

STUDIO
ARCHITETTO
MAR

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
DI INIZIATIVA PRIVATA
IN Z.T.O. D4b10 - COMPARTO A -
LOCALITA' DESE NORD**

DATA Giugno 2013

COMMESSA n. 1223/77

A

SCALA

OGGETTO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

DITTA

Società Costruzioni Stradali S.r.l.

Santa Lucia S.r.l.
Istit. Prov. dell'Infanzia

Santa Maria della Pietà

Volpato Giuseppe

Volpato Mario

PROGETTISTA

Arch. Giovanna Mar
collaboratori: Arch. Valentina Ganeselli
Archh. Lara Povelato, Camilla Marolla

prodotto da/elaborazione grafica: Studio Architetti Mar srl

nome file: 1223_77_cartigli ALL_DOC_F03.pln
nome layout: ALL A_R03

VIA CASTELLANA 60, 30174 VENEZIA - Zelarino
tel 041-984477 fax 041-984026  mar@studioarchmar.it

revisione n.	data:	descrizione:	redatto	verificato	approvato
03	giu 13	emissione per PUA	CM	LP	GM

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il presente Piano Urbanistico Attuativo riguarda le aree in prossimità del confine nord tra il Comune di Venezia e il Comune di Marcon classificate come Z.T.O. "Attrezzature Economiche Varie - D4b 10" Comparto "A" località Dese - Nord.

Essendo decaduto il Piano di Lottizzazione che interessava le aree della Z.T.O. "Attrezzature Economiche Varie - D4b 10" Comparto "A" in località Dese - Nord è intenzione delle proprietà di procedere con la redazione di un nuovo piano che riprenda l'assetto del precedente mantenendo inalterati gli indici stereometrici delle UMI, e facendo propria e parte integrante del piano la già avvenuta realizzazione e collaudo cessione delle opere di urbanizzazione.

Con delibera di Consiglio Comunale del 9 luglio 1999 n. 103, ed è stato approvato un Programma di Coordinamento Preventivo (P.C.P.), che prevede per l'area destinata ad attrezzature economiche varie di Dese la suddivisione in cinque comparti (contraddistinti con le lettere A, B, C, D ed E), assoggettati ciascuno all'approvazione di uno specifico piano di lottizzazione di iniziativa privata.

In data 25 novembre 1999 la ditta lottizzante ha stipulato la convenzione del P. di L. in questione con il Comune di Venezia, presso il Notaio in Mestre dott. Roberto Callegaro.

Tale convenzione (Repertorio n. 28431 e Raccolta n. 13823), è stata registrata a Mestre il 09.12.1999 al n. 2504 Mod. 71/M Atti Pubblici.

Interventi già eseguiti in zona per attrezzature Economiche Varie di Dese funzionali al P.U.A. in questione

Gli interventi ad oggi già attuati, sono:

- l'asse viario principale di distribuzione ai comparti edificatori e ai relativi standard pubblici. Tale asse viario è costituito da una piattaforma stradale a quattro corsie con marciapiedi ambo i lati, comprensivo di tutti i sottoservizi (acqua, gas, fognatura raccolta acque bianche e nere, illuminazione pubblica e cavidotti enel e telecom).
- un ponte di prima categoria sul Canale Fossa Storta (luce ml. 14);

- collegamenti viari mediante due rotatorie alla Strada Provinciale n. 40 Via Altinia;
- un bacino di laminazione con riconfigurazione del Canale Fossa Storta e realizzazione nuovi argini golenali;
- due sottopassi della linea ferroviaria Venezia - Trieste per il passaggio delle tubazioni del gas e della fognatura per la raccolta delle acque nere.

Il costo complessivo delle opere di urbanizzazione eseguite risulta pari ad € 3.690.965,27.

Le nuove UMI di piano sono ridisegnate in funzione del tracciato delle opere di urbanizzazione già realizzate, recependo il frazionamento catastale dovuto alla cessione.

La capacità edificatoria resta comunque quella individuata dalle tabelle del PCP del Comune di Venezia con la sola modifica, in riduzione, dello stralcio della capacità edificatoria della porzione di mapp 12 che viene escluso dal nuovo piano con regolare lettera di rinuncia prodotta ai competenti uffici comunali

Il piano attuale prevede 5 UMI comprendenti i relativi standard urbanistici da eseguirsi a stralci indipendenti. Le opere pubbliche previste consistono nella realizzazione degli standard a parcheggio e nel completamento dell'assetto viario del comparto con la realizzazione della bretella di collegamento est-ovest tra via Altinia e la zona industriale di Marcon.

Il piano prevede lo spostamento di parte del tracciato del Canale Fossa Storta e di una porzione del Gasdotto interrato in modo da permettere la realizzazione di un bacino di fitodepurazione e laminazione come da progetto del Consorzio di Bonifica Dese Sile.

Tali modifiche sono già state informalmente concordate con gli enti preposti ed è stata presentata in data 22/03/2013 richiesta di spostamento del gasdotto presso il centro SNAM di Marghera.

Tale ridisegno comporta lo slittamento del limite di inedificabilità derivante dalla Fossa Storta in corrispondenza dell'argine del nuovo bacino di fitodepurazione che avrà superficie di 10.500 mq.

Viene inoltre inserito graficamente il progetto di futuro svincolo previsto nell'ambito delle opere complementari del Passante di Mestre.

Per gli standard a verde si prevede il mascheramento dei parcheggi mediante il modellamento del terreno e le sistemazioni a verde in modo da creare lungo i bordi delle UMI un sistema verde alberato.

All'interno delle singole UMI verranno realizzate opportune opere funzionali all'invarianza idraulica per la quota parte che non viene compensata tramite i bacini di laminazione a ridosso della Fossa Storta.

UMI 2

Nell'UMI 2 si prevede la realizzazione di un fabbricato di grandi dimensioni destinato a polo logistico; tale intervento sarà attuato tramite DIA. unitamente alle opere di urbanizzazione ad esso relative.

Si tratta di una struttura prefabbricata e copertura piana. La struttura portante sarà in cls armato.

L'edificio è a pianta rettangolare con i due lati maggiori dedicati al posizionamento delle baie di carico-scarico. Sul lato minore prospiciente la strada principale sono ubicati gli uffici su tre piani. La porzione di fabbricato destinata ad ufficio verrà formalmente individuata ed evidenziata mediante una struttura ombreggiante che ne amplifica virtualmente il volume e lo rende facilmente riconoscibile.

La porzione principale del fabbricato destinata a stoccaggio e movimentazione merci sarà a tutta altezza e ripartita in funzione delle esigenze di immagazzinamento delle merci stesse.

Sulla copertura troverà posto l'impianto fotovoltaico.

L'accesso dei mezzi pesanti avviene dalla strada che fiancheggia la zona industriale di Marcon e la circolazione interna avviene attorno al fabbricato. Subito dopo l'accesso si trova una zona di possibile sosta per mezzi pesanti e una piccola guardiola di controllo degli accessi.

L'ingresso indicato lungo via Santa Maria della Pietà è da intendersi esclusivamente per i veicoli dei dipendenti e non per i mezzi pesanti.

Le aree a verde che separano l'area di sosta dei mezzi dalla tangenziale saranno realizzate con fasce verdi ed alberature in modo da caratterizzare la vista dalla tangenziale stessa e mitigare l'impatto visivo dei mezzi.

Analogo sistema viene utilizzato per schermare i parcheggi pubblici lungo la strada principale.