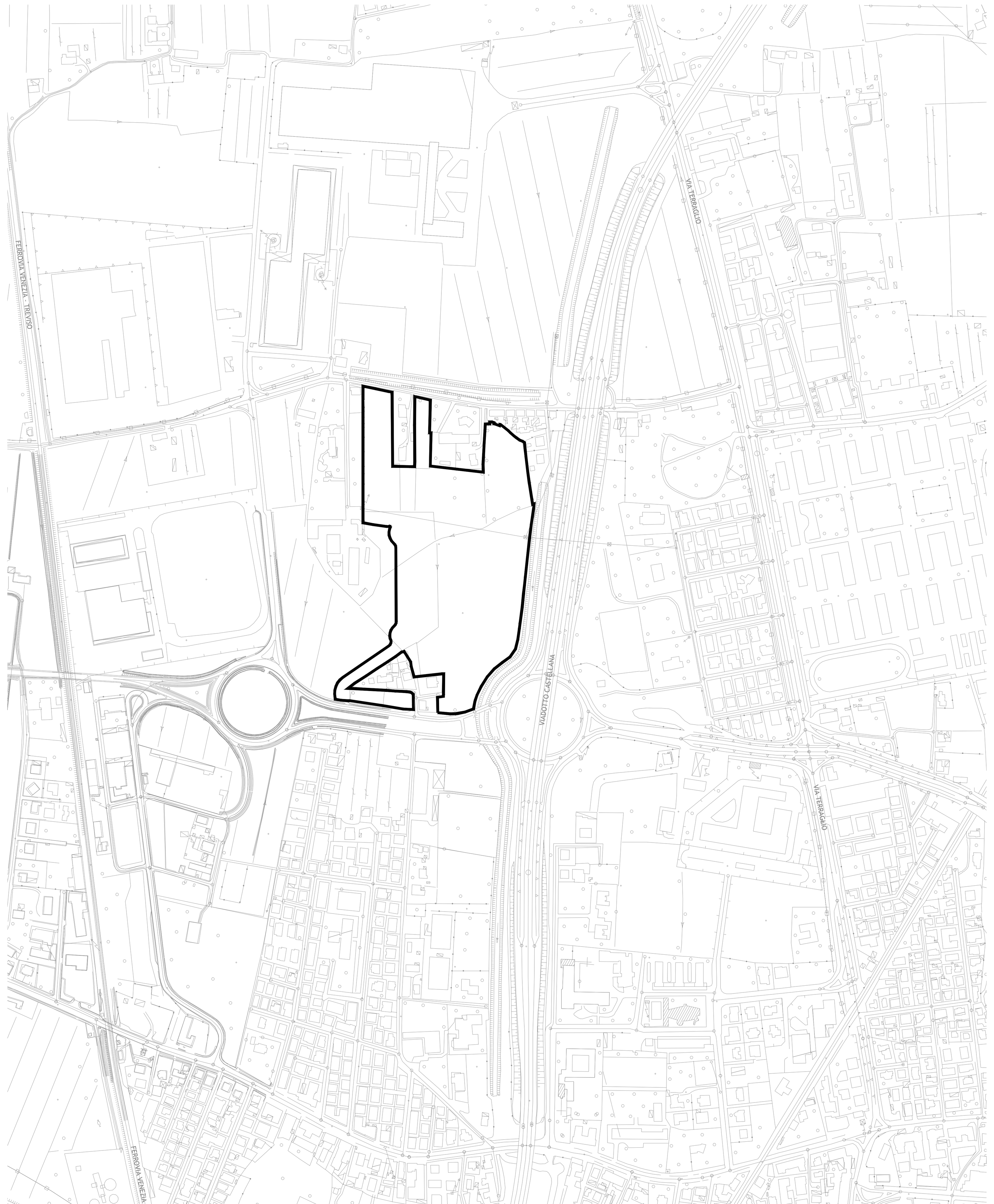
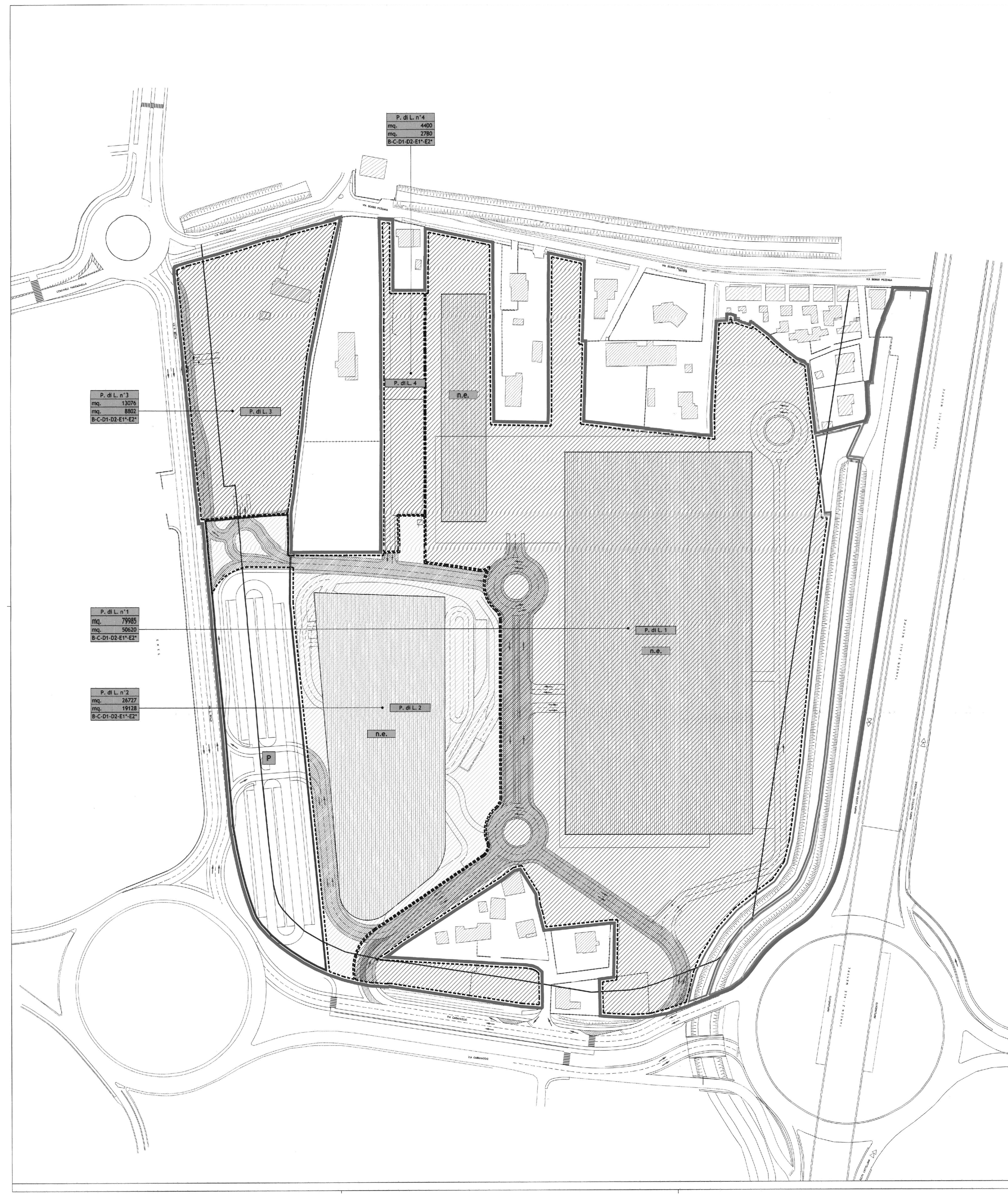


Perimetro P.di L. n.1 individuato dal P.C.P. approvato con D.C.C. n.74 del 09/02/2010

INQUADRAMENTO TERRITORIALE - SCALA 1:5000



LEGENDA

- perimetro P.C.P.
- fascia di rispetto stradale
- perimetro P. di L. (Piani di Lottizzazione) di iniziativa privata, individuati con il presente P.C.P.
- n.e. superficie privata con inviluppo indicativo dei fabbricati F.T. (fuori terra)
- viabilità pubblica

AREE NON COMPUTABILI AI FINI DELL'EDIFICABILITA' (in quanto aventi specifica destinazione di P.R.G.)

- P Z.T.O. P. * Parcheggio mq. 13230 non inclusa nel perimetro della Z.T.O. D4b-4)
- Z.T.O. Verde di arredo stradale * mq. 10685 (non inclusa nel perimetro della Z.T.O. D4b-4)
- Proprietà del Demanio dello Stato considerato patrimonio non disponibile mq. 5599 (aree escluse ai sensi dell'art. 10.5 delle N.T.G.A.)

* Z.T.O. prevista nella V.P.R.G. per la terraferma approvata con D.G.R.V. del 03-12-2004 n° 3905 e del 29/07/2008 n° 2141

Ambiti da assoggettare a P.U.A. (P.di L. di iniziativa privata)

- P. di L. n° — Piano di lottizzazione n°
- mq. — St. Superficie territoriale ambito P.di L.
- mq. — Superficie lorda di pavimento totale realizzabile
- Destinazione d'uso (1)

(1) le destinazioni d'uso consentite sono quelle previste dalla tabella zona D sottozona D4.b-4 e dall'art. 32.2 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 del 29/07/2008 n° 2141

Definizione delle destinazioni d'uso consentite nella Z.T.O. D4.b-4(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 e del 29/07/2008 n° 2141)

- B - attivita' produttive (industria manifatturiera e artigianato industriale, costruzioni edili, commercio all'ingrosso, trasporti, servizi ai trasporti, officine di riparazione veicoli);
- C - attivita' direzionali (credito, assicurazioni, agenzie e servizi alle imprese, studi professionali, intermediari del commercio, ricerca);
- D1 - servizi alle persone (commercio al minuto, pubblici esercizi)e' ammessa con superficie di vendita ≤ 1000 mq;
- D2 - servizi alle persone (servizi di riparazione, servizi privati alla persona e all'abitazione);
- E1 *- strutture ricettive (alberghi, pensioni);
- E2 *- strutture ricettive (motels)

* la destinazione d'uso di cui alle lettere E1-E2 sono consentite a condizione che abbiano una consistenza complessiva non superiore al 18% dell'intera S.p. (S.p. D4.b-4 mq. 81330 x 18% = mq. 14639.4) e la S.p. di ciascuna unità non sia inferiore ai 5000mq. (art. 32.2 comma a 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 del 29/07/2009 n°2141)

N.B. all'interno delle fasce di rispetto stradale è consentita unicamente la realizzazione di opere a servizio della strada (art. 61.6.2 delle N.T.S.A. della V.P.R.G. approvata con D.G.R.V. del 03-12-2004 n° 3905 e del 29/07/2008 n° 2141)

STANDARDS PUBBLICI

(a) Per le destinazioni di cui alle lettere B (attivita' produttive) e D2 (servizi di riparazione, servizi privati alla persona e all'abitazione) dell'art.8 delle N.T.G.A. lo standards previsto e':
- 10% della St. a parcheggio;
- 10% della St. a verde con alberature di alto fusto;

(art. 32.2 comma c1 delle N.T.S.A. della V.P.R.G. per la terraferma approvat a con D.G.R.V. del 03-12-2004 n°3905 e del 29/07/2009 n°2141).

(b) Per le destinazioni di cui alle lettere C (attivita' direzionali) e D1 (commercio al minuto, pubblici esercizi) dell'art.8 delle N.T.G.A. lo standards previsto e':
- 0.50 mq/mq della S.p. a parcheggio;
- 0.50 mq/mq della S.p. a verde con alberature di alto fusto;

(art. 32.2 comma c2 delle N.T.S.A. della V.P.R.G. per la terraferma approvat a con D.G.R.V. del 03-12-2004 n°3905 e del 29/07/2009 n°2141)

(c) Per le destinazioni di cui alle lettere D1 (relativo al solo settore commerciale) lo standard previsto è:
- a) Settore alimentare e misto area libera non inferiore a mq. 2.50 mq./mq. della superficie di vendita di cui area destinata a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a mq. 1.80mq./mq.della superficie di vendita ovvero non inferiore a mq./mq. della superficie lorda di pavimento.
- b) Settore non alimentare generico ed a grande fabbisogno di superficie deve essere prevista area a parcheggio effettivo per i clienti non inferiore a 1 mq./mq. della superficie di vendita ovvero non inferiore al 0.80 mq./mq. della superficie lorda di pavimento.

(art. 16 comma 2 punto a e b della L. R. n° 15 del 13-08-04 (bur n° 81/2004)

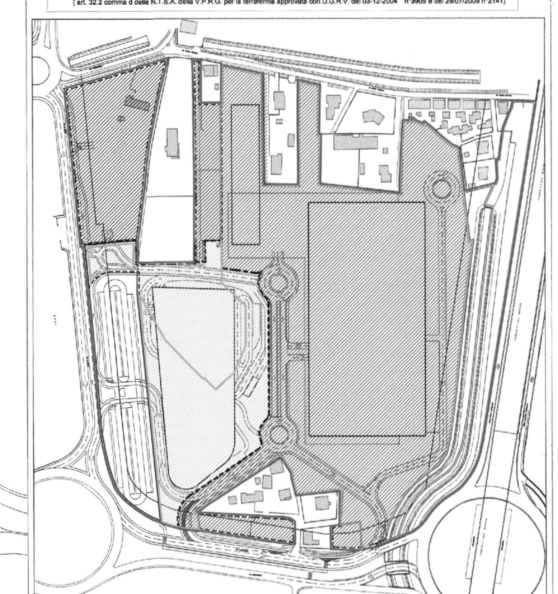
(d) Per le destinazioni di cui alle lettere E1 (alberghi, pensioni) e E2 (motels) dell'art. 8 delle N.T.G.A. lo standard previsto e':
- 0.50 mq/mq della S.p. a parcheggio;
- 0.50 mq/mq della S.p. a verde con alberature di alto fusto;

(art. 32.2 comma c2 delle N.T.S.A. della V.P.R.G.per la terraferma approvato con D.G.R.V. del 03-12-2004 n°3905 e del 29/07/2009 n°2141).

STANDARD PRIVATI

- dovrà essere garantita la dotazione di parcheggi privati nella misura di 1 mq ogni 10 mc elevati a
- 5 mq per ogni posto letto per le strutture ricettivo - alberghiere.

(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 del 29/07/2009 n°2141)



INDIVIDUAZIONE DEI P. di L. di iniziativa privata

- ambito da attuare con Piano di Lottizzazione P. di L. n°1
- ambito da attuare con Piano di Lottizzazione P. di L. n°2
- ambito da attuare con Piano di Lottizzazione P. di L. n°3
- ambito da attuare con Piano di Lottizzazione P. di L. n°4
- ambito di proprietà dei proponenti del P.C.P.

DATI DIMENSIONALI RELATIVI AI P.di L. (PIANI DI LOTTIZZAZIONE) DI INIZIATIVA PRIVATA

TIPO DI P.U.A.				
P. di L. (PIANO DI LOTTIZZAZIONE) DI INIZIATIVA PRIVATA	S.t. SUPERFICIE TERRITORIALE	SUPERFICIE VIABILITA' DI USO PUBBLICO (1)	SUPERFICIE LIBERA (1)	S.p. SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO
P. di L. n°1	79985 mq.	7620 mq.	72365 mq.	50620 mq.
P. di L. n°2	26727 mq.	3864 mq.	22863 mq.	19128 mq.
P. di L. n°3	13076 mq.	1232 mq.	11844 mq.	8802 mq.
P. di L. n°4	4400 mq.	-	4400 mq.	2780 mq.
TOTALE P. di L.	124188 mq.	12716 mq.	111472 mq.	81330 mq.

(1) Tali superfici sono puramente indicative

ORIGINALE

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO GESTIONE URBANISTICA TERRAFERMA Arch. Luca Barison

Centro Doc ME525 Programma Coordinamento Preventivo ambit Cartografia approvazio / 0 Tav 08 Z.T.O.D4.b-4 Zona

Allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 74 del 09/02/2010

COMUNE DI VENEZIA

PROGRAMMA DI COORDINAMENTO PREVENTIVO (P.C.P.)
Z.T.O. D4.b-4 ZONA PER ATTREZZATURE ECONOMICHE VARIE
TERRAGLIO

PROPONENTI : TERRAGLIO S.p.A. - via Postumia n° 85 - 31047 Ponte di Piave TV; Istituto Diocesano per il sostentamento del Clero con sede in Venezia; San Simeon S.a.s. di Stea Sergio & C. con sede in Venezia

PROGETTISTI : ing. arch. Alberto Arvalli — ARVALLI e ASSOCIATI s.r.l.; arch. Giovanni Caprioglio; ing. Luigi Endrizzi — studio Endrizzi

INDIVIDUAZIONE DEI P.U.A. — 08

dicembre 2009 — SCALA 1:1000

PCP APPROVATO CON D.C.C. n°74 DEL 09/02/2010 - SCALA 1:2000

LEGENDA

- Ambito di P.C.P. (Z.T.O. D4 b-4) = mq 153.702
- Perimetro di P. di L. (Piano di Lottizzazione di Iniziativa Privata) individuati dal P.C.P.
- Fascia di rispetto stradale
- Edificio esistente da mantenere assoggettato a tipo di intervento codificato
- Edificio esistente
- Inviluppo indicativo dei fabbricati F.T. (fuori terra)
- Viabilità pubblica
- Ambito da attuare con Piano di Lottizzazione P. di L. n°1
- Ambito da attuare con Piano di Lottizzazione P. di L. n°2
- Ambito da attuare con Piano di Lottizzazione P. di L. n°3
- Ambito da attuare con Piano di Lottizzazione P. di L. n°4

DATI DIMENSIONALI AMBITO DI P.C.P. - Z.T.O. D4.b-4				
(A)	Superficie territoriale comparto Z.T.O. D4.b-4 (da scheda norma di V.P.R.G. per la Terraferma)	St Z.T.O. D4.b-4 (da V.P.R.G.)		mq 135550
(B)	Capacità edificatoria attribuita alla Z.T.O. D4.b-4 (da scheda norma di V.P.R.G. per la Terraferma)	Sp Z.T.O. D4.b-4 (da V.P.R.G.)		mq 81330
(C)	Superficie territoriale comparto Z.T.O. D4.b-4 (da rilievo reale)	St Z.T.O. D4.b-4 (da rilievo reale)		mq 153702
(D)	Superficie territoriale aree interne al comparto D4.b-4 non computabili ai fini dell'edificabilità (da rilievo reale)	parcheggio pubblico	mq 13285	mq 28753
		verde di arredo stradale	mq 10555	
		proprietà demaniale	mq 4913	
(E)	Superficie territoriale Z.T.O. D4.b-4 computabile ai fini dell'edificabilità	[C-D]		mq 124949
(F)	Superficie di pavimento dello stato di fatto in Z.T.O. D4.b-4	desunto dagli atti legittimanti i fabbricati esistenti		mq 2985
(G)	Superficie di pavimento edificabile in Z.T.O. D4.b-4	[B-F]		mq 78345
(H)	Indice di Utilizzazione territoriale	Ut [G/E]		0,627015

AREE NON COMPUTABILI AI FINI DELL'EDIFICABILITA' (in quanto aventi specifica destinazione di P.R.G.)

- P Z.T.O. P. * Parcheggio mq 13285 non inclusa nel perimetro della Z.T.O. D4b-4
- Z.T.O. Verde di arredo stradale * mq 10555 (non inclusa nel perimetro della Z.T.O. D4b-4)
- Proprietà del Demanio dello Stato considerato patrimonio non disponibile mq 4913 (aree escluse ai sensi dell'art. 10.5 delle N.T.G.A.)

* Z.T.O. prevista nella V.P.R.G. per la terraferma approvata con D.G.R.V. del 03-12-2004 n° 3905 e del 29/07/2008 n° 2141

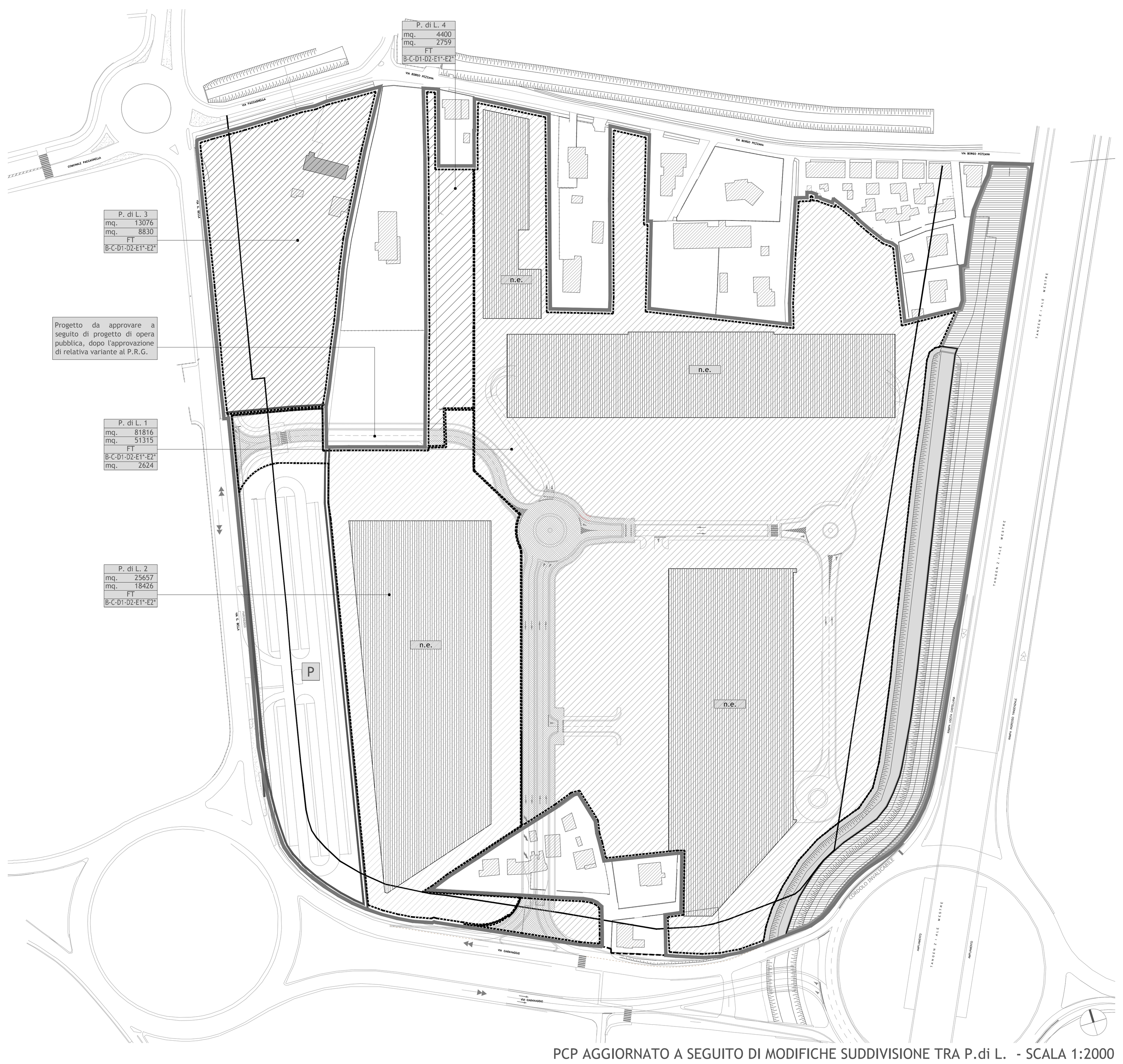
- St. Superficie territoriale ambito P.di L.
- Sp. (superficie lorda di pavimento)
- FT fuori terra - ET entro terra
- destinazione d'uso (1)

(1) le destinazioni d'uso consentite sono quelle previste dalla tabella zona D sottozona D4.b-4 e dall'art. 32.2 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 del 29/07/2008 n° 2141

- B - attivita' produttive (industria manifatturiera e artigianato industriale, costruzioni edili, commercio all'ingrosso, trasporti, servizi ai trasporti, officine di riparazione veicoli);
- C - attivita' 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).

* Per la destinazione d'uso di cui alle lettere E1-E2 è prevista una consistenza edilizia non superiore al 18 % dell'intera Sp. (mq. 81330x 18 % = mq. 14639.4) e la Sp. di ciascuna unità non sia inferiore ai 5000 mq.

stampa del 29 maggio 2014



PCP AGGIORNATO A SEGUITO DI MODIFICHE SUDDIVISIONE TRA P.di L. - SCALA 1:2000

PCP APPROVATO CON D.C.C. n°74 DEL 09/02/2010

P.di L. n.	Proprietà	Sp stato di fatto parziale Mq. (1)	Sp di progetto parziale Mq. (2)	Sp totale Stato di fatto Mq. (1)	Sp Edificabile parziale Mq. (3)	Sp Edificabile Totale P.di L. Mq. (4)	Sp Edificabile totale ambito P.C.P. Mq. (5)	St parziale Mq. (6)	St ambiti P di L Mq. (7)	St totale aree computabili ai fini dell'edificabilità Mq. (8)	St totale ambito P.C.P. Mq. (9)
1	Terraglio s.p.a.		43703 a)	2862	43703	50620	81330	66701	79985	124188	153702
	San Simeon							2361			
	Istitito Diocesano per il sostentamento del Clero		5046		5046			7986			
	Scantamburlo Giorgio-Bruno e Bettin Norma	16	1362		1378			2156			
	Vigolo Daniela		493		493			781			
2	Conserchimica s.r.l.	2306	6077		8383	19128		9617	26727		
	San Simeon		10745 b)		10745 b)			12254			
	Terraglio s.p.a.							4856			
3	Zancanaro	540	8262		8802	8802		13076	13076		
4	Terren Lucio		2780		2780	2780		4400	4400		
	Aree non computabili ai fini dell'edicabilità (in quanto aventi specifica destinazione del P.R.G.)							29514			

1) La Sp. relativa allo stato di fatto è stata stimata mediante rilievo. Sono esclusi dal conteggio i serbatoi, i silos, le tettoie, le guardiole prefabbricate. In sede di presentazione del primo P.di.L dovrà essere prodotta adeguata documentazione per la dimostrazione della Sp esistente.
2) Sp. di progetto = St x Ut dove Ut= (Sp totale PCP - Sp esistente) / St totale PCP = (81330 - 2862) / 124188 = 0,631848 mq/mq
3) Sp. edificabile è data dalla somma della Sp di progetto + Sp stato di fatto
4) Sp. totale prevista nei singoli P.di.L = Sp. stato di fatto + Sp. Progetto
5) Sp. totali P.C.P prevista dalla scheda norma zona D sottozona D4b4 della VPRG per la Terraferma approvata con D.G.R.V del 03/12/2004 n° 3905 e del 29/07/2008 n°2141.
6) St (Superficie territoriale) rilevata relativa alle singole proprietà.
7) St (Superficie territoriale) dei singoli P.di.L rilevata.
8) Aree ricadenti in Z.T.O D4b4 e computabili ai fini dell'edificabilità.
9) St (Superficie territoriale) ambito P.C.P rilevata.
a) Dalla Sp. totale attribuita di mq. 45213 sono stati sottratti mq. 1510 di Sp. e trasferiti dalla proprietà Terraglio spa (PdiL1) alla proprietà San Simeon (PdiL2).
b) Alla Sp. totale attribuita di mq. 9235 sono stati aggiunti mq. 1510 trasferiti dalla proprietà Terraglio spa (PdiL1) alla proprietà San Simeon (PdiL2).

PCP AGGIORNATO A SEGUITO DI MODIFICHE SUDDIVISIONE TRA P.di L.

Z.T.O.	P. di L. n.	Dati catastali	Sp stato di fatto parziale Mq. (1)	Sp totale stato di fatto Mq. (1)	Sp di progetto parziale Mq. (2)	Sp edificabile parziale Mq. (3)	Sp edificabile totale P.diL. Mq. (4)	Sp edificabile totale ambito P.C.P. Mq. (5)	St parziale Mq. (6)	St ambiti P.diL. Mq. (7)	St totale aree computabili ai fini dell'edificabilità Mq. (8)	St totale ambito P.C.P. Mq. (9)
D4.b-4	1	Fg. 8 sezione di Mestre, mappali 28-219-223-844-967(porzione)-968-1151-1645-1168-1175-1176-1193-1249-1320-1321-1322-1535-1602-1604-1622 Fg. 13 sezione di Zelarino, mappali 1368-1369 (porzione)		2985	45191	45191	51315	81330	72074	81816	124949	153702
		Fg. 13 sezione di Zelarino, mappali 694-779	16		455	471			725			
		Fg. 13 sezione di Zelarino, mappali 695			221	221			353			
		Fg. 8 sezione di Mestre, mappale 1643 (porzione)			5005	5005			7982			
		Fg. 8 sezione di Mestre, mappale 667 (porzione)			427	427			682			
	2	Fg. 8 sezione di Mestre, mappale 839 Fg. 13 sezione di Zelarino, mappale 1366	2338		6016	8354	18426 (10)		9595	25657 (11)		
		Fg. 8 sezione di Mestre, mappali 20-1646 Fg. 13 sezione di Zelarino, mappali 1327-1367			9148	9148			14590			
		Fg. 8 sezione di Mestre, mappali 1647-1648 Fg. 13 sezione di Zelarino, mappaleb 1369 (porzione)			923	923			1472			
	3	Fg. 13 sezione di Zelarino, mappali 8-9-1320-1321	631		8199	8830	8830		13076	13076		
	4	Fg. 8 sezione di Mestre, mappali 841-842 (porzione)-1746 (porzione)			2759	2759	2759		4400	4400		
		Aree non computabili ai fini dell'edificabilità (in quanto aventi specifica destinazione non edificabile nel P.R.G)							28753			

1) La Sp relativa allo stato di fatto è stata calcolata sugli atti legittimanti a cui si rimanda (alla documentazione agli atti). Sono esclusi dal conteggio i serbatoi, i silos, le tettoie, le guardiole prefabbricate.
2) Sp di progetto = St x Ut [dove Ut = (Sp totale Z.T.O. D4.b-4 - Sp esistente) / St totale Z.T.O. D4. b-4 computabile ai fini dell'edificabilità = (81330 - 2985) / 124949 = 0,627015].
3) Sp edificabile è data dalla somma di Sp stato di fatto + Sp di progetto.
4) Sp edificabile in Z.T.O. D4.b-4 prevista nei singoli P. di L. = Sp stato di fatto + Sp di progetto. Porzioni di tale Sp potranno essere trasferite tra i piani attuativi interni al P.C.P..
5) Sp totale prevista dalla scheda norma zona D sottozona D4.b-4 della VPRG per la Terraferma approvata con D.G.R.V. n. 3905 del 03/12/2004 e n. 2141 del 29/07/2008.
6) St (superficie territoriale) rilevata relativa alle singole proprietà in Z.T.O. D4.b-4.
7) St (superficie territoriale) rilevata relativa ai singoli P. di L. in Z.T.O. D4.b-4.
8) Aree ricadenti in Z.T.O. D4.b-4 e computabili ai fini dell'edificabilità.
9) St (superficie territoriale) rilevata relativa all'intero comparto Z.T.O. D4 -b-4.
10) Potrà essere aggiunta la Sp pari a 614 mq relativa all'area indicata con la lettera A nella tavola T06.
11) Questa potrà ricomprendere la St pari a 980 mq relativa all'area indicata con la lettera A nella tavola T04.

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 — ARVALLI e ASSOCIATI s.r.l.
arch. Giovanni Caprioglio — Caprioglio Associati STUDIO DI ARCHITETTURA
ing. Luigi Endrizzi — studio Endrizzi INGEGNERIA ARCHITETTURA URBANISTICA — via Germania 7 int.12 - 35010 Vigonza (Pd) Tel(+39)049.8936131-049.8936135 Fax(+39)049.8935758 P.IVA02335580284 e-mail:info@studioendrizzi.it

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

SCALA varie

TAVOLA 01

MAGGIO 2014

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

O:\03_06_TERRAGLIO Z.T.O.D4\03_06_C-STRUMENTI_ATTUATIVI\B_____ELABORATI_GS\20140428_PDILN1_AGG.MAG'14\T01\0306_T01_AGGIORNAMENTO_PCP_V04_R04.DWG 26/05/2014 12.26.15