
Relazione Tecnica Generale

Variante urbanistica

Area accessibile da

Via Borgo S. Pietro, Via Altinia, Favaro Veneto, 30173, Comune di Venezia

Gennaio 2021

Saico Ingegneria Srl

Via Triestina 52/10

Favaro Veneto, 30173

Comune di Venezia

Tel. +39 041 634900

Fax. 041 635116

P. Iva 03395730272

amministrazione@saicoingegneria.it

Sommario

| | | |
|-----|--|----|
| 1 | Premessa..... | 1 |
| 1.1 | Inquadramento territoriale – cenni storici | 1 |
| 2 | Cartografia del contesto territoriale | 5 |
| 2.1 | Fotografia satellitare | 5 |
| 2.2 | Estratto catastale | 7 |
| 2.3 | PRG vigente | 8 |
| 2.4 | Carta dei vincoli | 10 |
| 3 | Documentazione fotografica | 11 |
| 4 | Ditte proponenti | 15 |
| 4.1 | Mappali 2325 (in parte B.3, in parte Ex C.2RS), 1954 (in parte B.3, in parte C.2RS), 75 e 962 (B.3) | 15 |
| 4.2 | Mappale 963 (B.3) | 15 |
| 4.3 | Mappale 1659 (B.3)..... | 16 |
| 4.4 | Mappale 76 (B.3) | 16 |
| 4.5 | Mappale 956 (in parte B.3, in parte Ex C.2RS)..... | 17 |
| 4.6 | Mappali 1232 e 1953 (Ex C.2RS) | 18 |
| 4.7 | Mappali 955 (Ex C.2RS)..... | 18 |
| 5 | Previsioni del PRG del Comune di Venezia..... | 19 |
| 5.1 | ZTO B.3 | 19 |
| 5.2 | ex ZTO C.2RS..... | 20 |
| 6 | Previsioni Variante urbanistica..... | 21 |
| 6.1 | Variante urbanistica: individuazione delle due aree | 22 |
| 6.2 | Riconfigurazione dell’area soggetta a futuro PUA: 5 lotti privati e ampi spazi pubblici 23 | |
| 6.3 | Previsioni per l’area soggetta a futuro PUA..... | 24 |
| 6.4 | Aspetti migliorativi del futuro PUA..... | 24 |
| 7 | Dati urbanistici..... | 26 |
| 8 | Scenario dell’area interessata da variante urbanistica | 29 |

1 Premessa

1.1 Inquadramento territoriale – cenni storici

- **Localizzazione e cenni storici:** l'area oggetto di intervento si trova a Favaro Veneto, una frazione del comune di Venezia situata nella terraferma. La Municipalità di Favaro Veneto comprende anche gli abitati di Ca' Noghera, Ca' Solaro, Campalto, Dese e Tessera, e conta circa 25.000 abitanti.

Favaro Veneto si trova all'estremità orientale della conurbazione della terraferma veneziana e confina ad ovest con la Municipalità di Mestre-Carpenedo. Gran parte della municipalità è caratterizzata da una vasta area rurale, che si estende a Nord del Fiume Dese sino alla gronda lagunare. Nella parte settentrionale ospita parte del Bosco di Mestre.

Originariamente il centro del paese si trovava nella zona dell'antica chiesa di Sant'Andrea, a nord dell'attuale Piazza Pastrello, luogo rappresentativo della configurazione urbana attuale. Nell'Ottocento il comune autonomo di Favaro Veneto decise di installare il municipio più a sud. Fu così realizzata l'attuale Piazza Pastrello, all'incrocio dei due assi stradali principali, l'arteria est-ovest via San Donà-via Triestina, che conduce all'Aeroporto "Marco Polo", e l'arteria sud-nord via Gobbi-via Altinia. Nel secondo dopoguerra a livello urbanistico Favaro Veneto si è sviluppato lungo tali quattro assi principali.

La borgata, di origini medievali, fino alla sua espansione nel XX secolo era un paese di campagna ad economia prevalentemente agricola. Deve il suo nome alla probabile esistenza di una rinomata bottega fabbrile (favaro in lingua veneta significa "fabbro"). L'area della Municipalità si caratterizzava per la presenza di boschi e aree paludose collegate alla Laguna Veneta. Solo con le opere idrauliche realizzate dalla Serenissima dal XVI secolo e continuate con le bonifiche avvenute tra '800 e '900 il territorio fu reso coltivabile ed abitabile, contribuendo anche all'espansione urbana del paese.

Favaro Veneto fu deputazione Comunale del distretto di Mestre dal 1816 al 1866 sotto la reggenza austriaca; fu poi comune sotto il Regno d'Italia, amministrando anche le località facenti parte dell'odierna Municipalità, fino al 1926, quando venne accorpato al comune di Venezia per volontà del governo Mussolini con il R.D. 15 luglio 1926, n. 1317, in G.U. n. 183 del 9 agosto 1926.

- **Dimensioni dell'area:** l'area in esame è situata dove sorgeva il centro abitato originario di Favaro Veneto, a nord di Piazza Pastrello. L'area ha una superficie complessiva di circa 10.000 mq, divisa in due zone territoriali omogenee (ZTO) di piano (B.3 e Ex C2RS-55). Attualmente presenta 4 edifici unifamiliari costruiti nella seconda metà del '900. Il contesto è caratterizzato da edilizia residenziale di modesto valore

architettonico-artistico. L'area di intervento è tangente le vie limitrofe: la principale Via Altinia e la secondaria Via Borgo San Pietro. A sud-ovest l'area è toccata da Via San Maurizio (strada chiusa), che permette l'accesso all'area (attualmente in disuso e chiuso). L'area misura al massimo circa 115 metri in larghezza e 110 metri in altezza ed ha una forma ad L. L'area è circondata da edificazioni residenziali.

- **Analisi territoriale:** di seguito si presenta l'analisi del contesto, composta da elaborati grafici planimetrici di individuazione delle principali relazioni e situazioni territoriali e urbane.



Figura 1 Relazione Area di intervento e Piazza Pastrello

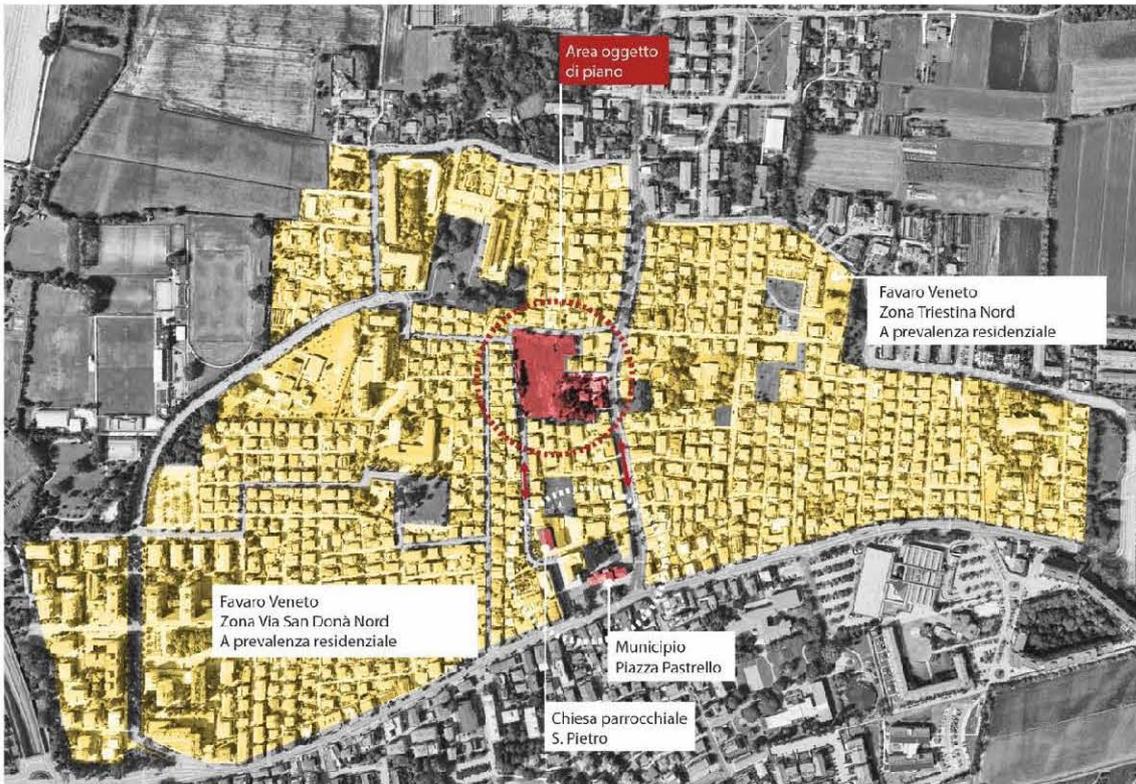


Figura 2 Contesto e tessuto urbanizzato

Premessa

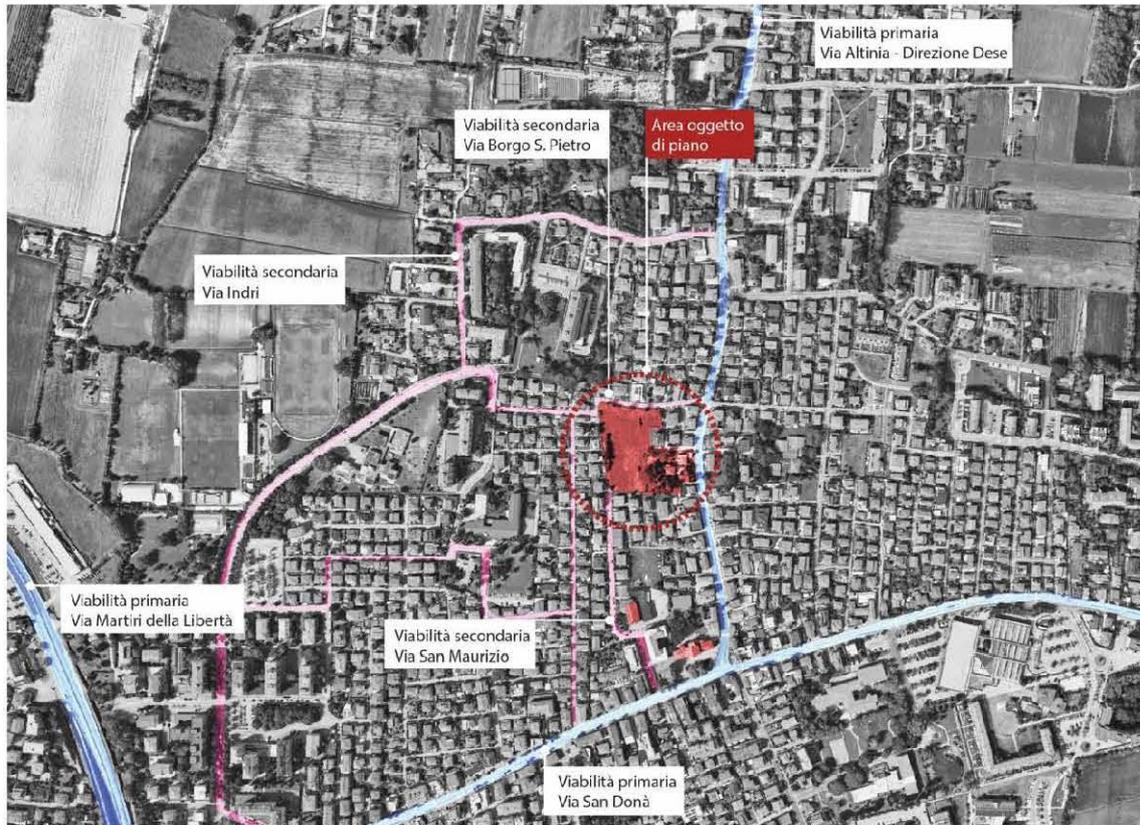


Figura 3 Viabilità e accessibilità

2 Cartografia del contesto territoriale

Nei seguenti paragrafi si riportano le cartografie di riferimento per il contesto territoriale. Per ognuna si specificano le prescrizioni e i contenuti normativi.

2.1 Fotografia satellitare

L'area in oggetto è inserita in un contesto residenziale, prevalentemente composto da edifici uni-bifamiliari e palazzine di altezza massima 4 piani. L'area è situata lungo il lato ovest di Via Altinia. Vi si accede attraverso la stessa Via Altinia e da Via Borgo San Pietro. L'area ha una superficie considerevole con presenza di quattro unità residenziali unifamiliari, terreni classificati come B3 e aree a verde incolto già classificate come C2-RS.

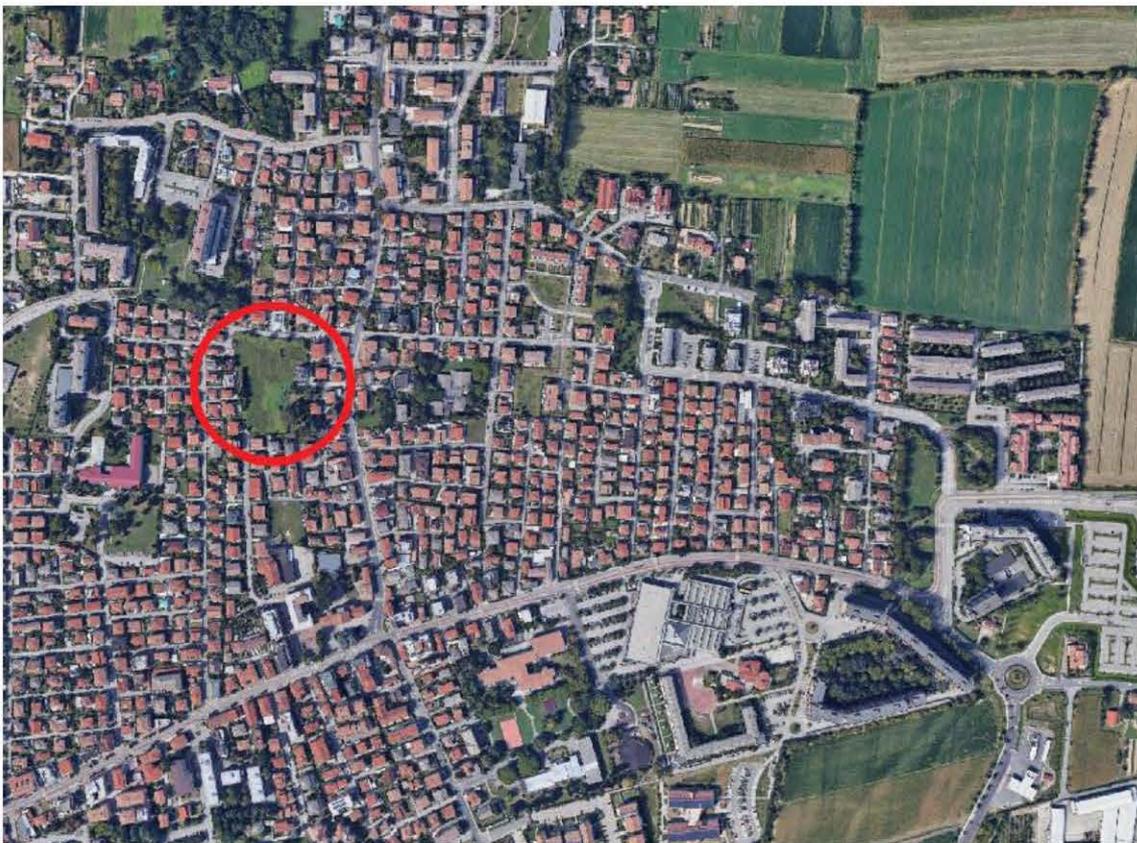


Figura 4 Fotopiano, inquadramento territoriale

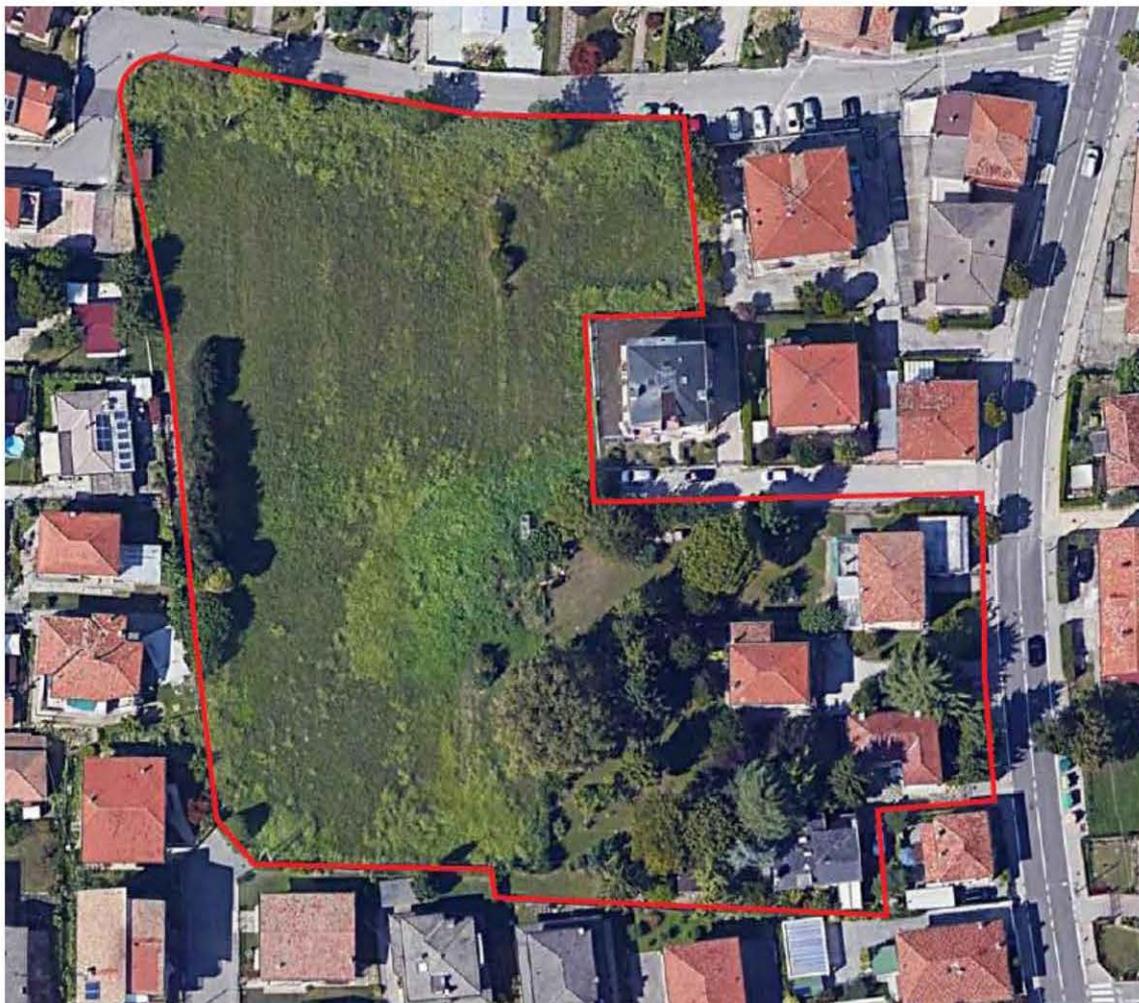


Figura 5 Fotopiano 2010, fonte digitale: <http://sit.comune.venezia.it/>

2.2 Estratto catastale

L'area oggetto della presente relazione è identificata nel foglio 159 del N.C.E.U. Per un elenco completo delle particelle si vedano i paragrafi seguenti, in cui si specificano la suddivisione catastale e le proprietà. Si riporta di seguito la mappa catastale del contesto.

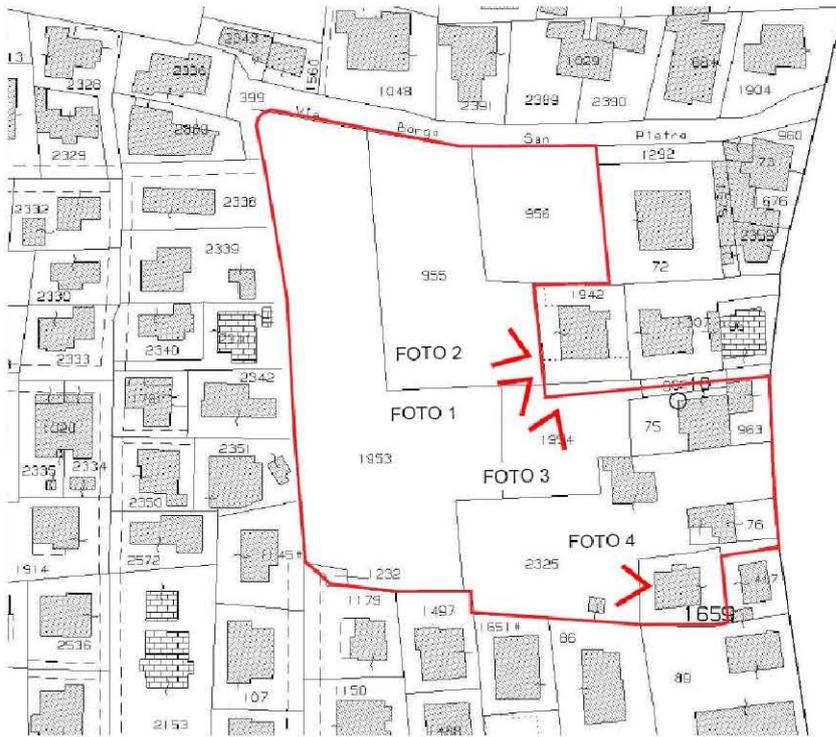


Figura 6 Mappa catastale, fonte Ufficio provinciale - Territorio

2.3 PRG vigente

Nell'area oggetto della presente relazione sono individuate le seguenti ZTO:

- **B.3** (*zona residenziale di completamento*): con il colore **rosa**, indicata anche come ambito soggetto del paesaggio urbano con tessuto a media densità.
- **Ex C.2RS** (*zona residenziale di espansione*): con il colore **giallo**. Tale zona, codificata RS55 e denominata Borgo S. Pietro. La ex-C2RS-55 (ora decaduta) è descritta come segue:
 - Quartiere: 8 - Tavola: 25
 - Superficie territoriale: 6.400 mq - Abitanti teorici: 17
 - Sp residenziale: 854 mq - Sp sommata alla residenza: 314 mq - Sp totale: 1.168 mq
 - Standard primari parcheggi: 60 mq - Altri standard: 3.900 mq (verde non attrezzato)
 - Tot. standard: 3.960 mq
 - Altezza max.: 10,60 m
 - Tipo S.U.A.: P.d.L.



Figura 7 Piano Regolatore Generale Terraferma, fonte digitale: <http://si.comune.venezia.it/>

2.4 Carta dei vincoli

L'area di intervento è codificata come Centro edificato (FID 54, MESTRE) secondo Del.G.M. n. 1584 del 29.4.1972 ratificata da Del.C.C. n. 750 del 10.7.1972, Legge n.865 del 1971-art.18.

Secondo il Decreto Dirigenziale n. 006/CIA del 19/10/2012, l'Area è soggetta a limitazione per la realizzazione di impianti eolici, a limitazione per la realizzazione di discariche o fonti attrattive fauna selvatica, a limitazione per la realizzazione di manufatti riflettenti, campi fotovoltaici, ciminiere, antenne e apparati radioelettrici irradianti ed è Area vincolo relativa agli ostacoli per la navigazione aerea - superficie conica.

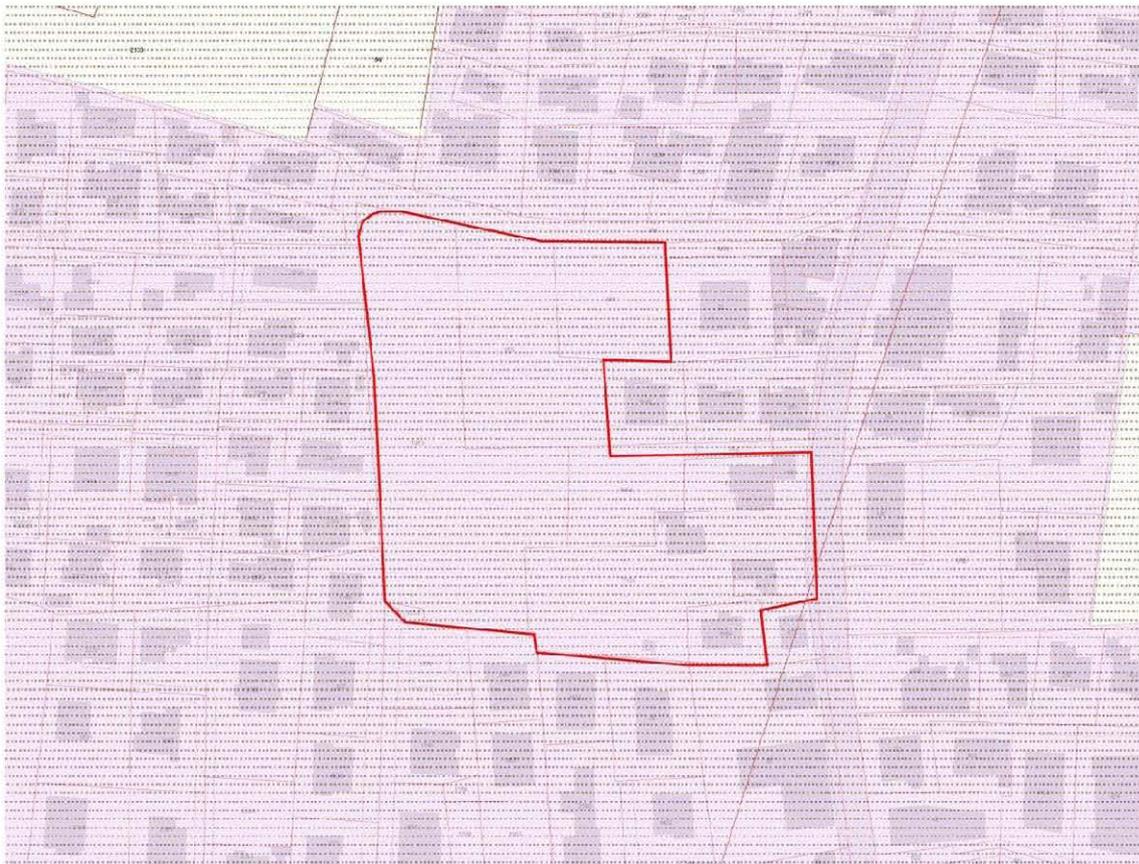


Figura 8 Carta dei vincoli, fonte digitale: <http://sit.comune.venezia.it/>

3 Documentazione fotografica

Di seguito le fotografie descrivono l'area interessata dalla presente variante urbanistica. La figura 9 inquadra l'area da est a sud-ovest. Si intravede anche in questo caso il contesto residenziale composto da immobili di 3-4 piani. La figura 10 inquadra l'area da sud-est a nord-ovest. Si intravedono un primo contesto residenziale composto da immobili di 2-3 piani e un secondo complesso residenziale di dimensioni notevoli. L'area è lasciata prato incolto.



Figura 9 Foto da est a sud-ovest (FOTO 1)



Figura 10 Foto da sud-est a nord-ovest (FOTO 2)

Di seguito le fotografie descrivono le proprietà incluse nel piano che presentano alberature di pregio di notevoli dimensioni. Ad eccezione di alcuni esemplari di minore importanza, il contesto mantiene la medesima presenza arborea.



Figura 11 Verde di pregio di proprietà (FOTO 3)



Figura 12 Verde di pregio di proprietà (FOTO 4)

4 Ditte proponenti

4.1 Mappali 2325 (in parte B.3, in parte Ex C.2RS), 1954 (in parte B.3, in parte C.2RS), 75 e 962 (B.3)

Giuseppe Quarti

Nato a [REDACTED], il [REDACTED]

Residente a [REDACTED], Via [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Silvia Quarti

Nata a [REDACTED], il [REDACTED]

Residente a [REDACTED], Via [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Chiara Quarti

Nata a [REDACTED], il [REDACTED]

Residente a [REDACTED], Via [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

4.2 Mappale 963 (B.3)

Lucia Quarti

Nata a [REDACTED], il [REDACTED]

Residente a [REDACTED], Via [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Giuseppe Quarti

Nato a [REDACTED], il [REDACTED]

Residente a [REDACTED], Via [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Silvia Quarti

Nata a [REDACTED], il [REDACTED]

Residente a [REDACTED], Via [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Chiara Quarti

Nata a [REDACTED], il [REDACTED]

Residente a [REDACTED], Via [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

4.3 Mappale 1659 (B.3)

Daniela Quarti

Nata a [REDACTED], il [REDACTED]

Residente a [REDACTED], Via [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

4.4 Mappale 76 (B.3)

Lucia Quarti

Nata a [REDACTED], il [REDACTED]

Residente a [REDACTED], Via [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]

Andrea Sambugaro
Nato a [REDACTED], il [REDACTED]
Residente a [REDACTED], via [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]

Enrico Sambugaro
Nato a [REDACTED], il [REDACTED]
Residente a [REDACTED], via [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]

Silvia Sambugaro
Nata a [REDACTED], il [REDACTED]
Residente a [REDACTED], via [REDACTED]
Codice fiscale [REDACTED]

4.5 Mappale 956 (in parte B.3, in parte Ex C.2RS)

Saico Srl
Sede in Favaro Veneto, Via Triestina 52/10 (Ve)
P.I./C.F.: 02483910275
Presidente: Flavio Zanchettin
Nato a [REDACTED], il [REDACTED]
Residente a [REDACTED], Via [REDACTED]
Codice fiscale: [REDACTED]

4.6 Mappali 1232 e 1953 (Ex C.2RS)

Daniela Quarti

Nata a [REDACTED], il [REDACTED]

Residente a [REDACTED], Via [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

Lucia Quarti

Nata a [REDACTED] il [REDACTED]

Residente a [REDACTED], Via [REDACTED]

Codice fiscale [REDACTED]

4.7 Mappali 955 (Ex C.2RS)

Flavio Zanchettin

Nato a [REDACTED], il [REDACTED]

Residente a [REDACTED], Via [REDACTED]

Codice fiscale: [REDACTED]

5 Previsioni del PRG del Comune di Venezia

La relazione del progetto della variante di piano (VPRG), redatta nel 1999 per il territorio comunale in terraferma, prevedeva il seguente gruppo di interventi per gli insediamenti urbani di Via San Donà e Favaro Veneto:

- Densificazione degli isolati lungo Via San Donà e Via Altinia;
- Elaborazione di un progetto di sistemazione unitario per Via Altinia e strade afferenti;
- Realizzazione della linea T1 del tram che collega Favaro Veneto e Venezia;
- Rafforzamento dei tracciati alternativi a Via San Donà;
- Rafforzamento sistema viario alternativo a Via Altinia;
- Organizzazione interventi di nuova edificazione lungo tali nuovi tracciati;
- Realizzazione di una fascia boscata ad integrazione del Bosco di Mestre;
- Preservazione dell'unità di paesaggio agricolo lungo la Via Altinia.

Come precedentemente descritto, l'area oggetto della presente relazione si trova lungo il tracciato di Via Altinia e nell'area sono individuate le seguenti ZTO:

- **B.3:** zona residenziale di completamento, con tessuto a media densità.
- **Ex-C.2RS-55:** zona residenziale di espansione, denominata Borgo S. Pietro.
Una parte della C.2RS è dedicata a **AUT.APQ.V:** verde attrezzato, parco, gioco.

5.1 ZTO B.3

Secondo le NTA del PRG per la terraferma (**Art. 8 - Sottozone B1, B2, B2.1, B3**):

8.1.1 In tali sottozone è consentito l'intervento diretto per tutti i tipi di interventi di cui all'art. 7 delle N.T.G.A., nel rispetto delle prescrizioni di cui ai seguenti commi del presente articolo, precisando che la Ds prevale sulla Dc.

8.1.2 Sono ammesse le destinazioni d'uso relative alla categoria della "Residenza" (A) nonché la sottospecie d'uso E6, di cui all'art. 8.2 delle N.T.G.A.; sono inoltre ammesse le sottospecie d'uso EI, E2, E4 ed F, per le nuove costruzioni e per l'ampliamento di quelle esistenti con tale destinazione nonché nel caso di ristrutturazione edilizia di interi edifici o parti di essi con destinazione d'uso non residenziale";

8.5 Sottozone B3, indici e parametri urbanistico-edilizi:

- a) indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,70 mq/mq.
- b) altezza dell'organismo edilizio (H max.): 12,50 ml.
- c) distanza tra fabbricati (Df): 0 o 10 ml.
- d) distanza dal confine (Dc): 0 o 5 ml.
- e) distanza dalle strade (Ds): 5 ml.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione della presente V.P.R.G., con esclusione di quelli con tipo di intervento codificato e di quelli compresi in ambiti di applicazione delle modalità di ridisegno del paesaggio urbano di cui alle Tav. 13.2, è sempre ammessa la demolizione con ricostruzione di pari Sp anche se superiore a quella corrispondente all'Uf della zona. Inoltre, per tali edifici, se con Sp inferiore a 400 mq., è ammesso l'ampliamento fino al raggiungimento di detta Sp. Per gli edifici unifamiliari esistenti è data facoltà di applicare la norma più favorevole tra la presente e quella di cui all'art.15.5 delle N.T.G.A.

8.6 Nelle sottozone di cui al presente articolo, nel caso di nuova edificazione e/o di demolizione con ricostruzione e di nuova costruzione in ampliamento o soprizzo che avvenga in lotti adiacenti a lotti in cui esista una costruzione realizzata in data antecedente al 1.7.1997 la cui distanza dal confine sia difforme a quella prescritta dalle presenti norme, è consentita una Dc di 3 ml. qualora una delle due pareti non sia finestrata fatto salvo il rispetto della disciplina di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 e il corpo di fabbrica edificando non superi i 12 ml. In tal caso la Dc è prevalente sulla Df. È altresì ammessa una Dc di ml 3 qualora gli interventi anzidetti avvengano su lotti adiacenti a lotti inedificabili ai sensi del presente P.R.G.

5.2 ex ZTO C.2RS

Secondo le NTA del PRG per la terraferma (**Art. 17 - Sottozone C2 RS**):

17.1 L'attuazione è indiretta, tramite la predisposizione di uno Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa privata (P.d.L.) salvo quanto previsto al comma 15.2 del precedente art. 15.

17.2 Il progetto dello S.U.A. dovrà verificare le indicazioni contenute nelle relative schede-norma, costituite da tabelle ed eventuali elaborati grafici, salvo motivate modificazioni ritenute migliorative dal Consiglio Comunale, ferme restando le prescrizioni di carattere quantitativo, nonché l'individuazione delle aree da cedere al Comune.

17.3 Il Consiglio Comunale, su richiesta dei proponenti del P.U.A., potrà prevedere che l'eventuale Sp per il terziario, indicata nella tabella allegata al presente articolo, possa essere anche interamente utilizzata per la residenza ferma restando la quantità di standard per parcheggi prevista per le destinazioni commerciali e/o direzionali.

17.4 Per la quantità di standard esuberante i minimi richiesti per la residenza, così come computata ai sensi del comma precedente, per cui fosse riconosciuta una impossibilità realizzativa, potrà essere prevista la monetizzazione, computata ai sensi dell'articolo 10.2 delle N.T.G.A., attraverso l'attrezzamento, per il valore corrispondente, delle aree cedute ai sensi del presente articolo.

6 Previsioni Variante urbanistica

Di seguito si presenta una planimetria dello stato di fatto con la configurazione catastale attuale e i due edifici di cui è prevista la demolizione a seguito dell'approvazione del futuro PUA. In rosso è indicato il perimetro della porzione territoriale interessata dalla variante urbanistica.

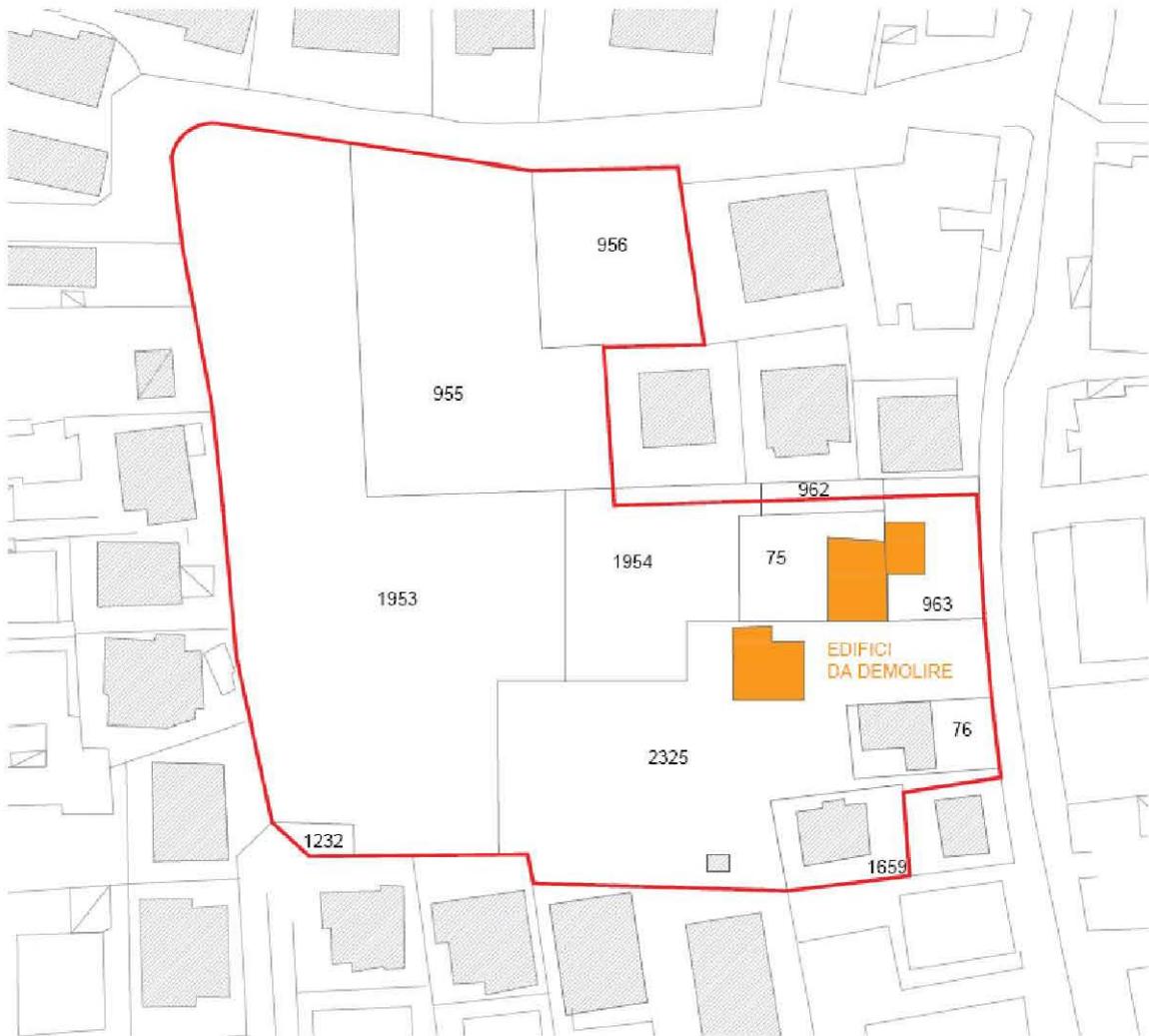


Figura 13 Individuazione area soggetta a variante e dei due edifici da demolire

6.1 Variante urbanistica: individuazione delle due aree

La variante urbanistica prevede l'individuazione di due macroaree:

- Area non soggetta a futuro PUA (perimetrata in rosso)
- Area soggetta a futuro PUA (perimetrata in blu)



Figura 14 Planimetria di variante urbanistica

6.2 Riconfigurazione dell'area soggetta a futuro PUA: 5 lotti privati e ampi spazi pubblici

La variante urbanistica per l'area soggetta a futuro PUA prevede la realizzazione di 5 lotti privati. L'area rimanente (contraddistinta da un tratteggio diagonale celeste) è descritta di seguito assieme ai lotti:

- **Lotto 1:** di proprietà privata e di forma poligonale, è situato nella parte nord dell'area. Confina a sud e a ovest con spazi adibiti a verde e a percorsi ciclopedonali. Confina a nord con Via Borgo S. Pietro. A est confina con proprietà private. Il lotto 1 ospiterà un immobile a destinazione residenziale.
- **Lotto 2:** di proprietà privata e di forma poligonale, è situato nella parte centrale dell'area. Confina su tutti i lati con spazi adibiti a verde, a parcheggio e a percorsi ciclopedonali, tranne sul lato sud che confina direttamente con il lotto 3. Il lotto 2 ospiterà un immobile a destinazione residenziale.
- **Lotto 3:** di proprietà privata e di forma poligonale, è situato nella parte sud dell'area. Confina su tutti i lati con spazi adibiti a verde, a parcheggio e a percorsi ciclopedonali, tranne a nord che confina direttamente con il lotto 2. A est, per un piccolo tratto confina con il lotto 4 (escluso dal futuro PUA). Il lotto 3 ospiterà un immobile a destinazione residenziale.
- **Lotto 4:** ripermetrazione della parte sud-est dell'area di proprietà privata, nella quale verranno mantenuti alberature di pregio ad alto fusto che garantiranno permeabilità del terreno e pregio urbanistico. Il lotto 4 confina a est con il lotto 5, a nord con la nuova viabilità privata di accesso all'area, a sud con altre proprietà escluse dall'area soggetta a variante urbanistica, a ovest con spazi pubblici (e parzialmente con il lotto 3). In prossimità del lato nord dell'edificio esistente, la distanza tra lo stesso edificio e il confine sul lotto 5 è pari a 5 metri (come indicato negli elaborati grafici).
- **Lotto 5:** ripermetrazione della parte sud-est dell'area di proprietà privata, nella quale verranno mantenuti alberature di pregio ad alto fusto che garantiranno permeabilità del terreno e pregio urbanistico. Il lotto 5 confina a est con Via Altinia, a nord con la nuova viabilità privata di accesso, a sud con altre proprietà escluse dall'area soggetta a variante urbanistica, a ovest con il lotto 4. Sul lato ovest dell'edificio esistente, la distanza tra lo stesso edificio e il confine sul lotto 4 è pari a 6 metri (come indicato negli elaborati grafici).
- **Lotto 6:** indicato con tratteggio grigio, risulta di proprietà indivisa (50%-50%) del lotto 4 e del lotto 5, con reciproche servitù di passaggio e di sottoservizi.
- **Area rimanente:** si divide in verde, verde attrezzato, parcheggi a raso in cessione e privati, nuovi percorsi ciclopedonali e nuova viabilità di accesso e manovra. La presente variante urbanistica attribuisce i seguenti valori a tale area:
 - 1300 mq in cessione,

- 730 mq privata,
- 1180 mq privata ad uso pubblico.

6.3 Previsioni per l'area soggetta a futuro PUA

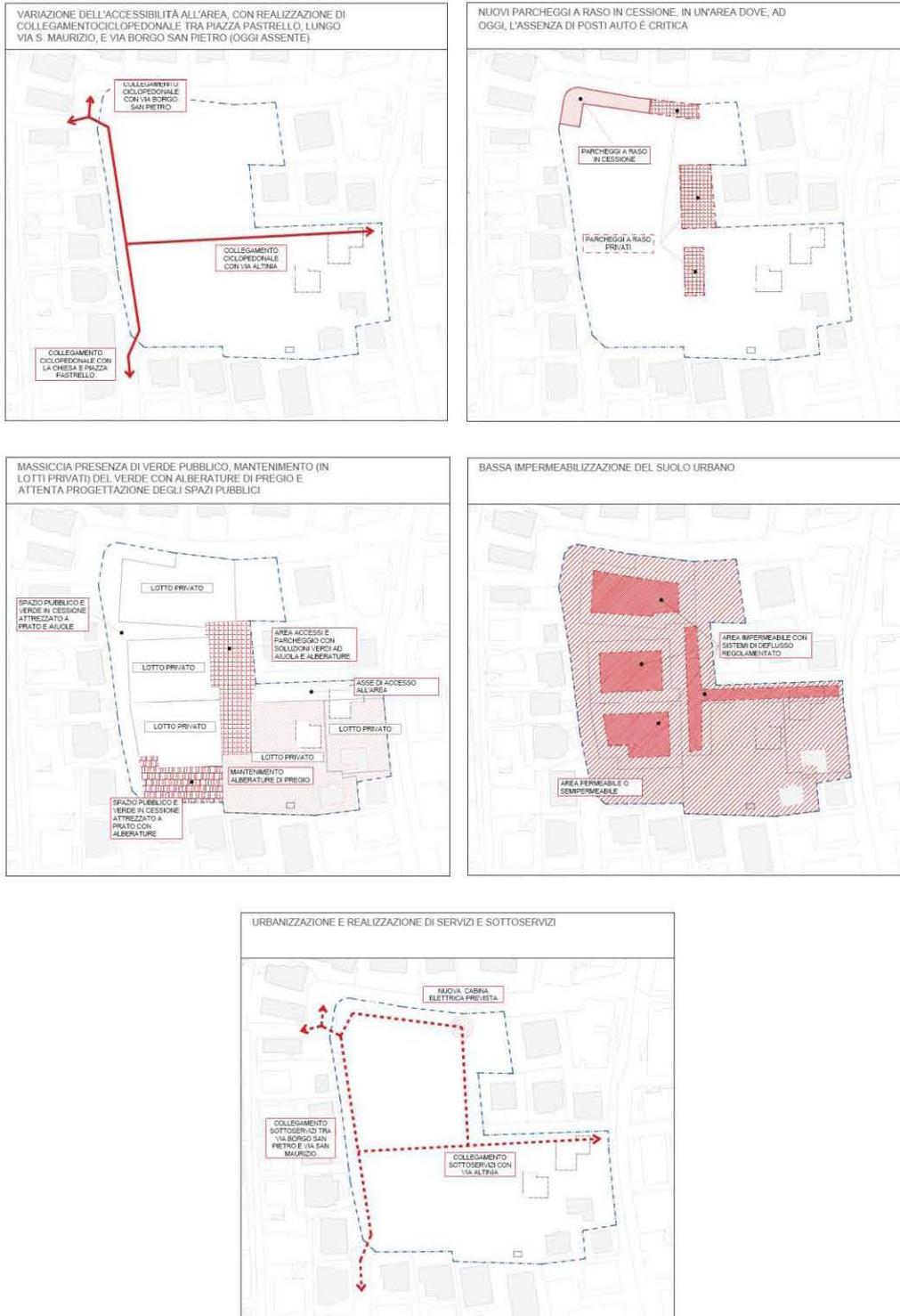
La futura proposta di PUA avrà le seguenti previsioni:

- Variazione dell'accessibilità all'area, con realizzazione di collegamento ciclopedonale tra Piazza Pastrello, lungo Via S. Maurizio, e via Borgo San Pietro (oggi assente);
- Nuovi parcheggi a raso in cessione, in un'area dove, ad oggi, l'assenza di posti auto è critica e fortemente richiesta dalla cittadinanza;
- Massiccia presenza di verde pubblico, mantenimento (in lotti privati) del verde di pregio con alberature ad alto fusto e attenta progettazione degli spazi pubblici;
- Bassa impermeabilizzazione del suolo urbano;
- Urbanizzazione e realizzazione di servizi e sottoservizi.

6.4 Aspetti migliorativi del futuro PUA

Il futuro PUA produrrà benefici pubblici per il territorio, e specificatamente:

- a. Realizzazione di **nuovi edifici di qualità** e attenzione agli **spazi pubblici**, al **verde** e alle infrastrutture comuni;
- b. Ottimizzazione dell'utilizzo della superficie fondiaria e dei relativi standard, consentendo **migliorie nella viabilità e negli accessi**, con notevole vantaggio per l'ambito complessivo dell'area;
- c. Riconfigurazione e **messa in sicurezza della viabilità di accesso** all'area;
- d. Realizzazione **nuovi parcheggi** in modo tale da aumentare la fruibilità e la qualità degli spazi per i cittadini;
- e. Integrazione e implementazione dei servizi e sottoservizi per garantire **la massima qualità ed efficienza tecnologico-energetica**;
- f. **Omogeneizzazione dell'attuale frammentazione** particellare dell'area.
- g. Si evidenzia che la variante proposta prevede **l'edificazione in ambito retrocesso rispetto a via Altinia** e da questa separato da un ambito alberato di pregio, con funzione di **filtro acustico e paesaggistico**. Inoltre, tale retrocessione consente di **distribuire la volumetria edificatoria in un'area molto più vasta, con indice territoriale prossimo a 1**, evitando così la congestione sull'affaccio prospiciente via Altinia della originaria previsione B3 (indice territoriale prossimo a 2).



7 Dati urbanistici

La **prima tabella** descrive i mappali B.3. Tali mappali hanno:

- superficie catastale = 3.465 mq
- superficie edificabile totale = 1927,1 mq

La **seconda tabella** descrive i mappali Ex-C2RS-55. Tali mappali hanno:

- superficie catastale = 6.746 mq
- superficie edificabile totale da scheda norma = 1.168 mq

| TABELLA SUPERFICI - B.3 | | | | | |
|---------------------------------|---------------|----------------|------------------|---------------------------------------|---------------------------------|
| fg | mapp. | sup. catastale | indice fondiario | | Superficie tot. da indice |
| 14 | porz. 2325 | 1250 | 0,7 | | 875 |
| | porz. 1954 | 335 | 0,7 | | 234,5 |
| | 1659 | 342 | 0,7 | | 239,4 |
| | 75 | 320 | 0,7 | | 224 |
| | 76 | 245 | 0,7 | | 171,5 |
| | 962 | 80 | 0,7 | | 56 |
| | 963 | 181 | 0,7 | | 126,7 |
| | porz. 956 | 712 | | (esclusa dal computo delle superfici) | |
| TOTALE | | 3465 | | | 1927,1 |
| TABELLA SUPERFICI - EX C.2RS-55 | | | | | |
| fg | mapp. | sup. catastale | | | Superficie tot. da scheda norma |
| 14 | 1232 | 30 | | | |
| | 1953 | 3743 | | | |
| | 955 | 1840 | | | |
| | porz. 1954 | 325 | | | |
| | porz. 2325 | 640 | | | |
| | porz. 956 | 168 | | | |
| | TOTALE | | 6746 | | |
| | | | | TOTALE SLP | 3095,1 |

La **terza tabella** definisce la Superficie complessiva (SC), secondo il nuovo Regolamento Edilizio del Comune di Venezia e approvato con deliberazione del consiglio comunale n. 70 del 13 dicembre 2019 con esecutività dal 15 febbraio 2020, proposta dalla presente variante urbanistica e la suddivisione della stessa nei 6 lotti. Descrive inoltre il calcolo degli standards per l'area soggetta a futuro PUA.

NOTA: la consistenza urbanistica fuori terra dei fabbricati rimane invariata rispetto alla originaria valutazione di SLP

| TABELLA - PROPOSTA DI VARIANTE URBANISTICA E STANDARDS | | |
|--|---|---------|
| Superficie complessiva (SC) fuori terra | mq | 4303,50 |
| Superficie complessiva (SC) interrato | mq | 1237,80 |
| Superficie complessiva (SC) da proposta di variante | mq | 5541,30 |
| | | |
| Superficie con standard già acquisiti (area B.3) | mq | 1927,10 |
| Superficie su cui calcolare gli standard (4303,50-1927,10)= | mq | 2376,40 |
| | | |
| Abitanti equivalenti (2376,40 mq x 3,00 m / 150 mc/ab) | n. | 48 |
| | | |
| Standard primario a parcheggio *nota 1 | mq | 168 |
| Parcheggio da proposta (n°7 posti x 25 mq) | mq | 175 |
| | | |
| Standard primario a verde (*nota 2) e secondario (*nota 3) | mq | 1272 |
| Standard da proposta di variante | mq | 1300 |
| | | |
| Suddivisione in lotti da proposta di variante urbanistica | | |
| LOTTO 1 (SC) | mq | 1462,00 |
| | SC fuori terra | 1136,20 |
| | SC interrato *nota 4 | 325,80 |
| LOTTO 2 (SC) | mq | 1452,40 |
| | SC fuori terra | 996,40 |
| | SC interrato *nota 4 | 456,00 |
| LOTTO 3 (SC) | mq | 1583,90 |
| | SC fuori terra | 1127,90 |
| | SC interrato *nota 4 | 456,00 |
| LOTTO 4 (SC) | mq | 730,00 |
| LOTTO 5 (SC) | mq | 290,00 |
| LOTTO 6 (SC) | mq | 23,00 |
| | | |
| *nota 1 Superficie parcheggio = Ab. Equiv** x 3,50(mq/ab) | | |
| ** Abitanti equivalenti = SC(mq) x 3,00(m)/150(mc/ab) --- LR 61/85, art. 25 e 26 | | |
| *nota 2 Superficie verde= Ab. Equiv** x 3,00(mq/ab)= 48*3,00= 144mq | | |
| ** Abitanti equivalenti = SC(mq) x 3,00(m)/150(mc/ab) --- LR 61/85, art. 25 e 26 | | |
| *nota 3 Superficie standard secondario = Ab. Equiv** x 23,50(mq/ab)= 48*23,50= 1128mq | | |
| ** Abitanti equivalenti = SC(mq) x 3,00(m)/150(mc/ab) --- LR 61/85, art. 25 e 26 | | |
| *nota 4 Comprensivo di spazi di manovra e di sosta | | |

8 Scenario dell'area interessata da variante urbanistica



Figura 15 Planimetria fotorealistica di proposta



Figura 16 Planimetria area in cessione (standard primari e secondari)

Scenario dell'area interessata da variante urbanistica