

Archistudio

STUDIO DI ARCHITETTURA

Piazzale Giovannacci n. 5/A - 30175 Marghera (Ve) - Telefono-fax 041/924150 - P.I. 03346870276

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA
IN Z.T.O. C2RS-3 - VIA DEGLI OLMI A MARGHERA (VE)**

TITOLO ELABORATO: PROGETTO

Relazione tecnico illustrativa

NUMERO ELABORATO: 4

PROPRIETARI: BOBBO MARIA
BOBBO RENATO
CASAVERDE S.R.L.
CREPALDI LORENZO
SCATTO FIORELLA

PROGETTISTA E D.L.
ARCH. LORENZO CREPALDI

L'ambito relativo al presente Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata viene classificato dalla V.P.R.G. per l'Area Significativa di Villabona approvata con D.G.R.V. n. 263 del 09.02.2010 come Z.T.O. C2RS n. 3. Tale area è situata a Marghera, lungo Via degli Olmi, e confina a nord con proprietà di terzi, ad est con proprietà di terzi e con servitù di passaggio che si diparte da Via degli Olmi, a sud e ovest con proprietà di terzi.

Il terreno in oggetto è catastalmente censito nel Comune di Venezia, Sezione di Chirignago, Fg. 9, Mapp. 973-984(porz.)-986(porz.)-1422(porz.) ed ha una superficie catastale pari a mq. 17.865 e reale pari a mq. 17.718.

La strumentazione urbanistica approvata definisce tale area in parte come Z.T.O. C2RS 3 – dove gli interventi sono assoggettati alla predisposizione di un piano urbanistico attuativo di iniziativa privata – in cui la destinazione d'uso ammessa è quella residenziale – assoggettando l'intera zona alla predisposizione di un piano urbanistico attuativo di iniziativa privata.

Analizzando le caratteristiche proprie dell'area dal punto di vista ambientale e paesaggistico non sono state evidenziate emergenze o peculiarità specifiche che possano far emergere l'esigenza di valorizzare o tutelare tali elementi nella stesura del progetto; tuttavia l'ambito di intervento risulta interessato, verso l'angolo nord-est del P.d.L., per una modesta porzione di area da fascia di rispetto di elettrodotto, in base alle Distanze di Prima Approssimazione (DPA) determinate da Terna (che peraltro sono molto ridimensionate rispetto a quelle indicate nella cartografia della attuale strumentazione urbanistica).

Il riferimento normativo per l'attuazione del P.d.L. è costituito dagli articoli 6-15 e correlati delle N.T.A. del V.P.R.G. di Villabona vigente e dall'art. 17 e correlati delle N.T.S.A. della V.P.R.G. Terraferma.

Ai sensi dell'art. 10.5 delle N.T.G.A. della V.P.R.G. approvata con D.G.R.V. 3905/04 e D.G.R.V. 2141/08, si è apportata una modifica del perimetro del P.d.L., contenuta nel limite del 10%, in modo da non costituire variante al P.R.G. come risulta dalla tabella sottostante:

DIMOSTRAZIONE VARIAZIONE DI PERIMETRO AI SENSI ART. 10.5 N.T.G.A. V.P.R.G. VIGENTE APPROVATA CON D.G.R.V. N. 3905/04 E D.G.R.V. N. 2141/08				
	AREA C2 RS DA P.R.G.	AREA C2 RS DA STRALCIARE	AREA C1.3 DA INCLUDERE	AREA C2 RS MODIFICATA
	mq. 17.718	_____	1 mq. 665 (Mapp. 8)-C1.3	
		_____	2 mq. 499 (Mapp.974)-C1.3	
		_____	3 mq. 160 (Porz. Mapp. 986)-C1.3	

			4 mq. 317 (Porz. Mapp. 1422)- C1.3	
			5 mq. 61 (Mapp. 1423)- C1.3	
			6 mq. 10 (Porz. Mapp. 984)- C1.3	
TOTALE	mq. 17.718		mq. 1.712 – C1.3	mq. 19.430
N.B.	LA MODIFICA DI PERIMETRO DELLO STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO, PARI A MQ. 1.712, CORRISPONDE AD UNA COMPLESSIVA VARIAZIONE PERCENTUALE DEL 9,66 % E PERTANTO ESSA E' AMMESSA AI SENSI DELL'ART. 10.5 N.T.G.A. DELLA V.P.R.G. APPROVATA CON D.G.R.V. 3905/04 E D.G.R.V. 2141/08.			

A seguito di ciò, il terreno oggetto di P.d.L. risulta catastalmente così censito:

- Comune di Venezia, Sezione di Chirignago, Fg. 9, Mapp. 973-984-986-1423-974-1422-8 ed ha una superficie catastale pari a mq. 19.915 e reale pari a mq. 19.430.

I fabbricati esistenti all'interno della Z.T.O. C1.3 - di cui è prevista la demolizione - risultano legittimati da concessione in sanatoria n. 24130 rilasciata in data 07.06.2000 e da concessione in sanatoria n. 30150 rilasciata in data 23.03.1993.

Per effetto dell'inclusione all'interno del perimetro del P.d.L. dell'area di mq. 1712 classificata come Z.T.O. C1.3 – di cui alla soprastante tabella dimostrativa -, ai sensi dell'art. 5.4.1 delle N.T.A. della V.P.R.G. dell'Area Significativa di Villabona, la Sup. lorda di pav. Max res. sarà aumentata di mq. 400. Considerato poi il numero di 8 abitanti equivalenti corrispondenti a tale potenzialità edificatoria la superficie servizi da cedere viene aumentata di mq. 3,50 x 8 = mq. 28,00 per standard primario a parcheggio e di mq. 3,00 x 8 = mq. 24,00 per standard primario a verde per una superficie complessiva aggiuntiva a standard di mq. 52,00.

Si precisa che, anche a causa delle imprecisioni riscontrate nella linea di unione tra i due Fogli di mappa del C.T. all'interno di cui, come si evince da quanto suesposto, l'area in questione ricade, non si è potuta verificare una assoluta corrispondenza tra il perimetro di P.d.L., la mappa stessa del C.T. – che peraltro non presenta perfetta coincidenza con i frazionamenti originari - e i confini rilevati sui luoghi. Tuttavia, risultando il perimetro dell'ambito attestato sui confini reali - che sono materializzati da precisi elementi fisici (recinzioni, scoline, ecc.) in loco - tali modestissime discrepanze sono state ritenute assolutamente ininfluenti ai fini della redazione del presente P.d.L.

Alla luce di quanto suesposto e tenuto conto che, come previsto dalla D.G.R.V. n. 263 del 09.02.2010 di approvazione della V.P.R.G. per l'Area Significativa di Villabona, "... Le schede norma hanno valore di indirizzo per l'assetto planimetrico, mentre hanno valore vincolante le quantità edificabili, la superficie a standard, le altezze massime e le tipologie ammesse", una volta acquisiti i dati prescrittivi di cui alla scheda norma nonché

gli ulteriori dovuti all'inclusione all'interno del perimetro del P.d.L. dell'area di mq. 1712 classificata come Z.T.O. C1.3 che qui di seguito vengono complessivamente riportati:

Sup. lorda di pav. Max res. mq. 2.750; Superficie servizi da cedere mq. 8.500;

Altezza max ml. 7,00; Tip. ammesse edifici uni e bifamiliari, casa a patio;

si è passati a verificare la possibilità di effettiva riproposizione dell'assetto planimetrico di cui alla scheda norma rispetto alle condizioni al contorno sopraccitate e a quelle che verranno di seguito esposte nonché a quelle ulteriori legate alle richieste specifiche dei singoli proprietari.

Ne è emersa una palese inadeguatezza di tale assetto planimetrico soprattutto per i principali motivi che si passa di seguito ad elencare: a) la impossibilità di considerare a priori le modifiche di variazione di perimetro dello strumento urbanistico attuativo con le evidenti migliori opportunità organizzative offerte dalla conformazione del nuovo ambito rispetto a quello originario; b) la previsione, a causa della forma dell'area originaria oggetto di P.d.L. e del vincolo di elettrodotto gravante sulla stessa, del parcheggio pubblico al di sotto della sua fascia di rispetto individuata in cartografia - che per inciso ora si è accertato essere ben più ampia di quella effettiva - con conseguente necessità di servire il medesimo attraverso strada pubblica; c) la notevole riduzione, per l'Amministrazione Comunale, di introiti relativi agli oneri di urbanizzazione dei futuri fabbricati per effetto della realizzazione, da parte dei soggetti proponenti, della strada di urbanizzazione a scomputo oneri - benché di fatto quasi ad esclusivo uso privato - nonché il successivo accollo degli oneri economici di manutenzione di tale opera a carico dell'Amministrazione stessa; d) la previsione, conseguente a ciò di cui sopra, di un'area a verde pubblico di risulta rispetto all'edificazione privata; e) la mancata verifica, in base alle tipologie edilizie e di limiti di altezza massima delle stesse individuati, circa la possibilità di sviluppare effettivamente all'interno delle aree destinate all'edificazione la potenzialità edificatoria concessa.

Tal per cui, considerata la notevole riduzione del vincolo costituito dalla fascia di rispetto del vicino elettrodotto, la necessità di collegamento dell'ambito di cui al presente P.d.L., al fine di dotarlo di adeguata viabilità secondo gli standard richiesti, a Via Villabona attraverso la contigua C2RS n. 2, nonché le condizioni al contorno imposte dai proprietari aderenti al P.d.L. stesso, il progetto ipotizza di sviluppare la propria capacità edificatoria in modo tale da conservare il più possibile nella sua interezza l'area a verde pubblico, anche in vista del suo naturale futuro collegamento con quella individuata per l'adiacente C2RS n. 2, in modo da costituire presupposto per poter così dotare l'abitato

di Villabona di un parco di consistenti dimensioni. A tal fine, e per evitare spreco di territorio nella realizzazione di una viabilità pubblica non necessaria, si è immaginato di servire i lotti fondiari con un'unica nuova strada di progetto a servizio dell'insediamento abitativo. La prima parte di questa - che sarà ceduta all'Amministrazione Comunale - si concluderà con una rotatoria a fianco della quale è previsto il parcheggio pubblico. La seconda parte, che si innesterà pure essa sulla rotatoria, invece si prevede rimanga di proprietà privata, evitando così lo scomputo oneri relativi ai costi per la sua realizzazione.

L'area a verde pubblico - da attrezzare con progetto di opera pubblica - avrà collegamento diretto con Via Villabona anche attraverso il percorso ciclopedonale che costeggerà la strada pubblica e che andrà a collegarsi con quella prevista all'interno della contigua C2RS n. 2.

Lungo il tratto di tale nuova strada è previsto pure il posizionamento dell'isola ecologica. Sullo stesso lato, su area di proprietà privata, è pure prevista un'area su cui verranno realizzate le opere compensative idonee a garantire l'invarianza idraulica dell'intervento. Il progetto prevede la distribuzione dell'edificato all'interno dei singoli lotti fondiari edificabili nel rispetto delle prescrizioni previste dalla strumentazione urbanistica vigente, ovvero, secondo quanto previsto dalle N.T.A del P.d.L. stesso. A tal fine sono definiti i limiti massimi di inviluppo nonché le prescrizioni relative a potenzialità edificatorie, altezze, tipologie, ecc. di ciascun lotto. All'interno delle specifiche U.M.I. oggetto di planovolumetrici vincolanti, di cui agli allegati elaborati grafici di dettaglio, gli edifici sulle stesse potranno essere realizzati con presentazione di denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. n. 380/2001. Naturalmente rispetto a tali planivolumetrici i singoli edifici potranno subire modeste variazioni sia al distributivo interno che alla forometria ai sensi della normativa vigente.

I singoli lotti saranno recintati con idoneo manufatto in ottemperanza a quanto prescritto dall'art. 55 del Regolamento Edilizio.

L'ossatura delle opere stradali sarà quella che risulta dagli elaborati esecutivi di progetto.

I parcheggi pubblici saranno approntati utilizzando materiali permeabili grigliati (massello autobloccante), salvo i posti auto per disabili, previsti in betonella (massello autobloccante).

Tutte le opere viarie saranno completate da regolamentare segnaletica orizzontale e verticale.

Le aree a verde pubblico saranno piantumate con essenze arboree ed arbustive rispettose del Regolamento Comunale per la promozione e la tutela del verde in città. I sottoservizi di progetto, da collegare alle reti già esistenti, saranno dimensionati ed ubicati secondo le indicazioni concordate con gli Enti eroganti. A tal proposito i evidenzia che l'ambito in questione, per quanto riguarda l'approvvigionamento di energia elettrica, sarà alimentato attraverso la cabina elettrica esistente posta nelle immediate vicinanze.

TABELLA PER DEFINIRE GLI STANDARD

Piano di Lottizzazione "C2RS - 3" - Via degli Olmi – Marghera

I dati dimensionali della V.P.R.G. per l'area significativa di Villabona sono i seguenti:

STRUMENTO URBANISTICO	P.R.G.			PIANO DI LOTTIZZAZIONE		
Superficie territoriale	mq. 18.045			mq. 19.430 (di cui mq. 1.712 in Z.T.O. C1.3)		
Sp con destinazione residenziale	mq. 2.350*	Tot. mq. 2.750		mq. 2.750 (di cui mq. 400 relativi alla Sp derivante dall'area in Z.T.O C1.3)		
	mq. 400**					
Abitanti teorici	n. 47*	Tot. n. 55		n. 55 (di cui n. 8 relativi alla Sp derivante dall'area in Z.T.O. C1.3)		
	n. 8**					
Altezza massima dei fabbricati	ml. 7,00			ml. 7,00		
Tot. Superfici a Servizi	Standard primario a parcheggio mq. 164,50*	Tot. mq. 193***	Tot. mq. 8.500 (in cessione)	Standard primario a parcheggio mq. 193 (di cui mq. 28 relativi agli 8 abitanti teorici dall'area in Z.T.O. C1.3) (in cessione)		
	Standard primario a parcheggio mq. 28,00**					Tot. mq. 165****
	Standard primario a verde mq. 141,00*	Standard Secondario mq. 8.142 (di cui mq. 6.310 in cessione e mq. 1.832 da monetizzare)				
	Standard primario a verde mq. 24,00**					
	Standard Secondario mq. 8.141,3*****					

* Dato tabellare come da allegato alla D.G.R.V. n. 263/2010 approvazione V.P.R.G. Villabona

** Dato derivante da inclusione Area Z.T.O. C1.3 ai sensi art. 5.4.1 N.T.A. V.P.R.G. Villabona

*** Minimo previsto 3,5 mq./ab. t. x 55 ab. t. = 193 mq.

**** Minimo previsto 3 mq./ab. t. x 55 ab. t. = 165 mq.

***** Minimo previsto 8.500 mq. - (193 mq. + 165 mq.) = 8.142 mq.

Scheda norma SUA n.3, via degli Olmi

(Scheda modificata a seguito di un emendamento approvato dal C.C.)

ELEMENTI CONOSCITIVI

Superficie territoriale SUA 3 mq c.a. 18045

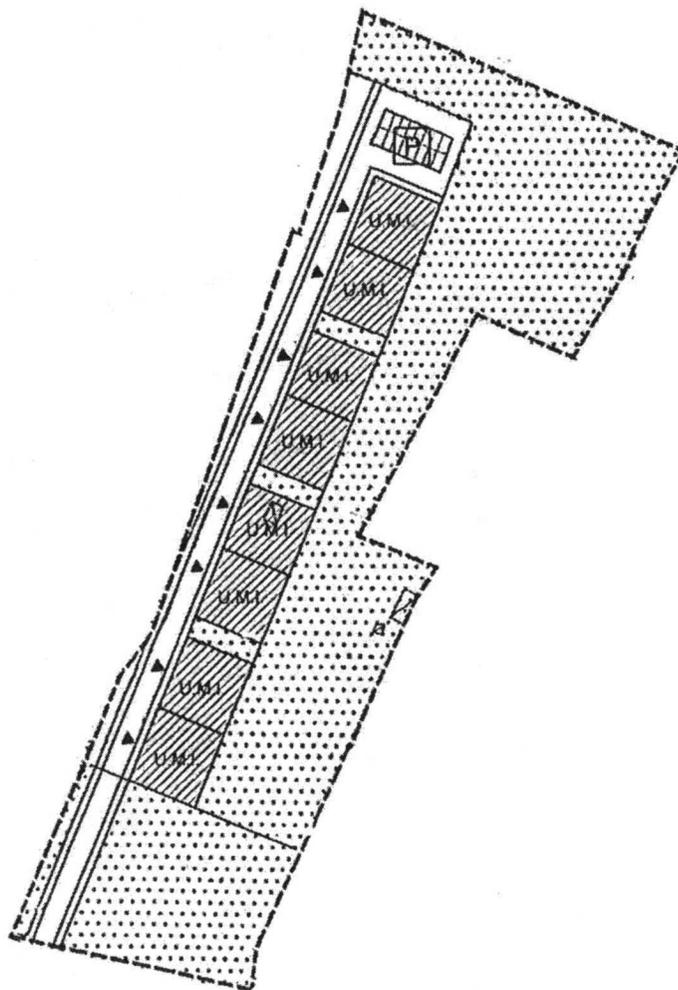
Abitanti teorici SUA 3 n. 47

PRESCRIZIONI

Superficie lorda di pavimento max residenziale 2350 mq

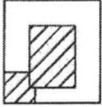
Superficie da cedere a servizi 8446,8 mq

Tipologie ammesse
uni-bifamiliare altezza max. ml 7.00
casa a patio altezza max. ml 7.00



-  Limite Strumento Urbanistico Attuativo
-  Area nuova edificazione
-  Prato arborato
-  Allineamento obbligatorio
-  Accesso carrabile
-  Parcheggi

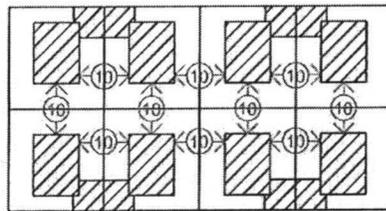
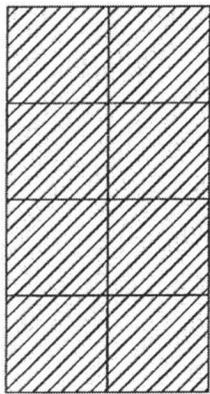
Scheda norma sui tipi edilizi ammessi all'interno delle Aree Progetto Unitarie con recinzione normata, ubicate all'interno delle SUA 2,3



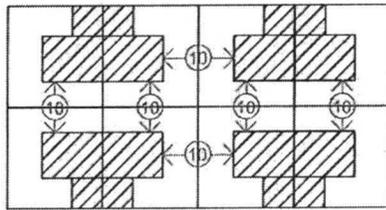
Caso 1a: casa singola su lotto

Aggregazioni possibili:

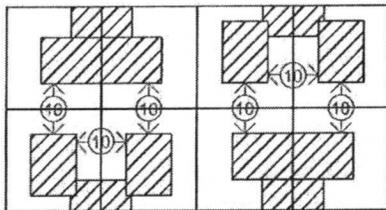
La Variante di Area Significativa di Villabona individua diverse modalità insediative della casa singola su lotto: è consentita l'edificazione al centro del lotto e a confine purché non vi siano affacci.



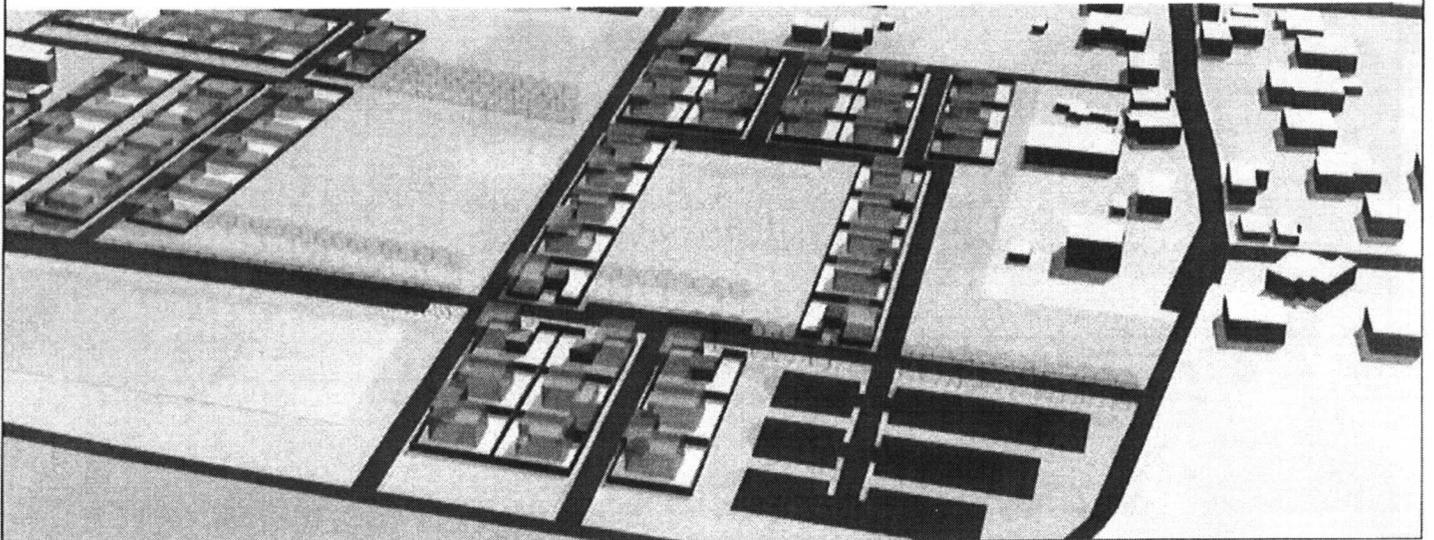
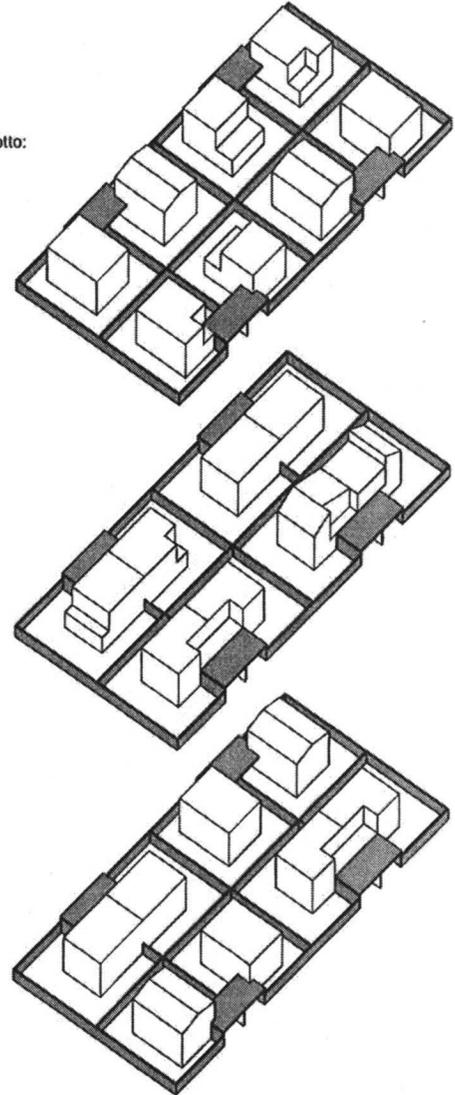
Lottizzazione composta interamente di case singole su lotto



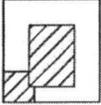
Lottizzazione composta interamente di case binate



Lottizzazione mista



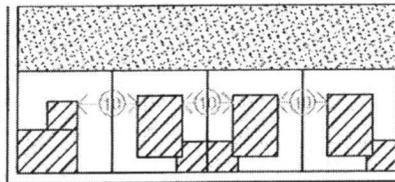
Scheda norma sui tipi edilizi ammessi all'interno delle Aree Progetto Unitarie con recinzione normata, ubicate all'interno delle SUA 2,3



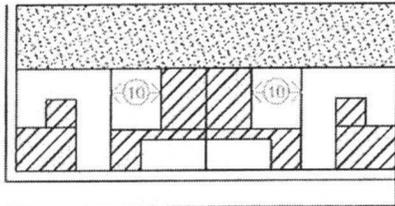
Caso 1b: casa singola su lotto

Aggregazioni possibili:

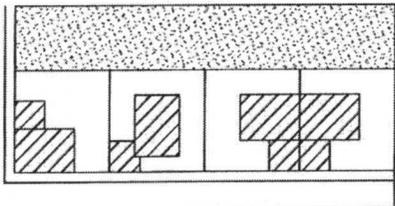
La Variante di Area Significativa di Villabona individua due ulteriori modalità insediative degli edifici singoli: è infatti consentito porsi a confine quando un lato del lotto confina con uno spazio aperto pubblico o quando il lotto è situato ad angolo fra due strade



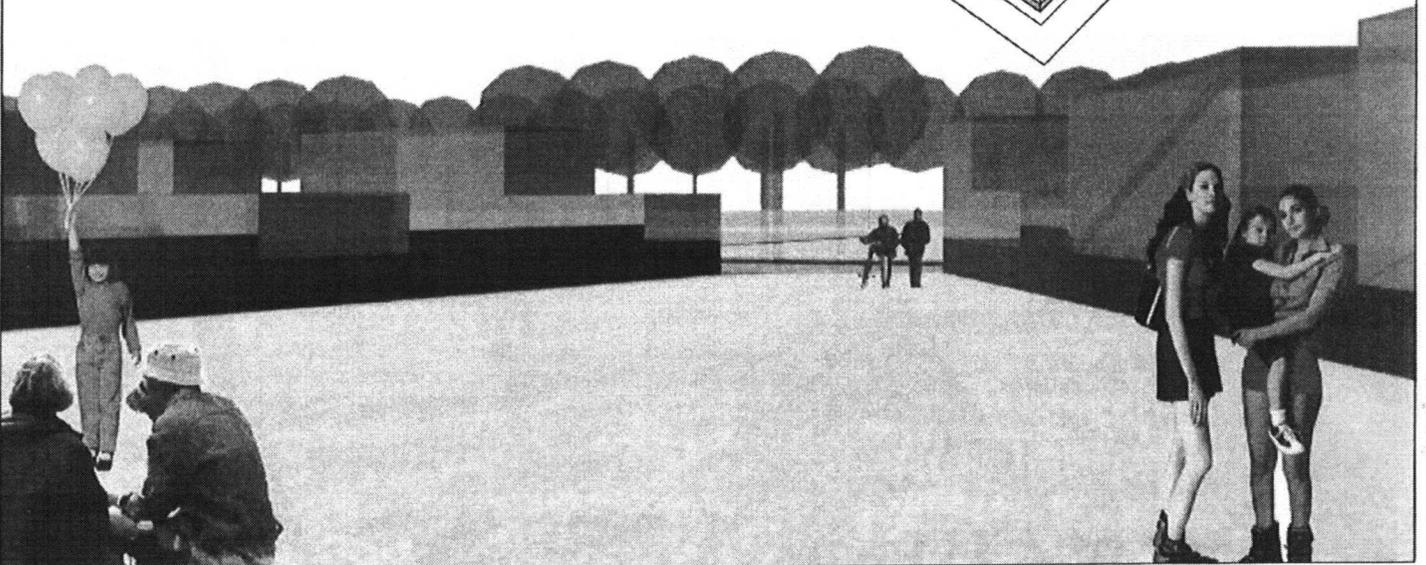
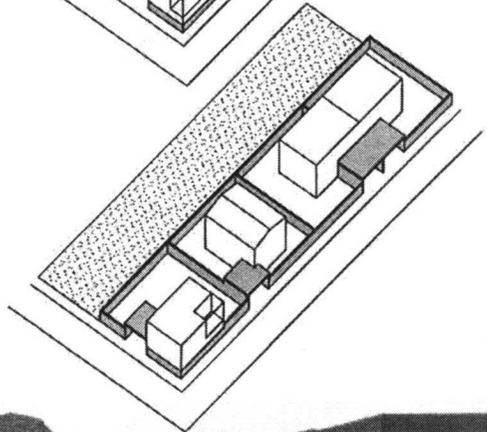
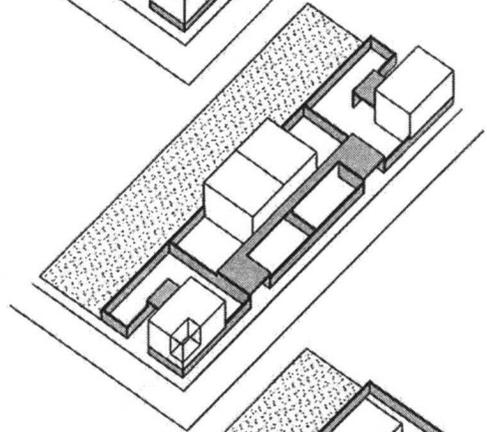
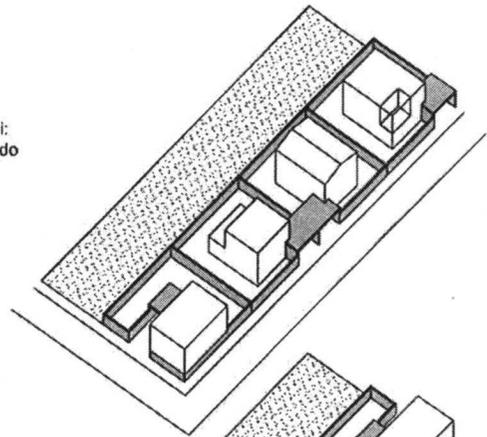
Lottizzazione composta interamente da edifici singoli posti al centro del lotto e da edificio singolo posto a filo strada nel lotto d'angolo



Lottizzazione composta da edifici binati ed eccezioni nei lotti d'angolo

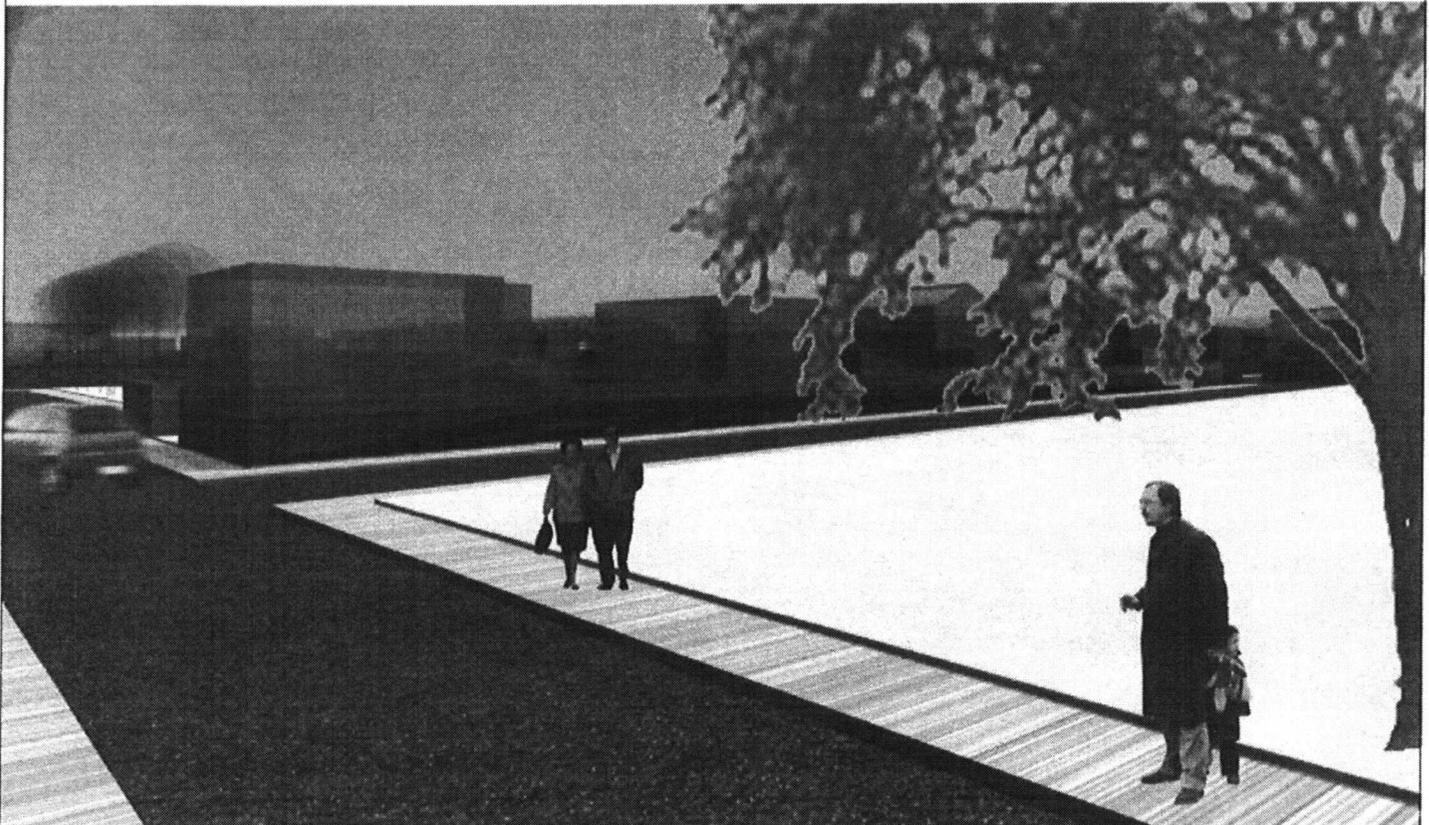
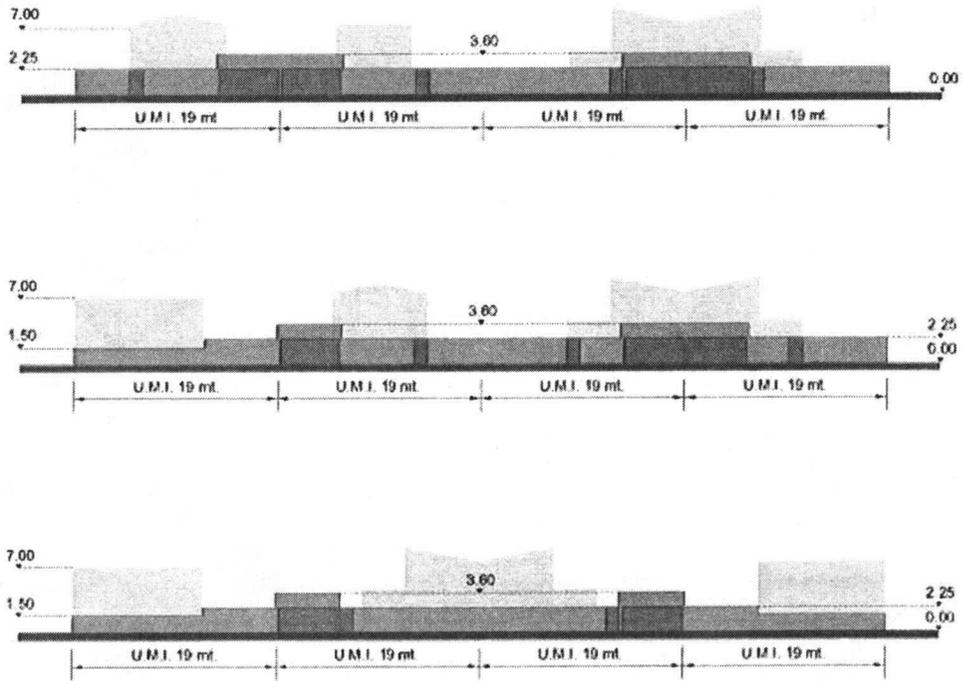


Lottizzazione mista con eccezione d'angolo



(Scheda modificata a seguito di un emendamento approvato dal C.C.)

Recinzione normata: sezioni norma per porzioni di insediamento a casa singola su lotto



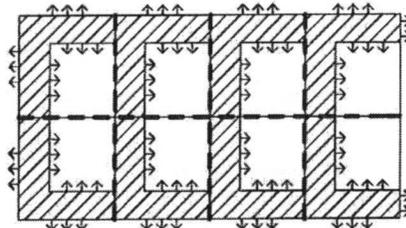
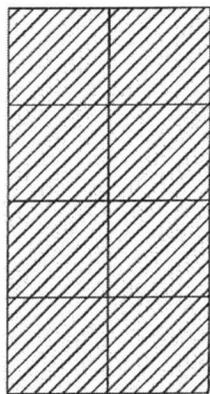
Scheda norma sui tipi edilizi ammessi all'interno delle Aree Progetto Unitarie con recinzione normata, ubicate all'interno delle SUA 2,3



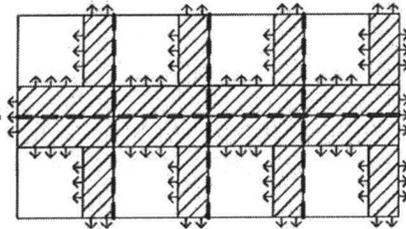
Caso 2: casa a patio

Aggregazioni possibili:

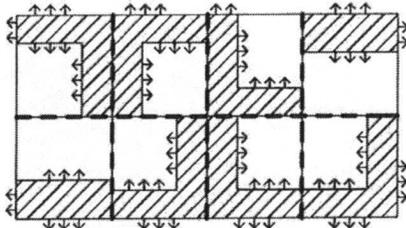
La Variante di Area Significativa di Villabona individua diverse modalità insediative della casa a patio: è consentita l'edificazione a confine purché gli affacci interni siano sempre rivolti verso il patio le cui dimensioni non possono essere inferiori a 10 m X10 m.



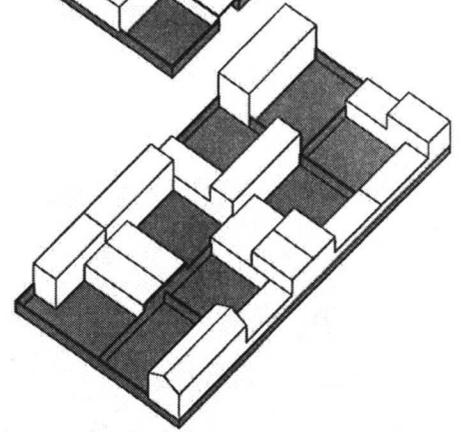
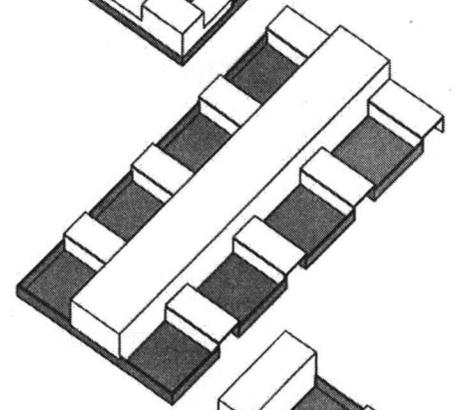
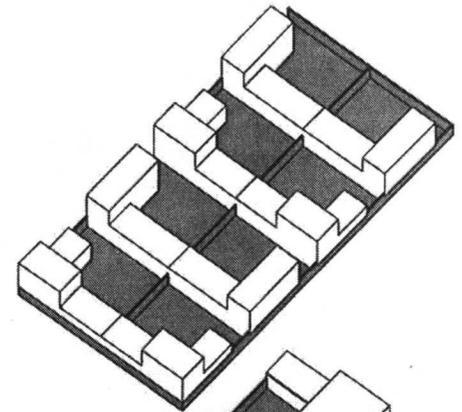
Lottizzazione composta interamente di case a patio con disposizione regolare



Lottizzazione composta da case a patio accostate sul confine interno



Lottizzazione mista costruita sulla variazione della casa a patio

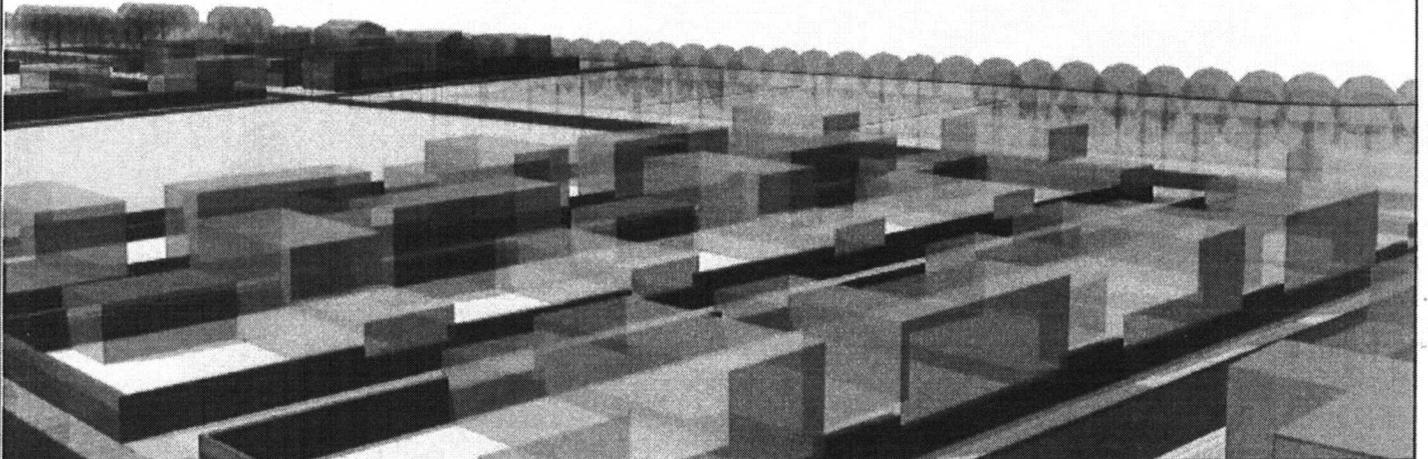


Legenda

Possibilità di edificare a confine

Possibilità di affaccio

Distanza minima



RELAZIONE DI ANALISI DEL SITO

Giacitura e caratteristiche del terreno

Il terreno ubicato all'interno dell'ambito della C2RS 3 ha giacitura pianeggiante, seppur con quote altimetriche variabili rispetto a Via degli Olmi, da cui è servito attraverso esistente servitù di passaggio.

L'intero ambito presenta - almeno stando a quanto si è potuto rilevare per le parti effettivamente accessibili – un terreno la cui composizione è di tipo limo-argilloso-sabbioso.

L'uso precedente a quello attuale, sembra sia sempre stato di incolto o di seminativo arborato.

Il livello della falda, pur naturalmente variando al variare delle stagioni, sembra aggirarsi intorno a -1,65 mt. rispetto alla quota media del terreno.

Orientamento dell'area e microclimi

L'ambito è rivolto a Nord verso la linea ferroviaria. A Sud ed Ovest confina con l'area classificata dalla V.P.R.G. per l'Area Significativa di Villabona come Z.T.O. C2RS2, da cui dovrà ricevere accesso. La residua porzione del lato Ovest confina con proprietà di terzi. Il lato Est è rivolto verso Via degli Olmi. Il modesto edificato esistente in zona è posto ad Est ed Ovest. Attualmente all'interno dell'area si riscontra l'esistenza di microclimi diversificati per l'effetto indotto dalla presenza: a) di fossi/scoline perimetrali all'ambito lungo cui sono proliferate masse arboreo-arbustive di varie specie; b) di ampie aree aperte con orientamento principale rivolto a Sud.

Soleggiamento dell'area

Le aree occupate da masse arboreo-arbustive, in parte inaccessibili al loro interno, assoggettano ad ombreggiamento oltre che esse stesse anche le aree ad esse contigue. Considerata la loro posizione e la loro discreta consistenza esse costituiscono di per sé un elemento di qualche perturbazione degli equilibri anche climatici nei diversi periodi dell'anno.

Ventilazione dell'area

Come si evince dai dati ufficiali reperibili dalle normative vigenti, considerata la località di Venezia e la zona climatica E, i venti prevalenti hanno direzione NE. Tuttavia, i flussi d'aria dominanti riguardanti l'area in questione sono in buona parte mitigati dalle diaframature arboreo-arbustive presenti – anche senza voler considerare le masse ora esistente all'interno dell'ambito – poste a ridosso dei confini Nord ed Est. Tenuto conto poi dei dati di analisi sopraccitati è sicuramente da escludere la possibilità di usare l'energia eolica al fine di produrre energia elettrica attraverso adeguata tecnologia.

Qualità dell'aria

L'apertura del Passante ha prodotto un deciso miglioramento della situazione per quanto riguarda le fonti di inquinamento atmosferico nella zona grazie ai ridotti flussi di traffico che interessano ora l'ex tratto autostradale Dolo-Villabona, declassato a strada extraurbana.

Acqua

L'ambito è interessato dalla presenza di fossato e/o scoline perimetrali. Al fine di evitare problematiche di invarianza idraulica è possibile si renda necessario il loro allargamento in modo da adeguarne l'invaso.

Sistema verde

Sul terreno in questione è presente una vegetazione erbacea, tipica di ambienti non coltivati, costituita da diverse specie erbacee oggi comunemente definite "piante infestanti" in quanto non appartenenti alle comuni specie erbacee coltivate.

Perimetralmente e, approssimativamente, in mezzeria, l'ambito è attualmente occupato da filari, in parte anche inaccessibili, costituiti da essenze arbustive, rovi e dalle seguenti essenze arboree prevalenti:

Acacia Dealbata, Salix Caprea, Acer campestre, Populus Nigra e Populus Alba.

Si tratta di vegetazione spontanea di scarso valore cresciuta nel corso del tempo grazie alla ricchezza d'acqua dell'area.

Il mantenimento di tali filari, sui quali come minimo dovrà sicuramente essere svolta un'operazione di decespugliamento, è tuttavia legato ad almeno tre fattori: a) l'esigenza viabilistica di dotare l'area di accesso attraverso la contigua C2RS 2; la verifica, al fine di evitare problematiche di invarianza idraulica, della necessità di allargamento dei fossati/scoline esistenti; la valutazione, in quest'ultimo caso, del rischio di danneggiamento più o meno grave dell'apparato radicale dei singoli esemplari di albero per effetto dei lavori di scavo.

Paesaggio e aspetti storico tipologici

Dal punto di vista morfologico i luoghi in questione sono di natura rurale, privi di tessuto storico contermini. Gli aspetti paesistici caratterizzanti possono essere costituiti da con visivi qualificanti verso Sud che evidenziano l'aspetto prettamente rurale dei luoghi stessi.

Clima acustico

Secondo il Piano di Classificazione Acustica del territorio comunale, approvato con Delibera C.C. n. 39 del 10.02.2005, l'area è posta per una modesta porzione in classe IV "Area di intensa attività umana" nella quale rientrano le aree urbane con alta densità di popolazione e le aree site in prossimità di linee ferroviarie, mentre per la residua in classe III "Area di tipo misto", nella quale rientrano le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali.

L'attuale classificazione è pertanto pienamente compatibile con la destinazione d'uso residenziale in progetto e la sua realizzazione può

avvenire nel pieno rispetto dei limiti normativi della classe acustica di appartenenza.

In linea generale nella zona non sono presenti specifiche sorgenti sonore di entità significativa.

Una modesta porzione dell'area ricade nella fascia di pertinenza acustica delle infrastrutture del trasporto ferroviario.

Sulla base dei risultati di un'indagine eseguita in un lotto vicino, i valori limite normativi per la specifica tipologia di sorgente ferroviaria risultano essere rispettati per la destinazione d'uso residenziale.

La rumorosità da traffico veicolare stradale, in relazione alla sua specifica collocazione, non comporta la presenza di rilevanti immissioni sonore.

Campi elettromagnetici

In base alle Distanze di Prima Approssimazione (DPA), basate sul rispetto degli obiettivi di qualità per i nuovi insediamenti, determinate da Terna spa, - che peraltro sono molto ridimensionate rispetto a quelle indicate nella cartografia della attuale strumentazione urbanistica - una modesta porzione di area, posta in corrispondenza dell'angolo Sud-Ovest dell'ambito, risulta essere interessata dalla fascia di rispetto per presenza di elettrodotto.

In tale modesta porzione di area non verranno realizzate edificazioni che possano comportare la presenza continuativa di persone per periodi superiori alle quattro ore giornaliere.

Trasporto pubblico

Nelle vicinanze dell'area (a circa mt. 300) è posto il capolinea della linea di trasporto pubblico esistente che collega la località di Villabona a Marghera e Mestre.

Rete piste ciclabili

Al momento non esiste una rete di piste ciclabili in diretta prossimità dell'area. Tuttavia la V.P.R.G. per l'Area Significativa di Villabona contiene la previsione di realizzazione di piste ciclabili sia in sede propria che in sede promiscua a cui il futuro insediamento, attraverso la C2RS 2, potrebbe relazionarsi per essere collegato alla restante parte di città.

Reti di teleriscaldamento

Attualmente non risultano previsioni di future reti di teleriscaldamento che potrebbero interessare la zona di intervento.

DICHIARAZIONE ATTESTANTE LA TUTELA DEL PATRIMONIO NATURALE
ai sensi dell' art. 13 delle N.T.G.A. della vigente V.P.R.G. per la Terraferma relativa al
Piano di Lottizzazione di iniziativa privata in Z.T.O. C2RS-3
Via degli Olmi a Marghera (Ve)

I sottoscritti:

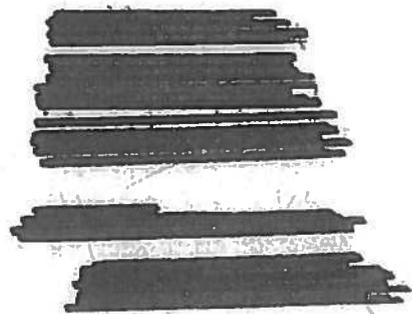
- [redacted], nata a [redacted] - [redacted] residente a [redacted] Via [redacted] e [redacted], nato a [redacted] - [redacted] - residente in [redacted] (Ve), [redacted];
- [redacted], con sede in [redacted] - [redacted] - nella persona del suo legale rappresentante [redacted] nato a Venezia il [redacted];
- [redacted], nato a [redacted] - [redacted] - e [redacted], nata a [redacted] - [redacted] - [redacted] residenti in [redacted] Via [redacted]

in qualità di proprietari dei lotti ricadenti all'interno del Piano di Lottizzazione di iniziativa privata in Z.T.O. C2RS-3 - Via degli Olmi a Marghera (Ve), consapevoli delle sanzioni penali previste in caso di dichiarazioni mendaci, formazione o uso di atti falsi, ai sensi dell' art. 76 del DPR 445/2000, visto l' articolo 13 commi 1,2,3,4,5 delle N.T.G.A. della vigente V.P.R.G. per la Terraferma approvata con Delibera di G.R.V. n. 3905 del 03/12/2004 e successiva Delibera di G.R.V. n. 2141/2008 e ss.mm.ii., sulla base di quanto a loro conoscenza in merito alla rispettiva proprietà dichiarano sotto la propria responsabilità, che nell'ambito oggetto dell'intervento non sono e non sono state insediate (o, comunque, non vi siano o non vi siano state svolte) attività produttive, di deposito e/o discariche, o comunque attività potenzialmente

inquinanti, ai sensi del D.M. 16.05.1989 e ss.mm.ii., pertanto non necessita la presentazione della specifica relazione tecnico-scientifica, ai sensi dell'art. 13 delle stesse N.T.G.A..

Mestre, li

Firma

A large area of the document is redacted with thick black horizontal bars, obscuring the signature and any text underneath.