

COMUNE DI VENEZIA

PIANO DI LOTTIZZAZIONE N.1 Z.T.O. D4.b-4 IN LOCALITA' TERRAGLIO E AGGIORNAMENTO DEL P.C.P. APPROVATO CON D.C.C. N. 74 DEL 09/02/2010

PROPONENTI:

TERRAGLIO S.p.a. - via Enrico degli Scrovegni n°1 - 35131 Padova (Pd)
Istituto Diocesano per il sostentamento del Clero con sede in Venezia

PROGETTISTI:

ing. arch. Alberto Arvalli



arch. Giovanni Caprioglio



ing. Luigi Endrizzi



Via Germania 7 int. 12-35016 Vigonza (Pd)
Tel: (+39)049.8936131-049.8936135
Fax: (+39)049.8935755 P.IVA 02335540264
e-mail: info@studioendrizzi.it



RELAZIONE TECNICA

SCALA

/

ELABORATO

MAGGIO
2014

Ogni riproduzione, utilizzazione o cessione del presente disegno a terzi senza autorizzazione è punibile penalmente secondo i termini di legge

12

P. di L. n° 1 - Z.T.O. D4b - 4 "TERRAGLIO"

RELAZIONE TECNICA

1. GENERALITA'

Si tratta dell'area D4.b-4 denominata Terraglio, sita nella Municipalità di Mestre - Carpenedo ex-Quartiere n° 10.

Il P. di L. n° 1 - Z.T.O. D4.b - 4 "TERRAGLIO" attua le previsioni della Variante al P.R.G. della Terraferma approvata con D.G.R.V. N° 3905 del 03/12/2004, ed è stato preceduto dall'approvazione del P.C.P. (Programma di coordinamento preventivo) da parte del Consiglio Comunale di Venezia con Delibera C.C. N° 74 del 09/02/2010.

Rispetto al P.C.P. approvato vengono proposte alcune modifiche ed aggiornamenti, descritti dalla tavola 01, riguardanti la viabilità, a seguito dell'acquisizione da parte del Proponente Terraglio S.p.A. degli immobili attualmente ricompresi nella Z.T.O. C1.3 di Via Caravaggio, ed alla conseguente previsione di trasposizione della medesima, sempre nell'ambito di P. di L. n° 1, conservandone la destinazione residenziale.

Il nuovo allineamento stradale migliora di gran lunga l'accessibilità da e per Via Caravaggio agli ambiti di P. di L. n° 1 e 2 rendendola più funzionale e sicura. Conseguentemente alla modifica stradale anche il perimetro di P. di L. n° 2 viene modificato, senza alterare i valori di Sp. previsti dal PCP, così come modificato con il presente PUA.

Netto è il miglioramento dell'habitat della Z.T.O. C1.3 che, con la prevista trasposizione, viene rilocalizzata a sud della Via Borgo Pezzana, omogeneamente residenziale, al di fuori delle grandi direttrici di traffico in uscita verso ovest dalla rotatoria Castellana della Tangenziale, verso le aree già edificate di AEV ed all'area dell'Ospedale dell'Angelo.

Il P. di L. n. 1 è composto dagli allegati elencati nell'allegato 01 alla presente relazione;

2. PARAMETRI URBANISTICI E DATI CATASTALI

2.1 I contenuti del P. di L. n° 1 si riferiscono, attraverso il PCP, alle previsioni della V.P.R.G. della Terraferma ed alla Tabella della Zona D, in particolare riferita alla D4.b-4 "Terraglio", nella quale sono riportate le prescrizioni urbanistiche.

Con il P. di L. n° 1 si realizza quanto analiticamente previsto nella Tavola 01, relative al P.C.P. approvato, come modificato contestualmente al PUA oggetto della presente relazione.

Nella Tavola 06 del P. di L. n° 1 sono individuati i dati dimensionali ed urbanistici dell'Ambito di Intervento, che di seguito si riassumono.

ZTO D4b-4:

– Superficie territoriale St	mq.	81.134
– destinazioni d'uso ammissibili		B-C-D1-D2-E1-E2
– Superficie di pavimento Sp edificabile	mq.	50.274
– aree a servizi di uso pubblico a verde (min)	mq.	25.137
– aree a servizi di uso pubblico a parcheggio (min)	mq.	25.137

- aree a servizi di uso pubblico a verde (di progetto) mq. 25.169 (+32)
- aree a servizi di uso pubblico a verde (di progetto) mq. 25.684 (+547)

(Varie notazioni specificano i riferimenti normativi o le modalità di calcolo).

Nella medesima Tavola 06 sono riportati in tabella i dati dimensionali relativi alla trasposizione della Z.T.O. C1.3. all'interno del P. di L. n° 1 :

- Superficie territoriale St mq. 5.412
- destinazioni d'uso ammissibili A
- Superficie di pavimento Sp edificabile mq. 2.624
- aree a servizi di uso pubblico a verde (min) mq. 159
- aree a servizi di uso pubblico a parcheggio (min) mq. 186
- aree a servizi di uso pubblico a verde (di progetto) mq. 178 (+19)
- aree a servizi di uso pubblico a parcheggio (di progetto) mq. 264 (+78)

oltre ai dati relativi all'applicazione dell'art. 3 L. R. 14/2009 "Piano Casa" sulla superficie di pavimento esistente, riportati nella stessa tabella della tavola 06.

Al fine di conferire maggior chiarezza nella lettura dei dimensionamenti previsti con il presente P. di L., si allega una tabella con le capacità edificatorie e i relativi standard (allegato 04).

2.2 L'area interessata dal P. di L. n° 1, quanto alle aree classificate D4.b-4, è catastalmente riferita alle proprietà:

- Terraglio S.p.a. (Sezione di Mestre - Foglio 8 - Mappali 28-219-223-844-967-968-1151-1168-1175-1176-1193-1249-1320-1321-1322-1535-1602-1604-1622-1645; Sezione di Zelarino - Foglio 13 - Mappale 1368-1369);
- Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero (Foglio 8 - Sezione di Mestre - Mappale 1643 - porzione).
- Proprietà B03(Foglio 13 Sezione Zelarino - Mappale 694-779) - procura speciale di delega alla società Terraglio s.p.a. atto n. 4409 registrato a Venezia 2 il 04/05/2012, notaio Marciano;
- Proprietà B04(Foglio 13 - Sezione di Zelarino - Mappale 695) - procura speciale di delega alla società Terraglio s.p.a. atto n. 13442/1T registrato a Venezia 2 il 04/11/2011;

Nel P. di L. n° 1 sono state incluse tutte le aree relative alla Z.T.O. C1.3, delle quali si prevede la trasposizione nell'ambito del P. di L. stesso, tali aree sono catastalmente riferite alle proprietà:

- Terraglio S.p.a. (Foglio 8 - Sezione di Mestre - Mappali 21-810-1351, Foglio 13 - Sezione di Zelarino - Mappale 19);
- Proprietà B03 (Foglio 13 - Sezione di Zelarino - Mappale 79) - procura speciale di delega alla società Terraglio s.p.a. a tto n. 4409 registrato a Venezia 2 il 04/05/2012, notaio Marciano;
- Proprietà B04 (Foglio 13 - Sezione di Zelarino - Mappale 700) - procura speciale di delega alla società Terraglio s.p.a. atto n. 13442/1T registrato a Venezia 2 il 04/11/2011;
- Proprietà B05(Foglio 13 - Sezione di Zelarino - Mappale 486) - procura speciale di

delega alla società Terraglio s.p.a. atto n. 13441/1T registrato a Venezia 2 il 04/11/2011, notaio Marciano;

- Proprietà B05 (Foglio 13 - Sezione di Zelarino - Mappale 486) - procura speciale di delega alla società Terraglio s.p.a. atto n. 10147/1T registrato a Venezia 2 il 23/10/2012, notaio Marciano;

3. LO STATO FISICO - FUNZIONALE DEI LUOGHI

Nelle Tavole 04 e 05 è rappresentato lo stato di fatto dei luoghi, con il rilievo dei manufatti e delle alberature esistenti.

L'area è prevalentemente utilizzata per colture agricole ed include il nucleo abitativo, ricadente nella Z.T.O. C1.3, di problematica accessibilità, pedonale e meccanica, in quanto isolato dal contesto da una strada di intenso traffico quale è via Caravaggio;

Il contesto è caratterizzato dai seguenti elementi:

- un vasto insediamento di attività commerciali e direzionali (AEV) attestate a nord ovest, lungo via Peron;
- la Tangenziale, lungo i confini est del P. di L., con la complanare di adduzione alla rotatoria Castellana, che andrà opportunamente risagomata, assieme alla Via Caravaggio per agevolare l'accesso/recesso dalla nuova area commerciale e direzionale di progetto;
- il canale scolmatore consorziale lungo il confine est;
- la via Caravaggio a sud;
- l'area della Ditta Conserchimica e l'area agricola a ovest (in ambito P. di L. n° 2);
- l'insediamento residenziale lungo via Borgo Pezzana a nord.

4. LA STRUTTURA DEL PROGETTO

- 4.1 Il PCP individua l'ambito come P. di L. n° 1. Al P. di L. n. 1 è attribuita una capacità edificatoria di mq. 50.274 di Sp. con destinazioni B - C - D1 - D2 - E1 - E2, e mq. 2.624 con destinazione d'uso A.

Essa viene suddivisa in tre plessi corrispondenti a 9 Unità Minime di Intervento.

Le aree edificabili corrispondono:

- alla UMI 1 per la parte del plesso commerciale;
- alla UMI 4 per la parte direzionale;
- alle UMI 5-6-7-8 per quella residenziale, relative all'ambito di trasposizione della ZTO C1.3.

Le UMI 2-3 riguardano la nuova viabilità del P. di L. n° 1, la UMI 4 contempla anche le aree a servizi del plesso direzionale e la UMI 9 le aree a servizi della destinazione d'uso residenziale.

Oltre alla trasposizione della ZTO C1.3, per gli edifici attualmente esistenti è prevista l'applicazione dell'art. 3 della L.R. n. 14/09 e ss.mm.ii. - Piano casa, che andrà puntualmente verificata in sede di presentazione dei singoli titoli edilizi.

La UMI 1, localizzata a sud-est dell'ambito, ha una destinazione commerciale (prevista), articolata in più unità, e si svilupperà con un massimo di due piani fuori terra con Sp di mq. 12.600 ed h. max di 10,50 ml.; le destinazioni d'uso, fatta salva la prevista destinazione commerciale, sono tutte quelle ammissibili per la ZTO D4.b-4.

La UMI 4, con destinazione prevalentemente direzionale, sviluppano una Sp complessiva

di mq. 37.674 con un massimo di dodici piani fuori terra e una h. max. di m. 45,00,; le destinazioni d'uso, sono tutte quelle ammissibili per la ZTO D4.b-4.

4.2 Il verde pubblico ha una superficie di circa 25.347 mq.

Esso è localizzato prevalentemente nelle aree a nord del P. di L. e lungo il confine orientale e si caratterizza come filtro verso l'edificato esistente a nord e la tangenziale a est.

Le aree a nord "cuciono" l'intervento previsto nel P. di L. con la struttura residenziale di Via Borgo Pezzana con aree prative, aventi funzione di "filtro" e percorsi alberati pedonali e ciclabili. I bacini di laminazione, derivati dallo studio di invarianza idraulica allegato, con un invaso complessivo di mc. 5.513, sono concentrati lungo la fascia verde ad est dell'intervento: questi vengono integrati da una vegetazione igrofila ripariale ed ad alto fusto, con carattere boschivo, al fine di migliorare la mitigazione ambientale verso la Tangenziale.

5. IL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Il Piano di Lottizzazione n° 1 evidenzia e traduce nel linguaggio urbanistico, il tema progettuale assunto e descritto nel precedente capitolo.

- Le Tavole 04-05 riportano il rilievo dell'ambito D4.b-4 ed evidenziano i perimetri urbanistici, gli edifici esistenti, sottoposti a demolizione senza ricostruzione od a demolizione finalizzata a nuova costruzione con la trasposizione della Z.T.O. C1.3, con relativo numero dei piani e Sp.

5.1 La Tavola 06 descrive la zonizzazione e l'assetto patrimoniale.

In particolare è descritto il regime delle aree, individuando:

- Viabilità privata asservita ad uso pubblico
- Viabilità in cessione
- Standard a verde in cessione
- Standard a parcheggio asservito a uso pubblico
- Standard a verde asservito a uso pubblico
- Area privata trasposta pianificabile attuativamente con il P.diL.n.2

Tutti i dati urbanistici relativi al PUA, sono riassunti in una tabella che comprende i riferimenti normativi di Variante al P.R.G. e del P.C.P..

5.2 La Tavola 07 descrive l'assetto fisico-morfologico del Piano.

Sono infatti individuati:

- Il perimetro del P. di L. n. 1, ovvero l'ambito d'intervento;
- Il massimo inviluppo della nuova edificazione entro terra;
- Il massimo inviluppo della nuova edificazione fuori terra;
- Il perimetro delle U.M.I. (Unità Minime di Intervento);
- Attacco a terra della nuova edificazione;
- Fascia di rispetto stradale;
- Percorsi pedonali e ciclabili;
- Accessibilità all'area;
- Quota di riferimento urbanistico;
- Altezza massima degli edifici di progetto
- Le modalità d'intervento e le prescrizioni urbanistico-edilizie relative al planivolumetrico.

Si prevede che l'attuazione delle UMI 1, 2, 3, 5, 6, 7 e 9 avvenga con la procedura di DIA ai sensi del 3° comma dell'art. 22 del DPR n. 380/2001, a fronte della definizione tipologico - formale dei futuri interventi, riportata nelle tavole Dp; nel caso in cui i progetti d'intervento differissero dai suddetti criteri gli interventi potranno essere realizzati previo rilascio di P. di C.

Le UMI 4 e 8 saranno invece attuate previo rilascio di P. di C..

Oltre al perimetro d'ambito di P. di L. n°1 e agli inviluppi massimi di edificazione fuori terra, alle aree destinate a viabilità e parcheggi a raso pubbliche /di uso pubblico / privato, al verde di uso pubblico ed altre informazioni, sono evidenziati i contenuti delle tabelle relative alla nuova edificazione, comprese quelle relative all'edificazione trasposta in C1.3.

- 5.3 L'allegato 02 alla presente Relazione Tecnica individua la zona C1.3 da trasporre in D4.b-4 e la zona D4.b-4 da trasporre in C1.3 con l'indicazione della superficie territoriale corrispondente.
- 5.4 La Tavola 08 individua le prescrizioni relative allo standard a parcheggio di uso pubblico ed al parcheggio privato ai sensi della Legge 122/89, oltre alle indicazioni generali.
- 5.5 La Tavola 09 individua le prescrizioni relative allo standard a verde di uso pubblico.

Oltre alle indicazioni generali necessarie per la individuazione dell'ambito, sono dimensionate e localizzate le aree a standard richieste dalle destinazioni d'uso previste/ammissibili.

- 5.6 L'allegato 03: INDIVIDUAZIONE DEGLI STRALCI FUNZIONALI, di cui all'art. 5 delle presenti N.T.A., riporta l'individuazione degli stralci funzionali, così ripartiti.
 - STRALCIO A: UMI 5-6-7-8-9;
 - STRALCIO B: UMI 1-2-3;
 - STRALCIO C: UMI 4-2-3.

6. DESCRIZIONE DEL PROGETTO

- 6.1 Il piano di lottizzazione prevede un'ampia viabilità centrale, a due corsie separate per senso di marcia, di accesso ed uscita dall'area, che si innesta su via Caravaggio, nelle immediate vicinanze della rotonda dell'uscita "Castellana".

La strada, si sviluppa con asse nord - sud e termina in una rotatoria dalla quale si dipartono tre assi:

- il primo, verso ovest, è un collegamento con via Bella (collegamento viario da approvare con progetto di opera pubblica a seguito di Variante al P.R.G. per la Terraferma);
- il secondo, verso nord, collega i parcheggi pubblici e privati pertinenziali del complesso direzionale;
- il terzo, verso est e di uso pubblico, termina in una ulteriore rotonda che collega le aree di carico e scarico dell'edificio commerciale ed un ulteriore accesso ai parcheggi pubblici e privati pertinenziali del complesso direzionale.

I percorsi pedonali e ciclabili interni al comparto sono organizzati in modo da garantire la permeabilità e percorribilità dell'area sia lungo l'asse nord-sud che est-ovest, collegandosi ai percorsi già esistenti a servizio delle aree contermini, garantendo così una buona accessibilità sia pedonale che ciclabile.

6.2 L'edificazione prevista dal P. di L. si articola in tre complessi edilizi:

- il primo, localizzato a sud/est dell'ambito, ha una destinazione commerciale articolata in più unità, e si sviluppa per 2 piani fuori terra con una superficie lorda di pavimento di circa mq. 12.600;
- il secondo, con destinazione d'uso prevalentemente direzionale, ha una superficie lorda di pavimento di mq. 37.674 che si sviluppano per un'altezza urbanistica non superiore a ml 45,00.
- il terzo, con destinazione d'uso residenziale, ha una superficie lorda di pavimento totale di mq. 3.460 (di cui 836 mq in attuazione alla Legge sul Piano Casa, da verificarsi in sede di presentazione dei titoli edilizi) e si compone di quattro lotti in linea disposti lungo la direttrice nord/sud, collegati a via Borgo Pezzana attraverso una viabilità privata. Si prevede la realizzazione di edifici mono o bi-familiari ad uno o due piani per i tre lotti a nord mentre il lotto a sud prevede l'edificazione di un edificio a blocco pluripiano (5/6 piani).

6.3 I parcheggi di uso pubblico sono organizzati in tre blocchi distinti, di cui uno posto a servizio delle attività commerciali, uno a nord su via Borgo Pezzana a servizio della residenza ed il terzo dedicato al centro direzionale.

I parcheggi a servizio delle attività commerciali sono localizzati fra l'asse principale del P. di L. e l'edificio, si sviluppano al solo piano terra per una superficie di mq. 6.822, ed hanno una capacità di sosta per circa n. 254 veicoli.

I parcheggi a servizio della residenza, localizzati lungo via Borgo Pezzana, si sviluppano per mq 264 e 7 posti auto, oltre allo spazio di manovra.

I parcheggi afferenti al centro direzionale avranno una superficie complessiva di circa mq. 18.862.

6.4 Il verde di uso pubblico, che ha una superficie complessiva di circa mq. 25.347, è localizzato soprattutto lungo il perimetro del P. di L., ed è strutturato con area a prato, filari alberati, bacini di laminazione e percorsi pedociclabili.

Il paesaggio è caratterizzato sui lati sud ed est dalla presenza dei bacini di laminazione, con un vaso complessivo di mc. 5.513 , e dai canali oggi esistenti, per i quali si prevede una vegetazione di tipo igrofilo frammista a filari di alberature autoctone ad alto fusto. Sul lato nord verrà realizzato un ampio giardino di uso pubblico lungo circa 200 m. e di larghezza variabile, che costituisce l'adeguato filtro tra l'intervento in oggetto ed il nucleo residenziale di "Borgo Pezzana". Il giardino sarà caratterizzato dalla presenza di una serie di percorsi che metteranno in relazione l'area in oggetto con via Borgo Pezzana. Tra questi percorsi, il principale attraverserà tutta l'area di intervento sul lato ovest collegando la zona direzionale al canale di Borgo Pezzana a nord ed al percorso ciclopedonale che a sud giunge da via del Gazzato e attraversa la zona commerciale collegando il polo direzionale con la via Castellana.

6.5 L'immobile commerciale, di tipologia a blocco, è connotato lungo il fronte sud e l'area degli ingressi alle unità da elementi aggettanti che creano uno spazio coperto di accoglienza e riparo per l'accesso ai vari esercizi commerciali; il fronte ovest prevede uno spazio porticato per permettere la circolazione coperta, ombreggiata e riparata agli

utenti, realizzato con tecnologia e materiali simili con un analogo percorso porticato dei fabbricati a destinazione direzionale; la copertura, prevalentemente a shed, prevede l'installazione di pannellature fotovoltaiche.

- 6.6 Per quel che riguarda il disegno urbano e architettonico dei fabbricati a destinazione direzionale si rimanda alla progettazione edilizia garantendo comunque una architettura dei luoghi che sarà caratterizzata da un disegno omogeneo delle facciate e dalla presenza, al piano terra, di un porticato a copertura semitrasparente sostenuta da piloni strallati che supporteranno anche l'illuminazione notturna. Tale copertura si ipotizza possa svilupparsi lungo tutto il fronte sud degli edifici, collegando i piani terra attraverso una sequenza di portici e piazze coperte che permetta la fruizione degli esercizi pubblici che troveranno spazio negli edifici.

Il disegno degli edifici favorirà una buona ventilazione naturale privilegiando il restringimento dei fronti nord e sud delle torri studiando la giustapposizione di ampie aperture contrapposte; particolare cura sarà riservata allo studio delle ombre portate degli edifici.

I progetti dei fabbricati prevederanno l'ottimizzazione del consumo di materie prime nelle fasi di costruzione, privilegiando i materiali riciclati o riciclabili. Il consumo di risorse è quindi ridotto in funzione delle specifiche scelte progettuali che verranno adottate. L'impianto di ventilazione meccanica prevederà il controllo della qualità dell'aria indoor. L'uso di materiali bassoemissivi e dall'azione autopulente ridurrà notevolmente il fabbisogno di aria di ricambio. Inoltre la tipologia progettuale dei tamponamenti permetterà una ventilazione naturale con recupero di calore, che garantirà elevati standard di qualità dell'aria e riduzione del consumo energetico.

Le scelte progettuali configurano gli edifici come altamente efficienti ed innovativi se rapportati agli attuali standard edilizi. In particolar modo lo studio dei materiali e delle tecnologie implementate garantirà elevati livelli di curabilità dell'edificio e delle sue componenti edilizie ed impiantistiche riducendo le spese di manutenzione e prolungandone significativamente l'efficienza e la durata.

ALLEGATO 01 alla relazione tecnica

Tav.	n. 01	AGGIORNAMENTO DEL P.C.P. APPROVATO CON D.C.C. n°74 DEL 09/02/2010 Inquadramento territoriale – PCP approvato – PCP aggiornato a seguito della verifica con atti legittimanti della Sp esistente
Tav.	n. 02	ESTRATTO V.P.R.G. PER LA TERRAFERMA MODIFICA DEL PERIMETRO DEL P. di L. n. 1 – DATI DIMENSIONALI Z.T.O. C1.3 Modifica del perimetro di strumento attuativo ai sensi dell'art. 10 punto 5 delle N.T.G.A. della V.P.R.G. per la Terraferma
Tav.	n. 03	ESTRATTO CATASTALE ED ELENCO DELLE PROPRIETA'
Tav.	n. 04	RILIEVO DELL' AREA DI INTERVENTO Quota di riferimento urbanistico – uso del terreno – alberature esistenti - sottoservizi
Tav.	n. 05	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Tav.	n. 06	ZONIZZAZIONE E ASSETTO PATRIMONIALE
Tav.	n. 07	ASSETTO FISICO-MORFOLOGICO
Tav.	n. 08	STANDARD A PARCHEGGIO DI USO PUBBLICO – PARCHEGGIO PRIVATO AI SENSI DELLA L. 122/89
Tav.	n. 09	STANDARD A VERDE DI USO PUBBLICO
Tav.	n. 10	SOLUZIONI PROGETTUALI PER IL RISPETTO DELLE NORME IN MATERIA DI ACCESSIBILITA'
Elab.	n. 11	INVARIANZA IDRAULICA Allegato 1 all'elaborato 11: All.02 – Inquadramento territoriale Allegato 2 all'elaborato 11: All.03 – Tavola comparativa Allegato 3 all'elaborato 11: All.04 – Planimetria rete acque meteoriche Allegato 4 all'elaborato 11: All.05 – Profili e particolari stralcio1 Allegato 5 all'elaborato 11: All.06 – Profili e particolari Stralcio 2-3 Allegato 6 all'elaborato 11: Asseverazione idraulica
Elab.	n. 12	RELAZIONE TECNICA
Elab.	n. 13	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
Elab.	n. 14	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
Elab.	n. 15	SCHEMA DI CONVENZIONE
Elab.	n. 16	RELAZIONE TECNICO-SCIENTIFICA SULLA QUALITÀ DEI SUOLI
Elab.	n. 17	VALUTAZIONE SUI FLUSSI DEL TRAFFICO Relazione descrittiva Allegato 10 all'elaborato 17: Vt01 Valutazione sui flussi del traffico – Corografia generale Allegato 11 all'elaborato 17: Vt02 Valutazione sui flussi del traffico – Planimetria generale di progetto Allegato 12 all'elaborato 17: Vt03 Valutazione sui flussi del traffico – Planimetria di rilievo
Elab.	n. 18	PROGETTAZIONE PRELIMINARE DELLE AREE VERDI Relazione tecnico-illustrativa
Elab.	n. 19	RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE

DISPOSIZIONI PLANIVOLUMETRICHE (serie Dp)

Tav.	Dp01.1	U.M.I. 1: DEFINIZIONE PLANO-VOLUMETRICA, TIPOLOGICA E FORMALE piante piano terra – piano primo
Tav.	Dp01.2	U.M.I. 1: DEFINIZIONE PLANO-VOLUMETRICA, TIPOLOGICA E FORMALE prospetti e sezioni A-A'/B-B'
Tav.	Dp02	U.M.I. 2: DEFINIZIONE PLANO-VOLUMETRICA, TIPOLOGICA E FORMALE planimetria – sezioni viabilità pubblica
Tav.	Dp03	U.M.I. 5: DEFINIZIONE PLANO-VOLUMETRICA, TIPOLOGICA E FORMALE piante piano terra – copertura, prospetti, sezioni A-A'/B-B'
Tav.	Dp04	U.M.I. 6: DEFINIZIONE PLANO-VOLUMETRICA, TIPOLOGICA E FORMALE piante piano terra – copertura, prospetti, sezioni A-A'/B-B'
Tav.	Dp05	U.M.I. 7: DEFINIZIONE PLANO-VOLUMETRICA, TIPOLOGICA E FORMALE piante piano terra – copertura, prospetti, sezioni A-A'/B-B'
Tav.	Dp06	DISPOSIZIONI PLANIVOLUMETRICHE, TIPOLOGICHE E FORMALI schema di distribuzione delle reti tecnologiche
Tav.	Dp07	DISPOSIZIONI PLANIVOLUMETRICHE, TIPOLOGICHE E FORMALI rete acque bianche: planimetria
Tav.	Dp08	DISPOSIZIONI PLANIVOLUMETRICHE, TIPOLOGICHE E FORMALI rete acque bianche: manufatti vari piante e sezioni
Tav.	Dp09	DISPOSIZIONI PLANIVOLUMETRICHE, TIPOLOGICHE E FORMALI

		rete acque nere: planimetria
Tav.	DpR09	DISPOSIZIONI PLANIVOLUMETRICHE, TIPOLOGICHE E FORMALI rete acque bianche e nere: relazione tecnica
Tav.	Dp10	DISPOSIZIONI PLANIVOLUMETRICHE, TIPOLOGICHE E FORMALI rete acquedotto: planimetria
Elab.	DpR10	DISPOSIZIONI PLANIVOLUMETRICHE, TIPOLOGICHE E FORMALI rete acquedotto: relazione tecnica
Tav.	Dp11	DISPOSIZIONI PLANIVOLUMETRICHE, TIPOLOGICHE E FORMALI rete gas: planimetria
Tav.	Dp12	DISPOSIZIONI PLANIVOLUMETRICHE, TIPOLOGICHE E FORMALI rete elettrica: planimetria
Tav.	DpR12	DISPOSIZIONI PLANIVOLUMETRICHE, TIPOLOGICHE E FORMALI rete enel: relazione tecnica inquinamento elettromagnetico
Tav.	Dp13	DISPOSIZIONI PLANIVOLUMETRICHE, TIPOLOGICHE E FORMALI rete telefonica: planimetria
Tav.	Dp14	DISPOSIZIONI PLANIVOLUMETRICHE, TIPOLOGICHE E FORMALI rete illuminazione pubblica: planimetria
Tav.	DpR14	DISPOSIZIONI PLANIVOLUMETRICHE, TIPOLOGICHE E FORMALI rete illuminazione: relazione tecnica
Tav.	DpR14.1	DISPOSIZIONI PLANIVOLUMETRICHE, TIPOLOGICHE E FORMALI rete illuminazione pubblica: relazione tecnica inquinamento luminoso
Tav.	Dp15	DISPOSIZIONI PLANIVOLUMETRICHE, TIPOLOGICHE E FORMALI segnaletica stradale: planimetria

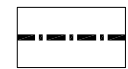



OPERE FUNZIONALI AL P. di L. n. 1 ESTERNE ALL'AMBITO (serie Oe)

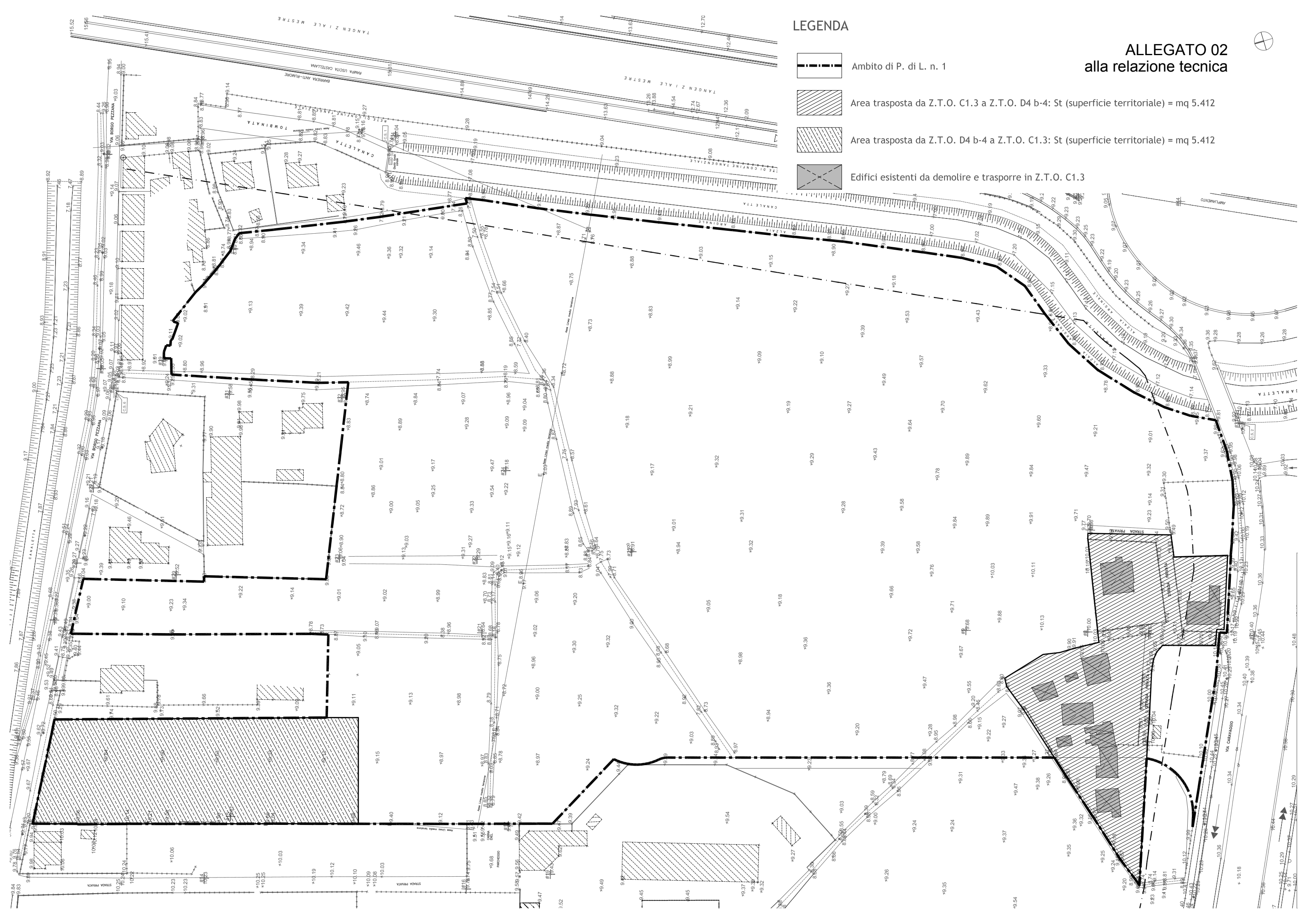
Tav.	Oe01	OPERE FUNZIONALI AL P. di L. n. 1 ESTERNE ALL'AMBITO Planimetria Generale
Tav.	Oe02	OPERE FUNZIONALI AL P. di L. n. 1 ESTERNE ALL'AMBITO Modifiche rotonda Castellana: manufatto di attraversamento Canale scolmatore – Piante e sezioni
Tav.	Oe03	OPERE FUNZIONALI AL P. di L. n. 1 ESTERNE ALL'AMBITO Modifiche rotonda Castellana Sezioni trasversali
Tav.	Oe04	OPERE FUNZIONALI AL P. di L. n. 1 ESTERNE ALL'AMBITO Passerella pedonale di via Caravaggio Piante, sezioni e viste

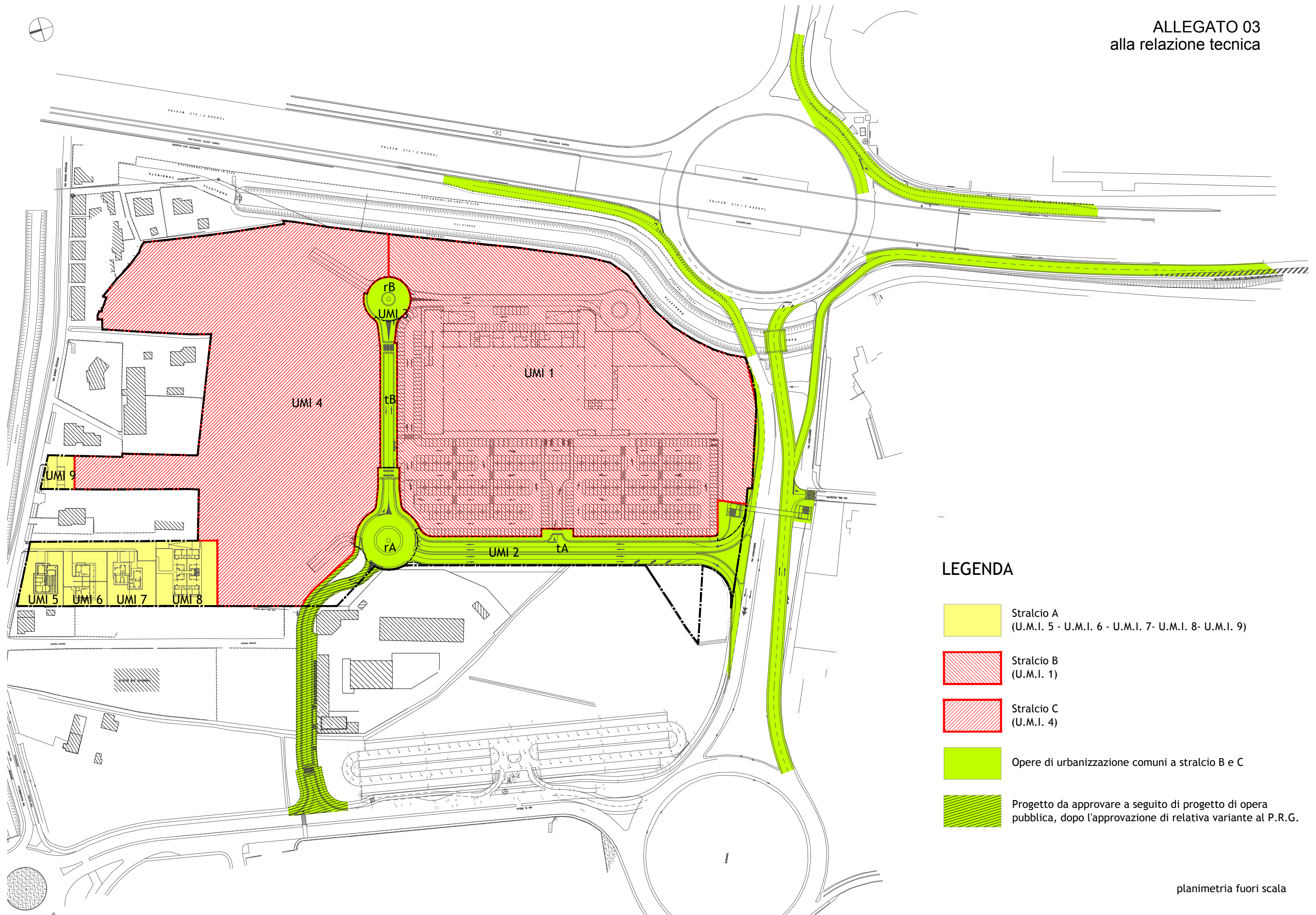
ALLEGATO 02 alla relazione tecnica



LEGENDA

-  Ambito di P. di L. n. 1
-  Area trasposta da Z.T.O. C1.3 a Z.T.O. D4 b-4: St (superficie territoriale) = mq 5.412
-  Area trasposta da Z.T.O. D4 b-4 a Z.T.O. C1.3: St (superficie territoriale) = mq 5.412
-  Edifici esistenti da demolire e trasporre in Z.T.O. C1.3





ALLEGATO 04 alla relazione tecnica

DATI GENERALI							STANDARD MINIMI PREVISTI					
AMBITO (1)	U.M.I. (2)	Z.T.O. (3)	St (Superficie territoriale) (5)	St totale P. di L. n. 1	Sp (Superficie di Pavimento) (6)	Sp totale P. di L. n. 1	destinazioni d'uso (7)	Standard pubblici (8)			Parcheggi privati (9)	
								a verde		a parcheggio		
P. di L. n.1	1-2-3 4-9 A (4)	D4.b-4	80154	86546	50274	54348 (6b)	C-D1-D2-E1- (7a)	25137 (8a)	totale 25603 (8d)	25137 (8a)	totale 25630 (8d)	15083
			980		614		C-D1-D2-E1- (7a)	307 (8a)		307 (8a)		185
		5412	2624		A (7b)		159 (8b)	186 (8b)		788		
	5-6-7-8	C1.3	836 (6a)		A (7b)		\ (8c)	\ (8c)		251		

- 1) Piano di lottizzazione di iniziativa privata
- 2) Unità Minima di Intervento del P. di L. n. 1.
- 3) Zona Territoriale Omogenea a seguito di trasposizione di zona ai sensi dell'art. 3 della L.R. 47/93.
- 4) Area trasposta pianificabile attuativamente con il P. di L. n. 2.
- 5) Superficie territoriale rilevata.
- 6) Superficie di pavimento edificabile all'interno dell'ambito di Piano di lottizzazione di Iniziativa Privata.
- 6a) Ampliamento fino al 50% da applicare esclusivamente alla consistenza di Sp esistente, pari a mq 1673, così come previsto dalla L.R. 14/09 e ss.mm.ii.
- 6b) di cui mq 614 pianificabili attuativamente con il P. di L. n.2
- 7) Destinazioni d'uso ai sensi dell'art. 8 delle N.T.G.A. V.P.R.G. per la Terraferma approvata con D.G.R.V. del 03/12/2004 n° 3905 BUR n° 131 del 21/12/2004 e D.G.R.V. del 29/07/08 n° 2141.
- 7a) Destinazioni d'uso previste dalla tabella zone "D" Z.T.O. D4.b-4 della V.P.R.G. per la Terraferma approvata con D.G.R.V. del 03/12/2004 n° 3905 BUR n° 131 del 21/12/2004 e D.G.R.V. del 29/07/08 n° 2141:
 - B - attività produttive (industria manifatturiera e artigianato industriale, costruzioni edili, commercio all'ingrosso, trasporti, servizi ai trasporti, officine di riparazione veicoli)
 - C - attività direzionali (credito, assicurazioni, agenzie e servizi alle imprese, studi professionali, intermediari del commercio, ricerca)
 - D1 - servizi alle persone (commercio al minuto, pubblici esercizi)
 - D2 - servizi alle persone (servizi di riparazione, servizi privati alla persona e all'abitazione)
 - E1 - strutture ricettive (alberghi, pensioni)
 - E2 - strutture ricettive (motels)
- 7b) Destinazioni d'uso previste dalla Z.T.O. C1.3 ai sensi dell'art. 13 sottozona C1.3 della N.T.S.A della V.P.R.G per la terraferma approvata con D.G.R.V. del 03/12/2004 n° 3905 e D.G.R.V. del 29/07/2008 n° 2141:
 - A - residenza (edifici esistenti con destinazione d'uso residenziale in area C1.3 da demolire che verranno ricomposti planivolumetricamente in altra area all'interno del piano attuativo ai sensi della L.R. 13/2011 -piano casa-)
- 8) Standard pubblici o di uso pubblico da reperire all'interno dell'ambito di Piano di lottizzazione di iniziativa privata
- 8a) _per le destinazioni di cui alle lettere C e D1 dell'art. 8 delle N.T.G.A.: 0.50 mq/mq di Sp a parcheggio - 0.50 mq/mq di Sp a verde con alberature d'alto fusto (art. 32.2 comma c2 delle N.T.S.A. della V.P.R.G per la terraferma approvata con D.G.R.V. del 03/12/2004 n° 3905 e D.G.R.V. del 29/07/2008 n° 2141).
 _per le destinazioni di cui alle lettere E1 e E2 dell'art. 8 delle N.T.G.A.: 0.50 mq/mq di Sp a parcheggio - 0.50 mq/mq di Sp a verde con alberature d'alto fusto (art. 32.2 comma c2 delle N.T.S.A. della V.P.R.G per la terraferma approvata con D.G.R.V. del 03/12/2004 n° 3905 e D.G.R.V. del 29/07/2008 n° 2141).
 _per le destinazioni di cui alle lettere B e D2 dell'art. 8 delle N.T.G.A.: 0.10 mq/mq di Sp a parcheggio - 0.10 mq/mq di Sp a verde con alberature d'alto fusto (art. 32.2 comma c1 delle N.T.S.A. della V.P.R.G per la terraferma approvata con D.G.R.V. del 03/12/2004 n° 3905 e D.G.R.V. del 29/07/2008 n° 2141).
- 8b) Standard pubblici o di uso pubblico calcolati ai sensi degli artt. 25-26 della L.R. 61/85: abitanti teorici = Sp x h 3,00 /150 mc = 2624 x 3 /150 = 53; parcheggio = 3.50 mq x ab. Teorico = 3.50 mq x 53 = 186 mq; verde = 3.00 mq x ab. Teorico = 3.00 mq x 53 = 159 mq.
- 8c) Standard pubblici o di uso pubblico non previsti ai sensi della Delibera di C.C. n. 130 del 25/11/2011 "Adempimenti comunali ai sensi della Legge Regionale 8 luglio 2009 n. 14, così come modificata dalla Legge Regionale 8 luglio 2011 n. 13 "Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007 n. 16 in materia di barriere architettoniche" - Piano Casa e dell'allegato A alla Delibera "Disposizioni comunali in merito ai limiti e modalità applicative del Piano Casa 2011".
- 8d) di cui mq 307 afferenti all'area (A) interna al P. di L. n. 1 ma pianificabile attuativamente con il P. di L. n. 2
- 9) Ai sensi della L. 122/89 dovrà essere garantita la dotazione di parcheggi privati nella misura di 1 mq ogni 10 mc, in aggiunta a 5 mq per ogni posto letto per le strutture ricettivo-alberghiere (ai sensi dell'art. 32.2 comma d delle N.T.S.A. della V.P.R.G per la terraferma approvata con D.G.R.V. del 03/12/2004 n° 3905 e D.G.R.V. del 29/07/2008 n° 2141), da verificare in sede di progetto edilizio.