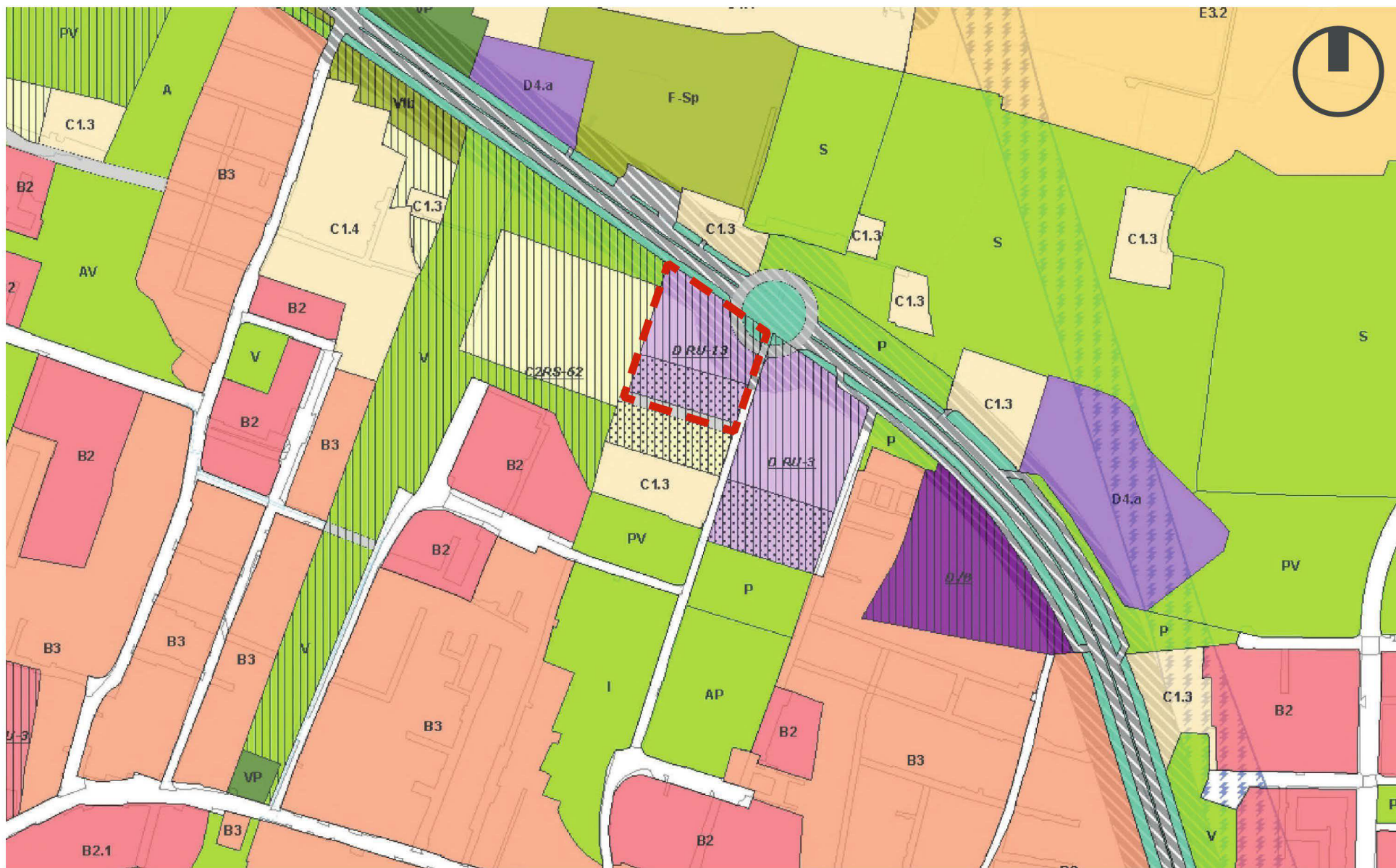
Arch. Roberto Buoso
Progettista



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



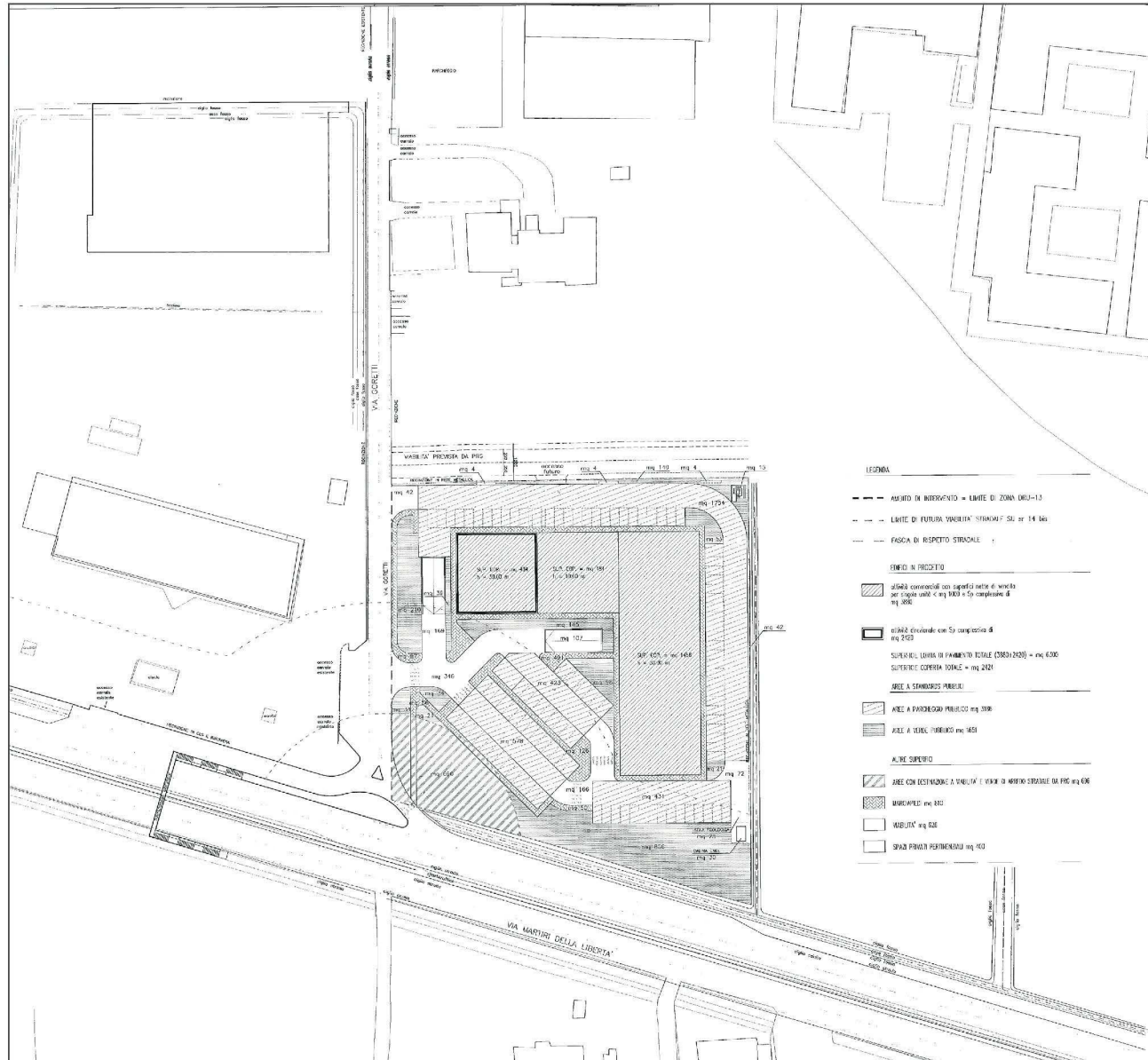
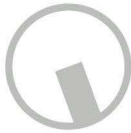
Arch. Roberto Buoso
Progettista



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**
- AGRIATO DI INTERVENTO = LIMITE DI ZONA DRU-13
 - LIMITE DI FUTURA VERIFICA STRADALE SU str. 14.146
 - FASCIA DI RISPETTO STRADALE
- FINITO IN PROGETTO**
- ▨ AREA COMERCIALI con capofila entro il limite di legge (art. 47 c. 1°) e 3000 m²
 - ▨ AREA CIVILITARIA con SA complessiva di mq. 200
 - SUPERF. TOTALE DI PARCHING TOTALE (3000/2000) = mq. 6300
 - SUPERF. COPERTA TOTALE = mq. 2421
- AREE A STANDARD PUBBLICI**
- ▨ AREE A PARCHING PUBBLICO mq. 3108
 - ▨ AREE A VERDE PUBBLICO mq. 1651
- ALRE SUPERIO**
- ▨ AREE CON DESTINAZIONE A VERDE E VERDI DI MANTENIMENTO DA PIS mq. 606
 - ▨ MARCIAPEDI mq. 800
 - ▨ MARCIAI mq. 606
 - ▨ SPAZI PRIVATI PERTINENTIAI mq. 600

INDICI DI PIANO

IDENTIFICAZIONE DELL'INTERVENTO: DRU-13
 SUPERFICIE TERRITORIALE (SA): 9760 mq
 SUPERFICIE LIBERA DI PAVIMENTO TERRESTRE (SL): 8300 mq

STANDARD PUBBLICI DA P.I.C.
 PER DISTRIBUZIONE DI 400 ABITANTI (secondo il D.M. 14/6/1986 art. 2 comma 1° lettera a) e art. 10 comma 1° lettera a)
 Def. art. 8 della NTC:

- A PARCHING: 5000,00 = 800000,00 = 31500 mq
- A VERDE: 5000,00 = 630000,00 = 31500 mq

STANDARD PRIVATI DA P.I.C.

- A PARCHING: 1 mq ogni 10 mq = 5000 x 1/10 = 5000 x 3/10 = 15000 mq

SUPERFICIE A STANDARD PUBBLICI DI PROGETTO

SUPERF. TOTALE A PARCHING PUBBLICO: 1750 + 31500 = 422 = 31500 mq > 31500
 SUPERF. A VERDE PUBBLICO DI PROGETTO: 140 + 210 + 40 + 90 + 24 + 24 + 190 + 60 + 77 = 1404 mq < 3150
 SUPERF. A VERDE PUBBLICO DI PROGETTO: 3150 + 1651 = 4801 mq
 SUPERF. TOTALE A VERDE PUBBLICO: 3551 + 1499 = 5050 mq < 3150

ALRE SUPERIORE A STANDARD PUBBLICI

- MARCIAPIEDI: 874 + 21 + 20 + 126 = 1121 mq
- MARCIAI: 174 + 21 + 156 + 240 = 551 mq
- VERDI DI MANTENIMENTO A VERDE E VERDI DI MANTENIMENTO DA PIS: 606 mq

SUPERF. TOTALE A STANDARD PUBBLICI DI PROGETTO: 3150 + 1651 + 810 + 626 + 695 = 6932 mq > 3150 (in mq)

STANDARD PRIVATI DI PROGETTO

SUPERF. TOTALE A PARCHING PUBBLICO (secondo art. 10 della NTC): 3228 mq > 15000

TABELLA RIASSUNTIVA

STANDARD PUBBLICI	SUP. PROGETTATE	SUP. IN PROGETTO
SUPERF. TOTALE A PARCHING	3150	3150
SUPERF. TOTALE A VERDE	3150	5051 (5051/4929)
TOTALE A STANDARD	6300	6300

STANDARD PRIVATI

SUPERF. TOTALE A PARCHING	1500	3228
---------------------------	------	------

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

15/15/15-3.dwg

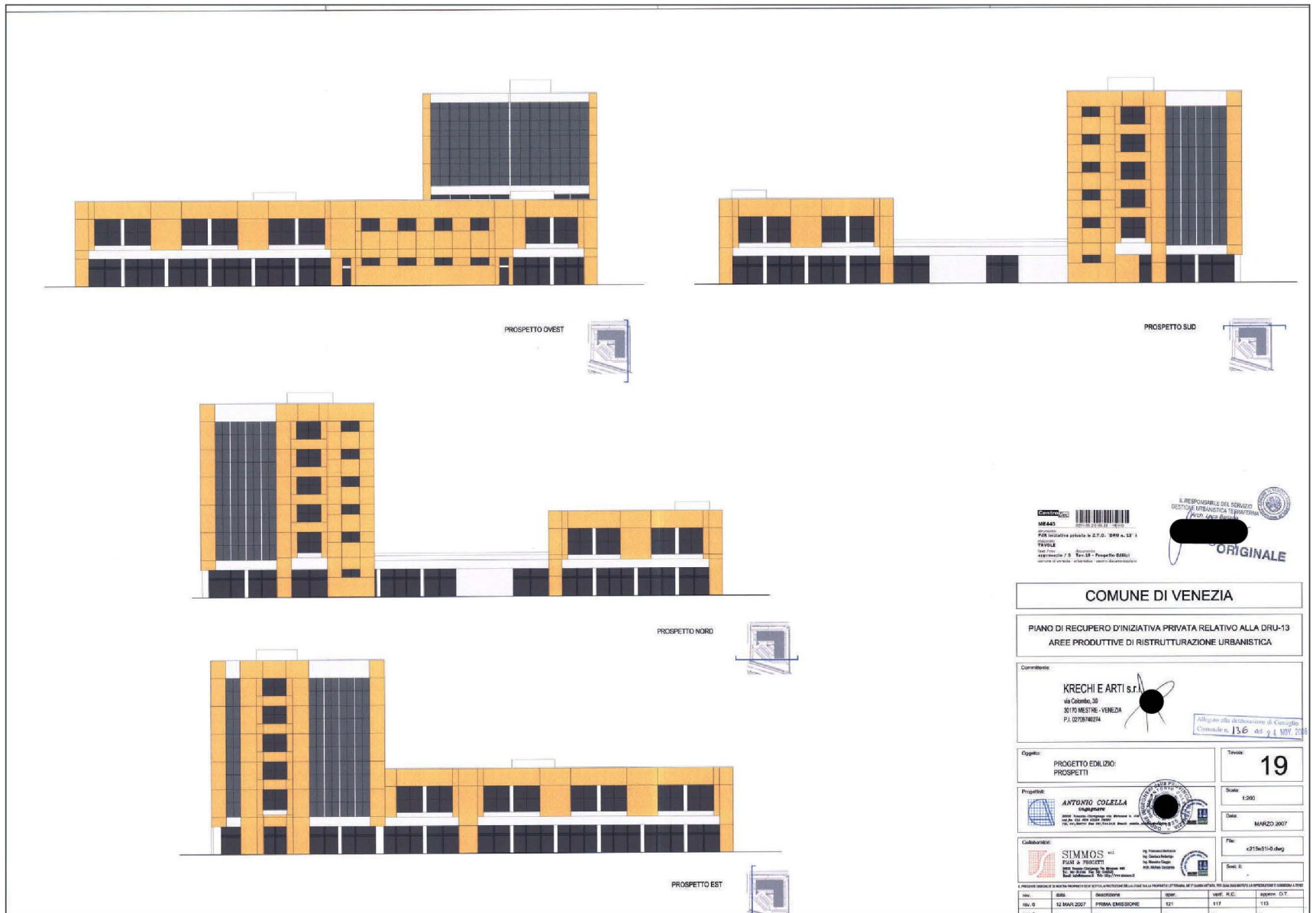
12/15/15-2.dwg

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



Comune di Venezia
 MEE445
 FOR INIZIATIVA PRIVATA n. 27/D. 289 n. 12 / 1
 TRIVOLE
 approvato / D. Tav. 13 - Progetto B&B
 IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
 DESTINATA A TRIBUNALE
 (Arch. Roberto Buoso)
ORIGINALE

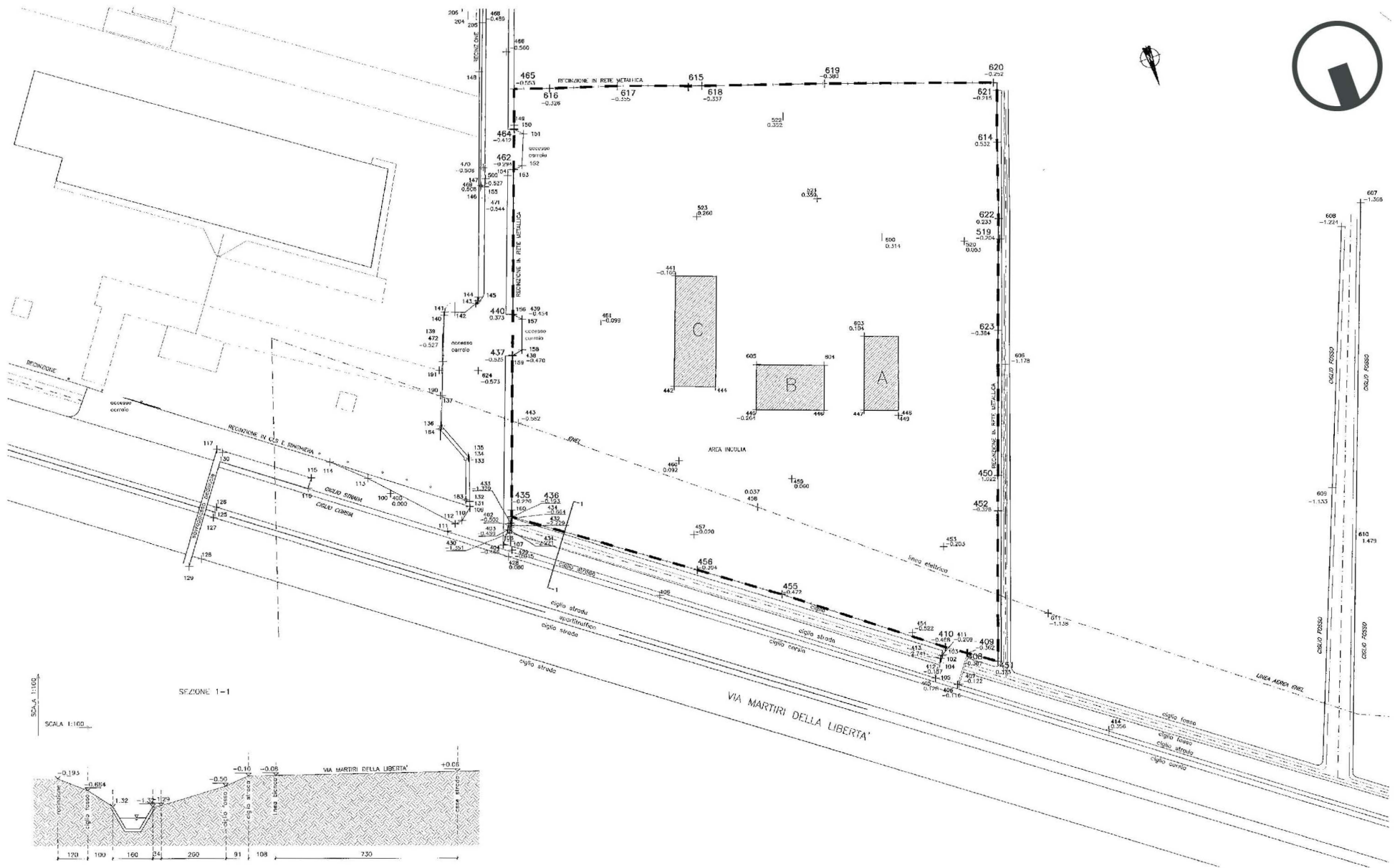
COMUNE DI VENEZIA															
PIANO DI RECUPERO D'INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALLA DRU-13 AREE PRODUTTIVE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA															
Committente: KRECHI E ARTI s.r.l. Via Colombo, 38 30170 MESTRE - VENEZIA P.I. 020784204 															
Oggetto: PROGETTO EDILIZIO: PROSPETTI	Tavola: 19														
Progettista: ANTONIO COLELLA ingegnere 	Scala: 1:200 Data: MARZO 2007														
Collaboratori: SIMMOS s.r.l. STUDIO DI PROGETTO Via... 	File: (21/5x31)-0.dwg Scale: E														
<table border="1"> <thead> <tr> <th>REV.</th> <th>DATA</th> <th>DESCRIZIONE</th> <th>ITER</th> <th>USC.</th> <th>R.C.</th> <th>APP. AUT.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>REV. 0</td> <td>12 MAR 2007</td> <td>PRIMA EMERSIONE</td> <td>121</td> <td>117</td> <td>113</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		REV.	DATA	DESCRIZIONE	ITER	USC.	R.C.	APP. AUT.	REV. 0	12 MAR 2007	PRIMA EMERSIONE	121	117	113	
REV.	DATA	DESCRIZIONE	ITER	USC.	R.C.	APP. AUT.									
REV. 0	12 MAR 2007	PRIMA EMERSIONE	121	117	113										

Arch. Roberto Buoso
 Progettista

7 0 4 7
 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 Convenzionato



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 di rilievo

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	
Superficie territoriale	mq 10.500	mq 9.790		mq 9.790	
Superficie lorda di pavimento (SLP)	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		
Standard primari a parcheggio	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)
Standard primari a verde	/	/		mq 300 (minimo) (2)	mq 300 (di progetto da asservire ad uso pubblico) (4)
Altri standard	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)
Altezza massima dei fabbricati		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

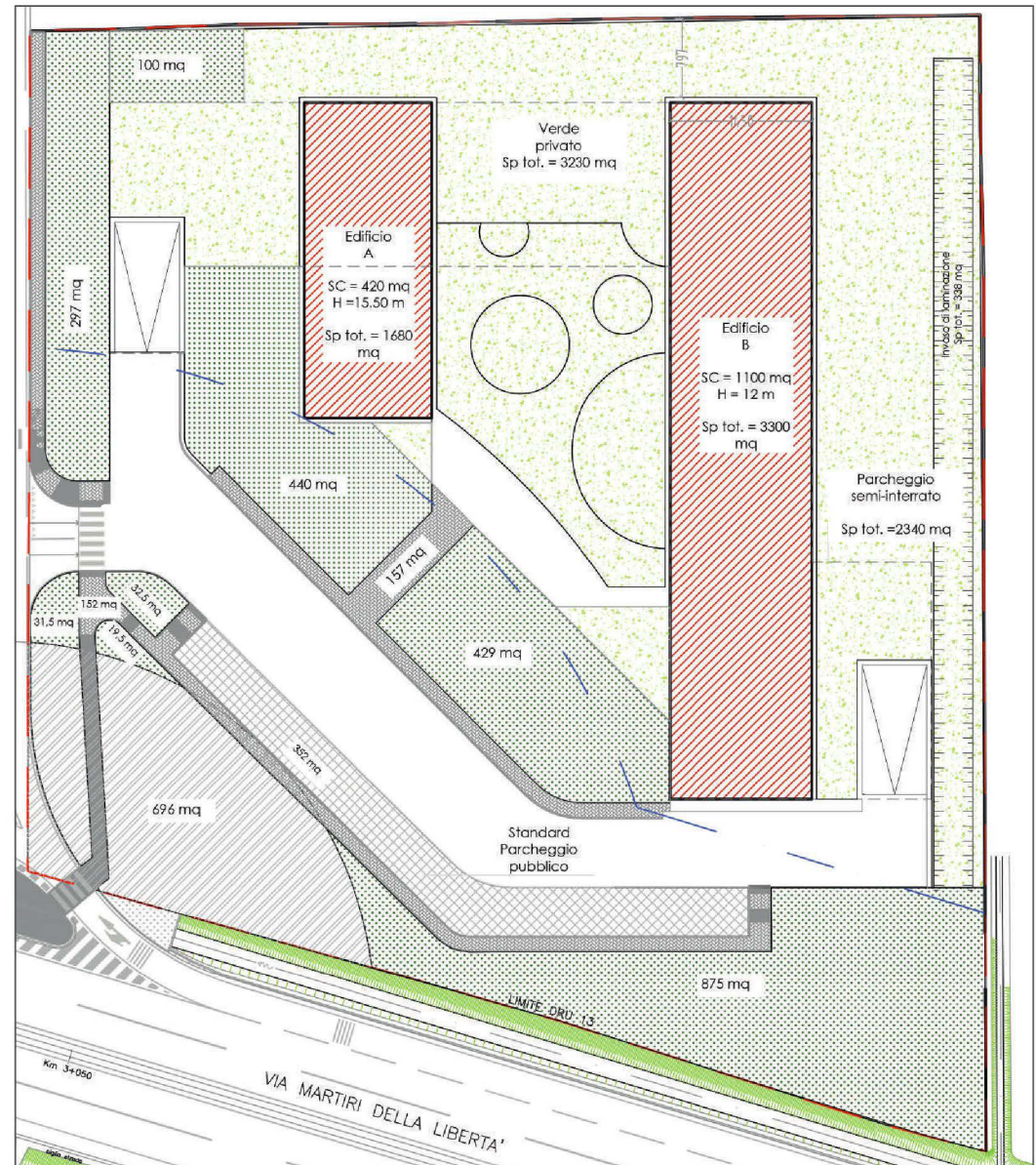
Area verde privato

Standard a parcheggio privato - semi interrato

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

Marciapiedi

Viabilità



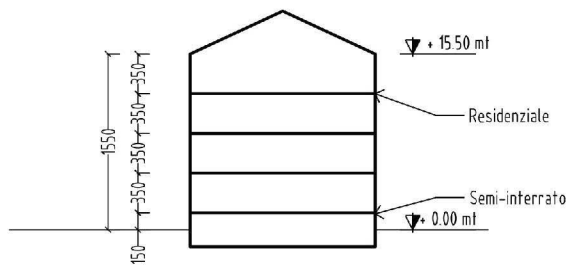
Arch. Roberto Buoso
Progettista



Sig. Ender Harald
Proprietario e Sviluppatore

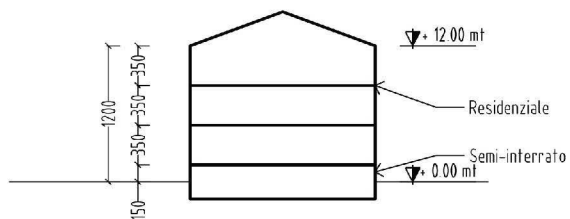
Proposta di Accordo Pubblico Privato
in Variante al Piano di Recupero
di iniziativa privata D RU-13

Planimetria generale di Progetto



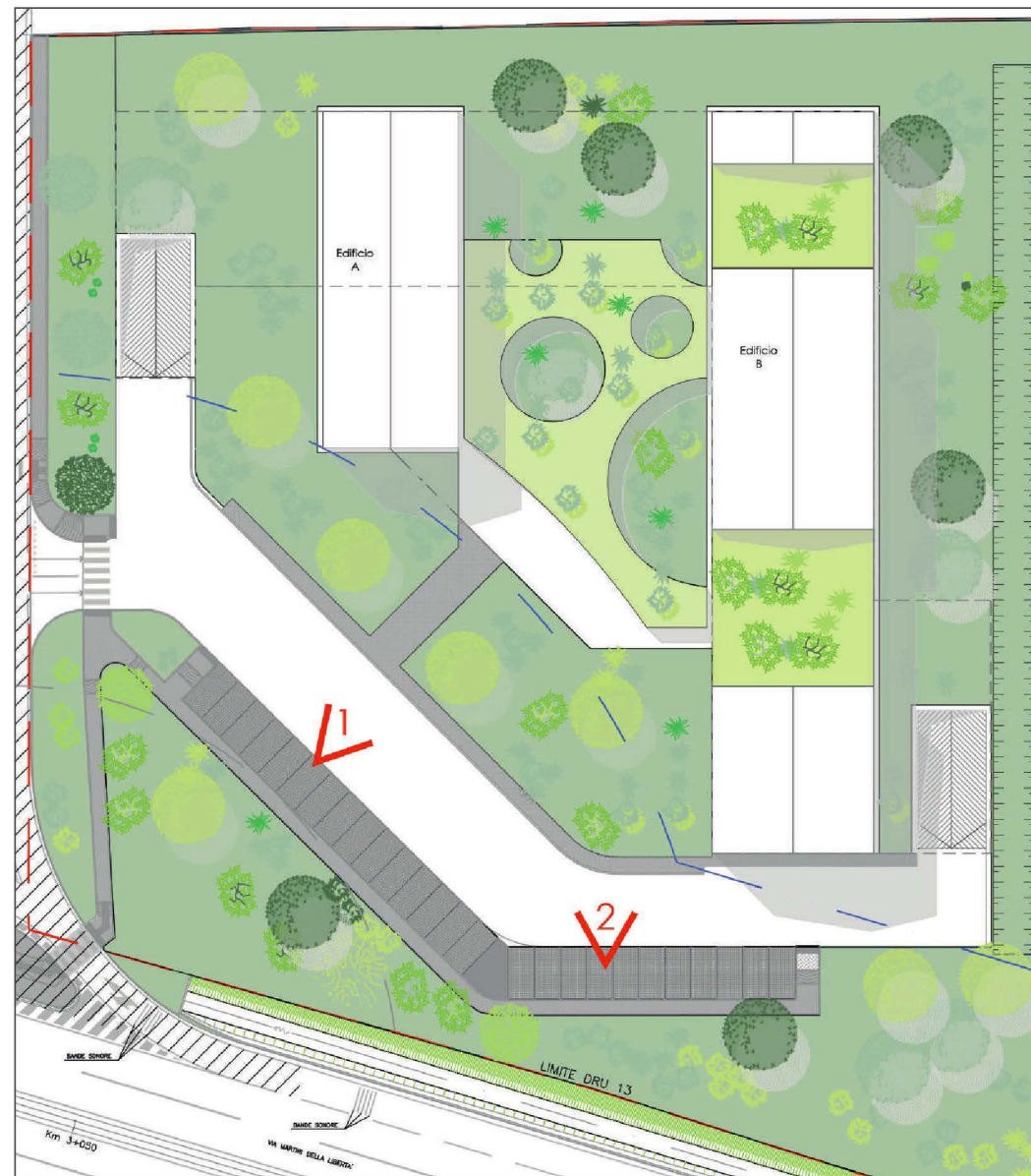
Sezione Ed. A

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



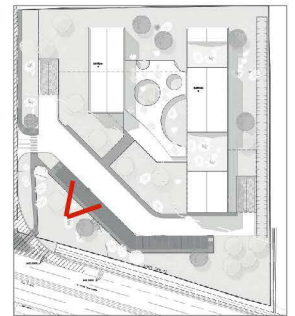
Arch. Roberto Buoso
Progettista



Sig. Ender Harald
Proprietario e Sviluppatore

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

Fotoinserimento



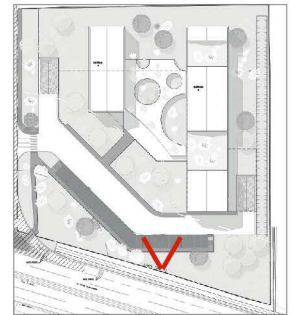
Arch. Roberto Buoso
Progettista



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