ORIGINALE

COMUNE DI VENEZIA - ASSESSORATO ALL'URBANISTICA
SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO

PIANO PARTICOLAREGGIATO
"AREA EX CANTIERI CELLI"

ALLEGATO - **A** - alla delibera del Consiglio Comunale n° 15 del 12/1/00.
"CONTRODEDUZIONE"

CentroDoc
VE135
0047.21.3.0.00.1 - D
strumento
PP ex Celli a S. Elena
elaborato
All. A controdeduzioni
fase / rev
controdedu / 0
documento
All. A controdeduzioni
comune di venezia - urbanistica - centro documentazi

Allegato alla delibera del Consiglio Comunale n° del

Il DIRETTORE DEL SETTORE
Dott. Vittorino Favaretto

IL PROGETTISTA
Arch. Aldo Bello

IL SEGRETARIO COMUNALE

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

IL PRESIDENTE DEL C.C.

COMUNE DI VENEZIA - ASSESSORATO ALL'URBANISTICA

PIANO PARTICOLAREGGIATO
"AREA EX CANTIERI CELLI"

ALLEGATO **A1** - COPIA DELLA OSSERVAZIONE

ALLEGATO **A2** - RELAZIONE TECNICA DI CONTRODEDUZIONE ALLA OSSERVAZIONE

COMUNE DI VENEZIA
UFFICIO: 460460604 - URVEOO
SEGRETERIA ASSESSORATO

PROTOCOLLO NUMERO : 1999.04102
DATA: 15/07/1999, ORE: 09,13
OSSNE EXCANTIERI CELLI

COMUNE DI VENEZIA
UFFICIO PROTOCOLLO GENERALE

* ------- *

PROTOCOLLO NUMERO : 1999.VE.094386

D A T A : 13/07/1999
o r e : 09,40
ass = URBANISTICA VENEZIA
ass = ...
ass = ...
ass = ...
sin = CASELLATI ANTONIO OSSERVAZIONI

AL SINDACO DEL COMUNE DI VENEZIA
ASSESSORATO ALL'URBANISTICA

Oggetto: Osservazione al Piano Particolareggiato dell'Area ex CANTIERI CELLI Sant'Elena, Venezia.

Il sottoscritto Avv. Antonio CASELLATI, c.f. CSLNTN28E22L736M, nato il 22/05/1928 a Venezia e ivi residente a S. Marco 3836, domiciliato per i rapporti con codesta Amministrazione presso lo studio dell'architetto Massimo GIN, Venezia, San Polo 1820, tel. 041.5242110 e fax 041.5242117, in qualità di Presidente del Diporto Velico Veneziano c.f. 80014440277, P.I. 00925690273 con sede legale in Venezia, S. Elena, Porticciolo Ettore De Zottis, con riferimento all'adozione del Piano Particolareggiato in oggetto ed in particolare alle Norme Tecniche di Attuazione,

OSSERVA :

1) Pur apprezzando gli obiettivi generali di intervento, le tavole di Piano, in particolare la tav. B3 - Destinazioni d'Uso e la tav. C - Planivolumetrico, fanno intuire un *unitarietà di intervento* per quanto riguarda le aree di Verde Attrezzato.
Unitarietà di intervento che non tiene in considerazione le varie divisioni di proprietà.
Un percorso perimetrale, attraversa senza soluzione di continuità l'Area Tecnica di Rimessaggio di Proprietà Pubblica, un'Area Demaniale in concessione al Diporto Velico Veneziano e l'Area di proprietà Celli.
Inoltre altri due percorsi, paralleli tra loro e adiacenti ad un nuovo fabbricato per il rimessaggio dell'Area Celli, partendo dalla nuova darsena arrivano fino alla darsena del Diporto Velico attraversando l'Area Demaniale.
Tale Area Demaniale in concessione al D.V.V. è di fondamentale importanza per la gestione e per lo sviluppo del Diporto stesso.
Si chiede pertanto che i disegni di Piano tengano conto delle diverse proprietà contrassegnate dalle recinzioni esistenti.

2) La prescrizione prevista al 5° comma dell'art. 9 delle N.T.A., che fissa l'indice di utilizzazione fondiaria per la realizzazione di "manufatti amovibili" pari a 0,03 mq/mq risulta troppo basso rispetto alle esigenze del D.V.V., appare più congruo un indice pari a 0,05 mq/mq.

15-7-99

3) La prescrizione edilizia che fissa in 500 mc la volumetria massima del nuovo corpo edilizio ⑦, anche in considerazione della perdita di volumetria per le demolizioni dei corpi edilizi ② ③ ④ ⑤, risulta troppo bassa rispetto alle esigenze del D.V.V. appare più congrua una volumetria pari a 750 mc., con possibilità di edificazione in posizione diversa da quella indicata nelle tavole di Piano rimanendo sempre all'interno del sedime dell'area destinata a "spazio scoperto pubblico per le attrezzature pubbliche o di uso pubblico".

Inoltre la prescrizione di cui al punto terzo che prevede la realizzazione della copertura dell'edificio "in tegole di laterizio" appare in contraddizione con il punto secondo che lascia la possibilità di realizzare le strutture murarie perimetrali con "elementi prefabbricati". Appare più congruo introdurre anche per la copertura la possibilità di realizzazione con elementi prefabbricati, e/o a "copertura piana" più connaturata all'unico edificio delle vicinanze (sede del DVV, con struttura in latero cemento a pilastri e solai).

CHIEDE PERTANTO:

che vengano recepite, in fase di elaborazione delle controdeduzioni, le osservazioni formulate .

Rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o comunicazione, porgo distinti saluti.

Venezia, 5 luglio 1999

Avv. Antonio Casellati

Presidente del D.V.V.

OSSERVAZIONE n. 1

Prot. Gen. n° 1999.VE.094386 del 13.07.1999
Prot. Urb. n° 1999.04102 del 15.07.1999
Avv. Antonio Casellati
Presidente del D.V.V.

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE :

L'osservazione fa riferimento ai seguenti argomenti e propone le seguenti modifiche al piano particolareggiato:

1. a detta dell'osservante, il piano e in particolare l'unità di intervento B non tiene in considerazione lo stato patrimoniale e le attuali concessioni delle diverse aree, sottoponendo a progetto unitario la realizzazione degli interventi previsti. In particolare fa riferimento alle previsioni di piano riportate nella tavola B3 - Destinazioni d'uso - e nella tavola C - Planivolumetrico dove è indicato un percorso perimetrale e due percorsi paralleli che attraversano aree, contrassegnate attualmente da recinzioni, appartenenti a diverse proprietà o concesse in uso a soggetti diversi, pertanto viene richiesto che l'assetto territoriale proposto tenga conto dello stato patrimoniale esistente;
2. l'indice di utilizzazione fondiaria per la realizzazione di "manufatti amovibili", prescritto all'art. 9, comma 5° delle N.T.A. in 0,03 mq/mq è ritenuto incongruo, pertanto viene proposto di aumentare l'indice a 0,05 mq/mq.
3. in considerazione delle prescritte demolizioni dei corpi edilizi n. 2, 3, 4 e 5 viene richiesto di aumentare il volume di nuova edificazione previsto per il corpo edilizio n. 7, nell'Unità di intervento A, da 500 mc. a 750 mc., con possibilità di modificare il sedime previsto nel piano e di consentire che il nuovo fabbricato sia realizzato a "copertura piana", utilizzando elementi prefabbricati, come consentito per le strutture murarie perimetrali.

PARERE TECNICO

In relazione alle richieste sinteticamente sopra esposte si propone quanto segue:

1. di respingere la richiesta di modificare il perimetro degli ambiti delle Unità di intervento sottoposti a progetto unitario. Il piano ha tenuto in considerazione gli aspetti patrimoniali e le concessioni d'uso attuali delle singole aree ma essendo l'obiettivo del piano la riorganizzazione e riqualificazione funzionale dell'area non può consentire la realizzazione dei singoli interventi al di fuori di un progetto complessivo e unitario. La necessità di individuare due unità di intervento è conseguente alle funzioni omogenee previste su ciascun ambito. La viabilità privata

che è rappresentata schematicamente nelle tavole di progetto è solo indicativa, potrà essere modificata in sede di progettazione esecutiva;

2. di respingere la richiesta di modificare l'indice di utilizzazione fondiaria per la realizzazione di "manufatti amovibili" prescritta dal comma 5° dell'art. 9 delle N.T.A. del piano particolareggiato da 0,03 mq/mq a 0,05 mq/mq, essendo tale indice prescritto all'art. 16 delle N.T.A della V.P.R.G. per la Città Antica;
3. di respingere la richiesta di aumentare la volumetria prevista per il corpo edilizio n° 7 nell'Unità di intervento A, di nuova edificazione, da 500 mc. a 750 mc., in quanto la V.P.R.G. per la "Città antica" prevede una volumetria massima di nuova costruzione di mc 20.000, già previsti nel P.P. adottato. La possibilità di maggior volume rispetto alle indicazioni di piano, consentito dalla L.R. 47/97 non è prevista dalle norme del P.P. adottato. Tuttavia si ritiene ammissibile, qualora il progetto edilizio esecutivo del comparto B non comporti la realizzazi0one di tutta la volumetria complessiva di mc 19.500, l'utilizzazione della volumetria residua nel comparto A fino ad un massimo di mc 250, previo consenso della proprietà del comparto B, nel sedime previsto di nuova edificazione. Per quanto riguarda lo spostamento di sedime, si ritiene di respingere la richiesta in quanto questa non risulta sufficientemente motivata, né presuntivamente indicato nuovo sedime;
4. di accogliere la richiesta di realizzare il nuovo fabbricato con coperture piane, utilizzando elementi prefabbricati, come per le strutture perimetrali, purché compatibili con le caratteristiche costruttive dei fabbricati circostanti.