

ELABORATO PER LOTTIZZAZIONE MARGHERA

DOMANDA

Al Sig. Sindaco del Comune di Venezia

Dott. Luigi Brugnaro

p.c. All'assessore all'Urbanistica

Geom. Massimiliano de Martin

I sottoscritti Pamaro Maria Teresa e Stocco Silvano in qualità di proprietari del terreno contraddistinto al C.T al Fg. 10Mapp. 21-1345-1347-842-842.di complessivi mq. 24.000sito in Zelarino Via Pitica, con la presente inoltrano la seguente domanda.

Premesso

-che la variante al P.R.G. tutt'ora in vigore del Comune di Venezia, ha individuato un'area compresa tra via Visinoni e Via Pitica nella quale a fronte della cessione di mq. 42.000da parte dei privati, gli stessi hanno la disponibilità di chiedere la realizzazione la superficie lorda di pavimento pari a mq. 9.797;

-osservato che i sottoscritti hanno presentato al dipartimento urbanistica la richiesta d'intervento in relazione alla loro proprietà di complessivi mq. 24.000 e la disponibilità alla cessione di quanto previsto dalla scheda norma pari a mq. 17.148,00 e ciò per la costruzione di alcune unità immobiliari per complessivi mq. 4.000,00;

-visto che dopo diversi tentativi, anche della stessa Amministrazione di proporre un PCP (Piano di coordinamento preventivo), non è stato possibile realizzare alcun intervento per il disinteresse di una parte dei proprietari compresi nel perimetro della zona classificata in Z.T.O. C2RS n. 73;



-considerato che a seguito della nostra richiesta di intervento era necessario procedere con il 75% della superficie di proprietà se non in due ambiti, ha seguito della documentazione depositata, redatta dall'arch. Claudio Pepe, l'Amministrazione ha inviato la comunicazione in data 28.07.2016 con prot. numero PG/2016/036079 ai proprietari compresi nel perimetro di lottizzazione allo scopo di raccogliere eventuali osservazioni e/o opposizioni alla lottizzazione in due ambiti ponendo un termine di giorni 60 (sessanta) scaduto il quale non è pervenuta alcuna osservazione e nemmeno opposizioni alla presentazione di un PCP;

-dimostrato l'inerzia dei proprietari degli appezzamenti dei terreni limitrofi ai nostri e il loro manifestato disinteresse a qualsiasi iniziativa per la costruzione della volumetria a loro assegnata dalla scheda norma, oltre alla indiscutibile assenza della volontà di cedere all'Amministrazione la quota di standard secondario previsto;

-valutate le condizioni in cui si trova il terreno oggetto di un elevato rischio idraulico e la sua posizione strategica per la valorizzazione dell'area ambientale del fiume Marzenego;

Gli scriventi

propongono a questa rispettabile Amministrazione di cedere a favore di quest'ultima il terreno posto a Zelarino di complessivi mq. 24.000,00 permutandolo con quello individuato al C.T. al Fg 10 di Chirignago mapp. 1235 di mq. 8.405,00 sito a Marghera in Via Nicolodi, terreno su cui poter realizzare la stessa superficie lorda di pavimento in quota di mq. 4.000,00 indicata dalla scheda norma di Zelarino per la quota riservata agli appezzamenti di proprietà dei sottoscritti.

-essendo a conoscenza che all'interno della Z.T.O di Marghera parte del terreno risulta inquinato, si precisa quanto segue;

-la transazione della volumetria dalla Z.T.O. C2RS n. 73 alla Z.T.O. C2RS n. 36, permetterebbe, da un lato, all'Amministrazione di acquisire il terreno per lo standard secondario in Zelarino, e ciò a beneficio del Piano di Recupero di una significativa area di pregio ambientale posta nelle immediate vicinanze del Marzenego, e dall'altro di avviare un'importante opera di urbanizzazione in via Nicolodi a Marghera.

Il progetto, presentato dall'architetto Claudio Pepe, per la zona di Zelarino prevede la potenzialità di realizzazione di una struttura sportiva non agonistica e l'inserimento di un'area riservata alla formazione di diversi orti a scopo sociale con particolare riguardo ad uso degli anziani.

Alle due strutture verrebbe inoltre ad aggiungersi la disponibilità del terreno per la realizzazione della vasca necessaria ad eliminare il rischio idraulico della zona che in questo modo avrebbe la possibilità di smaltire l'acqua di prima pioggia.

Nell'area di Marghera il progetto comprende la costruzione delle opere primarie per un modesto, ma qualificato insediamento abitativo.

Tali opere riguardano in particolare:

- il prolungamento della via Nicolodi.
- la realizzazione di nuovi parcheggi.
- la realizzazione di un'ampia zona destinata a verde pubblico.
- lo scavo della vasca per il contenimento della prima pioggia.
- la bonifica dell'area attualmente inquinata.

Certi della Vostra benevola accoglienza, porgiamo distinti saluti.

Pemaro Maria Teresa

Stocco Silvano.

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Premessa

La presente relazione si riferisce a due progetti, il primo di previsione e il secondo per la sua realizzazione da parte dei privati in seguito della stipula di una convenzione con l'Amministrazione

Il primo è compreso nell'ambito di una zona di pregio ambientale, seppure non sottoposta a vincolo paesaggistico, la stessa, collocata nelle immediate vicinanze del fiume Marzenego, mantiene tutto il suo valore naturalistico.

Il secondo in un'area già parzialmente edificata ad uso abitativo.

Lo scopo del primo progetto è quello di utilizzare i terreni esistenti aggiungendo agli stessi il plusvalore derivato dalla qualità delle opere che si possono realizzare a vantaggio della gestione e conservazione di aree con maggiore superficie impiegata alla valorizzazione ambientale.

L'area, immediatamente a ridosso della fascia protetta del Marzenego, si presenta funzionale alla conservazione di un territorio che non si limita alle sole fasce inedificabili del fiume Marzenego.

La posizione del terreno di Zelarino, per la sua vicinanza al fiume, può essere considerata utile alla formazione del parco ambientale del Marzenego. In questo modo la fascia utilizzata per attrezzature di valenza sociali formerebbe un ambito maggiormente idoneo a garantire una corretta manutenzione delle zone umide presenti in prossimità della parte esterna del centro abitato.



Il suo elevato rischio idraulico suggerisce inoltre un intervento per il mantenimento della tenuta dei terreni nel caso di eventi meteorici avversi per intensità e durata.

La previsione di una vasca di contenimento della prima pioggia e dello smaltimento in tempi lunghi della stessa, è quindi un aspetto essenziale per le aree scoperte presenti in prossimità delle abitazioni esistenti tra via Pitica, via Visinoni e via Nereide.

Lo scopo del secondo progetto, a carico dei privati, ha molteplici valenze.

-Acquisizione, senza costi per l'Amministrazione, dell'area per lo standard secondario previsto dal P.R.G.

-Realizzazione delle opere di urbanizzazione di via Nicolodi, in un ambito già in parte edificato.

-Bonifica di un'area inquinata nel sottosuolo di circa mq. 3.500,00 per la profondità di non meno mt. 3,00

-Maggiori parcheggi, in particolare a servizio dell'attuale edificio utilizzato dalla Questura con accesso da via Nicolodi.

-Miglioramento della qualità del suolo con la piantumazione di alberature attualmente inesistenti.

-Realizzazione di un consistente prolungamento del tratto di viabilità pubblica di connessione all'attuale struttura sportiva esistente.

-Maggiore qualità residenziale a favore degli abitanti attuali.

AREA DI ZELARINO

Il progetto è previsto nel terreno compreso nella Z.T.O C2RS n. 73

Tale progetto prevede la trasformazione dell'area in località tra via Visinoni e via Pitica destinata al recupero dello standard secondario indicato dalla legge regionale nell'ambito di previsione di nuovi insediamenti nelle aree della terraferma.

La superficie è individuata al C.T. ai mappali Nr. 21-1345-1347-842-842 del Fg 10 di Zelarino.

Nell'ambito di quest'area possono trovare dimora alcune opere importanti per la qualificazione della stessa. In particolare nella parte immediatamente accessibile dalla via Pitica può essere costruita una struttura sportiva, non agonistica, a servizio dei residenti, e non solo, del quartiere di Zelarino. Tale struttura comprende la realizzazione di un impianto podistico con alcuni spalti per gli amanti di tale sport e delle attività all'aria aperta. La stessa può essere anche di supporto agli studenti delle scuole limitrofe. Nella parte nord, mitigati con alberature di alto fusto, possono trovare sede alcuni orti per gli anziani così come indicato nella previsione del Piano Regolatore. Il progetto comprende inoltre un ambito per lo scavo della vasca di contenimento della prima pioggia. Vasca indispensabile per la soluzione del rischio idraulico riconosciuto nella zona. La cessione da parte dei privati favorirebbe inoltre la realizzazione di una pista ciclopedonale collegata con il circuito previsto nei progetti dell'Amministrazione.

Il progetto ha valenza per le aree poste a ridosso, o nelle immediate vicinanze, del fiume Marzenego. Esso costituisce quindi un valido contributo alla pianificazione del territorio a vantaggio dell'ampliamento del parco fluviale e ciò per le opportunità che da esso si possono raccogliere.

Il progetto prevede la cessione, dei privati, di un'area di complessivi mq. 24.000,00. Area sufficiente a realizzare le opere sopra indicate.

Il piano di lottizzazione a Marghera prevede la realizzazione di un tratto stradale in prolungamento della Via Nicolodi, il quale avvicina notevolmente la struttura sportiva (campo da calcio) esistente. La nuova strada è di accesso al complesso costituito da edifici, quattro di altezza ml. 9.50 e due di altezza ml. 12.50.

La strada viene dotata dei sottoservizi e delle linee di smaltimento delle acque reflue e di prima pioggia. Esse comprende il marciapiede e l'illuminazione.

Il progetto prevede la realizzazione di tre obiettivi:

-il primo il ricavo della vasca di contenimento della prima pioggia per il mantenimento della condizione idraulica esistente.

-il secondo il ricavo di un'area verde di mitigazione delle nuove costruzioni, con la piantumazione di alberature.

-il terzo un parcheggio ad uso dei nuovi residenti.

La vasca di prima pioggia viene ricavata con la rimozione e trasporto in appropriata discarica del materiale inquinato tutt'ora presente in prossimità delle abitazioni esistenti.

PARAMETRI DI CONFRONTO TRA LE DUE AREE

C2RS 73 Zelarino

Quota di pertinenza dei lotti in proprietà:

Scheda norma

Area complessiva.....	mq. 58.780,00
Area in proprietà.....	mq. 24.000,00
Quota di partecipazione.....	40,83%
Superficie Lorda di Pavimento complessiva.....	mq. 9.797,00
Superficie quota Lorda di Pavimento.....	mq. $9.797 \times 0,4083 =$ mq. 4.000,00
Superficie complessiva in cessione standard secondario.....	mq. 42.000,00
Sup.quota standard secondario.....	mq. $42.000 \times 0,4083 =$ mq. 17.149,00
Superficie fondiaria	mq. $24.000,00 - 17.149,00 =$ mq. 6.851,00
Superficie a park complessiva.....	mq. 590,00
Superficie a park richiesta.....	mq. $590,00 \times 0,4083 =$ mq. 240,89

C2RS 39 Marghera

Dimensionamento

Superficie complessiva oggetto di intervento.....mq.	14.657,00
Superficie fondiaria.....mq.	6.851,00
Superficie lorda di pavimento.....mq.	4.000,00
Superficie per viabilità pubblica.....mq.	1.917,00
Superficie parcheggio ad uso pubblico.....mq.	280,00
Superficie standard verde primario.....mq.	240,00
Superficie standard verde secondario.....mq.	4.000,00
Superficie per invariante idraulica.....mq.	1.369,00

Parametri richiesti

Superficie Lorda di pavimento.....mq.	4.000,00
Volume max.....mc.	12.000,00
Abitanti insediabili.....mc.	$12.000,00/150,000= 80,00$ ab.
Standard verde primario.....ab.	$80,00 \times 3,00=$ mq. 240,00
Standard verde secondario.....ab.	$80,00 \times 23,50,00=$ mq. 1.880,00
Standard a parcheggio.....ab.	$80 \times 3,5,00=$ 280,00



Il progetto comprende le opere di urbanizzazione, quali:

- sede stradale.
- segnaletica orizzontale e verticale.
- marciapiede.
- illuminazione pubblica.
- Invariante idraulica.
- condotta per le acque reflue e meteoriche.
- sottoservizi per l'approvvigionamento elettrico, acqua, gas e telefonia.

Il tecnico

Arch. Claudio Pepe