



Comune di Venezia
Direzione Sviluppo del
Territorio
Ufficio Urbanistica di Mestre

**Programma di Coordinamento Preventivo (P.C.P.) per
ambiti residenziali di espansione e attrezzature di
quartiere in località “La Favorita” a Mestre e
contestuale individuazione di un Piano Particolareggiato
per l’attuazione del Nucleo 7 - P.E.E.P. vigente mediante
Programma Integrato di Intervento Approvazione**

Elab. n. 4

Relazione e Direttive per l’Attuazione degli interventi

Direzione Sviluppo del Territorio
Settore dell’Urbanistica Terraferma
Arch. Luca Barison

RELAZIONE TECNICA E DIRETTIVE PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

Premesse

Il presente Programma di Coordinamento Preventivo, di seguito chiamato per brevità P.C.P., viene predisposto al fine di coordinare gli interventi edificatori pubblici e privati e le relative opere di urbanizzazione, garantendo in tal modo una distribuzione delle volumetrie secondo le differenti destinazioni d'uso degli immobili, una collocazione degli standard a verde e a parcheggio, che tenga conto delle dotazioni pubbliche già esistenti nelle immediate vicinanze e per determinare una viabilità orientata alla migliore soluzione di innesto alla Strada Statale n. 13 Terraglio e di distribuzione ai singoli interventi edificatori.

Il P.C.P., che viene predisposto ai sensi degli articoli 10.3 e 10.4 delle Norme Tecniche Generali di Attuazione (N.T.G.A.) della vigente Variante al P.R.G. per la Terraferma (approvata con deliberazioni di Giunta Regionale del Veneto n. 3905 del 03.12.2004 e n. 2141 del 29.07.2008), non costituisce uno strumento urbanistico, ma una guida e una direttiva, volta a facilitare non solo la progettazione e la successiva approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi in esso ricompresi, ma anche il rilascio dei relativi titoli edilizi.

Ambito d'intervento del P.C.P.

L'ambito in questione è situato in prossimità della Strada Statale n. 13 "Terraglio", in località "La Favorita" a Mestre – Venezia.

La vigente Variante al P.R.G. per la Terraferma (approvata con deliberazioni di Giunta Regionale del Veneto n. 3905 del 03.12.2004 e n. 2141 del 29.07.2008), classifica e suddivide tale ambito, secondo le seguenti destinazioni urbanistiche, come rappresentate graficamente nell'elaborato n. 1 del presente P.C.P.:

- parte a Zona Territoriale Omogenea (Z.T.O.) di tipo "C2" – Sottozona "C2RS n. 71", i cui interventi sono assoggettati alla preventiva approvazione di un piano Urbanistico Attuativo;
- parte a Zona Territoriale Omogenea (Z.T.O.) di tipo "C2" – Sottozona "C2 n. 21";
- parte ad Aree per Attrezzature pubbliche o di uso pubblico di quartiere, ed in particolare "Attrezzature di Interesse Comune (A)" e "Aree per verde attrezzato (parco, gioco) (V)".

Analizzando nello specifico tali destinazioni urbanistiche, si specifica quanto segue:

La Z.T.O. di tipo “C2” – Sottozona “C2RS n. 71” è disciplinata dagli articoli 15, 17 e correlati delle Norme Tecniche Speciali di Attuazione (N.T.S.A) della citata V.P.R.G. per la Terraferma.

L’attuazione degli interventi viene assoggettata alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (nella fattispecie da un Piano di Lottizzazione di iniziativa privata).

La capacità edificatoria massima ammessa (suddivisa per specifiche destinazioni d’uso), nonché le dotazioni minime relative gli standard a parcheggio e a verde, vengono riportate nella tabella allegata agli articoli 16 e 17 delle N.T.S.A., che per comodità si allega alla presente relazione come **allegato 1**.

Detta tabella prevede, inoltre, una scheda grafica non vincolante (**allegato 2**), che ipotizza una suddivisione delle aree per funzioni, congiuntamente al confinante ambito destinato a C2 n. 21 (P.E.E.P.).

Con nota Prot. n. 2006.0518561 del 21.12.2006, il Sig. Beppino Maccatrozzo, per conto della Società “La Favorita Marocco” s.a.s. di Maccatrozzo Beppino e C., in qualità di proprietario dell’intero ambito in questione, ha presentato all’Amministrazione Comunale, per l’approvazione ai sensi dell’articolo 20 della L.R. n. 11 del 23 aprile 2004, una proposta di Piano di Lottizzazione di iniziativa privata, a firma degli architetti Alessandro Mocchi e Giovanni Zanetti.

Tale proposta prevedeva come accesso all’ambito d’intervento, una viabilità provvisoria, la cui provvisorietà era legata alla risoluzione di un contenzioso al T.A.R. del Veneto, presentato in data 20.10.2009 dalla Società stessa per l’ambito destinato a P.E.E.P. (C2 n. 21) e interamente di proprietà della richiamata Società. La provvisorietà di tale tratto stradale, che collegava la lottizzazione con il Terraglio, attraverso il tratto finale di via Penello, sarebbe cessata nel momento in cui sarebbe stato realizzato anche il P.E.E.P., con una viabilità quindi definitiva e funzionale anche all’accesso alla lottizzazione privata. Tali proposte vengono meglio rappresentare nella planimetria della lottizzazione nell’**allegato 3** e nella planimetria generale con indicata anche la viabilità provvisoria, nell’**allegato 4**.

Il P. di L. completo di tutti gli atti è stato adottato con deliberazione di Giunta Comunale n. 408 del 25 marzo 2010. A seguito della pubblicazione del P. di L., avvenuta dal 14.05.2010 al 14.06.2010, è pervenuta (oltre il periodo previsto per la presentazione delle osservazioni/opposizioni), un’osservazione che segnalava una serie di criticità per tale ambito, determinate prevalentemente dalla carenza di infrastrutture a servizio delle attrezzature pubbliche esistenti nell’intorno.

Tale osservazione proponeva che: *“data la carenza di adeguata viabilità, costituita da un’unica via di accesso – via Penello – la quale risulta già inadeguata alle attuali necessità, e visto il rischio al quale una nuova edificazione esporrebbe i bambini e i cittadini tutti, con evidenti responsabilità*

degli organi preposti, NON si attui la lottizzazione in oggetto senza che vi sia una viabilità al servizio della stessa”.

In merito all’approvazione della citata proposta di P. di L., la Municipalità di Mestre – Carpenedo, con deliberazione n. 47 nella seduta del 06.10.2010, ha espresso un parere favorevole condizionato ai seguenti aspetti:

- *Una ripresa delle trattative con la ditta proponente per una risoluzione bonaria in merito alla C2-21 (PEEP), volta a sbloccare la viabilità alternativa d’accesso al PdL (come da allegato C);*
- *Procedere sin da subito alla completa realizzazione di tutta la viabilità già prevista dal progetto (vedi all. C alla delibera di Giunta Comunale n. 408 del 25 marzo 2010), tale da consentire un accesso autonomo che non aggravi ulteriormente la già precaria viabilità in Via Penello;*
- *Messa in sicurezza della strada denominata via Penello;*
- *Impegno da parte della Giunta a realizzare le opere volte a garantire un incremento dei servizi al cittadino siti in via Penello (scuole, asili, impianti sportivi).”.*

A seguito dell’espressione del parere della Municipalità, la Società “La Favorita Marocco” ha ritenuto opportuno prendere in considerazione tali proposte, avviando fin da subito con l’Amministrazione Comunale, una riflessione sull’intero ambito di proprietà (C2 RS n. 71 e C2 n. 21 P.E.E.P.), ripensando completamente l’accessibilità a dette aree, offrendo contestualmente una risposta concreta alla carenza dei parcheggi pubblici a servizio del Compendio sportivo/scolastico, mediante la realizzazione di un adeguato parcheggio pubblico.

In tale occasione è stata valutata una diversa collocazione del verde pubblico, al fine di garantire un adeguato ambito a protezione non solo dei richiamati impianti sportivi e scolastici esistenti, ma anche per il possibile ampliamento degli stessi.

La Z.T.O. di tipo “C2” – Sottozona “C2 n. 21” è disciplinata dagli articoli 15, 16 e correlati delle N.T.S.A della citata V.P.R.G. per la Terraferma. L’attuazione degli interventi viene assoggettata alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (nella fattispecie da un Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica - PEEP).

Per una porzione di tale ambito, l’Amministrazione Comunale, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 184 del 28 ottobre 2002, ha approvato il Piano di Zona per Edilizia Economica Popolare (PEEP), ai sensi della Legge 18 Aprile 1962, n. 167 e dell’art. 52 della Legge Regionale 27 Giugno 1985, n. 61, che ha ricompreso l’ambito in questione nel Nucleo n. 7 – Terraglio Est.

Con l'adozione della vigente Variante al P.R.G. per la Terraferma, avvenuta con deliberazione di Consiglio Comunale n. 16 del 25.01.1999, la Società "La Favorita Marocco" s.a.s. ha presentato un'osservazione, al fine di estendere la capacità edificatoria già vigente, all'intera area di proprietà della medesima, ampliando quindi il perimetro del P.E.E.P., per meglio distribuire sul territorio l'edificabilità già prevista dal Piano di Zona Nucleo n. 7 – Terraglio Est vigente;

A seguito di tale richiesta, l'istanza veniva accolta, aumentando conseguentemente anche la capacità edificatoria massima ammessa, elevando la Superficie lorda di pavimento vigente (pari a 28.040 mq), a 34.500 mq, con un aumento quindi di 6.460 mq di Sp.. Tale previsione viene riportata nello stralcio tabella allegata agli articoli 16 e 17 delle N.T.S.A., che per comodità si allega alla presente relazione come **allegato 5**.

La Società nel 2009 presentava quindi istanza di approvazione di un progetto urbanistico per l'attuazione dell'intero P.E.E.P. come da previsione di P.R.G..

Ricevendo risposta negativa da parte del Comune in merito a tale richiesta, la medesima Società nel 2010 presentava ricorso straordinario al Presidente della Repubblica, per l'annullamento della risposta negativa, lamentando l'indeterminatezza del contenuto della citata risposta, l'assenza della comunicazione dei motivi ostativi, l'incompetenza, in quanto tale diniego doveva essere assunto da organi collegiali (Giunta e Consiglio Comunale) e non da parte degli uffici. Tale ricorso risulta oggi iscritto al T.A.R. del Veneto con R.G. n. 1682/10 notificato in data 8 ottobre 2010, i cui atti sono depositati presso la Direzione Avvocatura Civica, risulta oggi ancora pendente, in quanto non è stata ancora fissata l'udienza di discussione.

Risulta inoltre pendente, per il medesimo ambito, un altro ricorso al T.A.R. del Veneto, promosso da Beppino Maccatrozzo contro il Comune di Venezia e la Regione del Veneto, in merito reiterazione di vincoli espropriativi, iscritto con R.G. n.1573/98 notificato in data 11 maggio 1998, i cui atti sono anch'essi depositati presso la Direzione Avvocatura Civica.

Dall'approvazione della vigente V.P.R.G. per la Terraferma (avvenuta con D.G.R.V. n. 3905 del 03.12.2004), per la sola parte in ampliamento del P.E.E.P., risulta ad oggi decorso il termine quinquennale entro il quale l'Amministrazione Comunale poteva aggiornare il Piano di Zona Nucleo n. 7 – Terraglio Est vigente, ricomprendendo quindi la porzione in ampliamento, comportando pertanto la decadenza del vincolo espropriativo per la sola parte in ampliamento del P.E.E.P..

Le carature urbanistiche del P.E.E.P. vigente sono riassunte nell'**allegato 6** alla presente relazione.

La Z.T.O. per "Attrezzature di Interesse Comune (A)" e "Aree per Verde attrezzato (parco, gioco) (V)", sono rispettivamente disciplinate dagli articoli 54 e 56 e correlati delle N.T.S.A della

citata V.P.R.G. per la Terraferma, come rappresentate graficamente nell'elaborato grafico Tavola 01 "Inquadramento Territoriale e assetto normativo", del presente P.C.P..

Come evidenziato nell'elaborato grafico Tavola 02 "Planimetria Stato di fatto e Vincoli", si fa presente che tale ambito, localizzato in prossimità del lato ovest del Terraglio, si sviluppa attorno ad attrezzature esistenti di quartiere, e più precisamente:

- alla Chiesa "Santa Maria del Carmelo" e relativi servizi parrocchiali;
- al Centro Civico e annesso Ufficio Postale;
- all'Asilo Nido Comunale "Pollicino";
- alla Scuola Elementare "Fusinato";
- alla Scuola Media inferiore "Fratelli Cervi";
- alla Piscina e Palestra, appartenenti al "Gruppo Terraglio" che ricomprende la "Polisportiva Terraglio" e il Centro di Riabilitazione "Fisiosport Terraglio".

Tali attrezzature scolastiche e sportive trovano accessibilità da un'unica viabilità e sono servite da dotazioni pubbliche a parcheggio e a verde oggi carenti.

Più specificatamente l'accessibilità a tali attrezzature, avviene esclusivamente da via Penello, che collega le stesse con il Terraglio, mediante incrocio semaforizzato.

Il parcheggio pubblico esistente è funzionale sia agli impianti scolastici, che alle attrezzature sportive, quest'ultime interessate da significativi ampliamenti realizzati negli ultimi anni e che rappresentano Centro di riabilitazione di eccellenza a livello regionale.

La Municipalità di Mestre competente per territorio, negli ultimi anni ha più volte sollecitato l'Amministrazione Comunale a trovare soluzioni a dette criticità, attraverso un progetto di riordino generale, interessando anche le aree circostanti.

Obiettivi del Programma di Coordinamento Preventivo

Il presente P.C.P. viene predisposto a seguito della richiesta, acquisita agli atti al Protocollo Generale del Comune di Venezia al n. 252087 del 12 giugno 2012, da parte della Ditta "La Favorita Marocco" s.a.s., proprietaria della totalità delle aree private (ad eccezione di una modesta porzione di area, destinata a scoperto privato di un immobile esistente, che potrà essere esclusa dal perimetro della C2RS n. 71, a seguito dell'approvazione del relativo Piano di lottizzazione), che si propone come unico soggetto attuatore degli interventi pubblici e privati, avendo i requisiti previsti per legge.

Tale richiesta comporta la riprogettazione del vigente Piano per l'Edilizia Economica Popolare – Nucleo 7 – Terraglio Est e del P. di L. di iniziativa privata in Z.T.O. “C2RS n. 71”. Per quest'ultimo sarà inoltre necessario, in fase di adozione della nuova proposta di P. di L., procedere con la contestuale archiviazione dell'istanza di approvazione del Piano P. di L. “C2RS n. 71”, adottato con deliberazione del 25 marzo 2010, n. 408, richiamato nel precedente paragrafo “Ambito d'intervento del P.C.P.”.

Il presente P.C.P. prevede una generale riorganizzazione delle aree ricadenti all'interno del proprio perimetro, attraverso il coordinamento dei due distinti Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica e privata e di interventi pubblici, al fine di garantire una viabilità unitaria e funzionale ea tutti gli interventi nonché garantire una sufficiente dotazione di parcheggi funzionali alle dotazioni pubbliche esistenti.

Il presente P.C.P. è incentrato sulla futura realizzazione degli interventi di interesse pubblico di seguito elencati, che costituiranno elementi portanti attorno ai quali saranno sviluppati gli insediamenti residenziali (pubblici e privati):

- una nuova viabilità di accesso dal Terraglio, funzionale al nuovo insediamento residenziale nonché alle Attrezzature pubbliche/interesse pubblico esistenti e di progetto, la cui intersezione sarà sviluppata come soluzione progettuale, in fase di redazione dei Piani Urbanistici Attuativi;
- un nuovo edificio destinato a Centro Civico e Ufficio Postale, che assieme alla Piazza (prevista nell'ambito “C2RS71”), consentiranno a dare una risposta concreta alla mancanza di spazi di aggregazione, richiesti in più occasioni dai residenti della zona e dalla Municipalità di Mestre Centro.
- una dotazione aggiuntiva a parcheggio, funzionale alle Attrezzature Scolastiche e Sportive esistenti.

Ai sensi dell'articolo 10.3 delle N.T.G.A. della vigente V.P.R.G. per la Terraferma, contestualmente all'individuazione del perimetro del presente P.C.P., viene individuato anche un perimetro di Piano Particolareggiato (di iniziativa pubblica), che ricomprenderà l'ambito del P.E.E.P. vigente (Nucleo 7 – Terraglio Est) e l'ambito individuato dalla medesima V.P.R.G. per la Terraferma, come “C2 n. 21 – P.E.E.P.”, quest'ultimo con vincoli preordinati all'esproprio decaduti.

Gli interventi previsti dal Piano Particolareggiato saranno i medesimi del Piano di Zona Nucleo 7 – Terraglio Est vigente e saranno attuati mediante specifico Programma Integrato di Intervento, ai sensi dell'art. 16 della legge 17 Febbraio 1992, n. 179.

Le carature urbanistiche del Piano Particolareggiato, corrispondenti a quelle del Piano di Zona Nucleo 7 – Terraglio Est vigente, vengono riassunte nell'**allegato n. 7** alla presente relazione.

In sede di redazione del Piano Particolareggiato (che interessa una superficie territoriale pari a 103.067 mq), sarà ammessa la trasposizione di zona ai sensi dell'art. 11, comma 2 della Legge Regionale del Veneto del 27 giugno 1985, n. 61, richiamata all'articolo 10.5 delle N.T.G.A. della vigente V.P.R.G. per la Terraferma. Nello specifico sarà prevista la localizzazione del Piano di Zona Nucleo 7 – Terraglio Est da attuarsi mediante Programma Integrato d'Intervento all'interno del sedime per il quale la V.P.R.G. ne prevedeva l'estensione del P.E.E.P. e viceversa, sull'ambito interessato dal Piano di Zona Nucleo 7 – Terraglio Est vigente, sarà ricollocato l'ambito destinato a C2 n. 21 P.E.E.P., con vincolo preordinato all'esproprio decaduto.

Tale trasposizione di zone, ammesse dalle richiamate disposizioni normative, non comporteranno Variante alla strumentazione urbanistica generale.

Il perimetro del richiamato Piano Particolareggiato che ricomprende al proprio interno l'ambito interessato dal Piano di Zona Nucleo 7 – Terraglio Est vigente (con superficie territoriale pari a 56.144 mq) e l'ambito destinato a C2 n. 21 P.E.E.P., con vincolo preordinato all'esproprio decaduto (con superficie territoriale pari a 47.326 mq) viene rappresentato graficamente nell'**allegato n. 8**.

Nella planimetria **allegato 9** vengono individuate, all'interno del perimetro del Piano Particolareggiato, le medesime aree conseguenti alla futura trasposizione di zona, da attuarsi in sede di redazione del Piano Particolareggiato stesso, dove si evince che tale trasposizione di superfici, non comporterà variazioni alla superficie territoriale del Piano di Zona Nucleo 7 – Terraglio Est vigente.

La scelta di prevedere l'attuazione del Piano di Zona Nucleo 7 – Terraglio Est vigente attraverso l'attuazione di un Piano Particolareggiato con valenza di Programma Integrato di Intervento, comporta la determinazione del “beneficio pubblico” che dovrà essere garantito a fronte del riconoscimento del “beneficio privato”, corrispondente all'assegnazione dell'intera capacità edificatoria che la Società avrà la facoltà di realizzare, avendo la stessa tutti i requisiti previsti per legge, con l'obbligo di vendere o affittare a prezzo convenzionato gli alloggi in esso ricadenti.

Descrizione del “beneficio pubblico” e del “beneficio privato”

Il presente P.C.P. stabilisce il “beneficio pubblico” minimo che dovrà essere garantito al Comune, a seguito dell'attuazione degli interventi in esso ricadenti, ai sensi dell'articolo 10 delle Direttive e criteri per l'assegnazione delle aree nei Piani di Zona Ex Legge 167/1962 (P.E.E.P.), approvate con deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 10 febbraio 2003.

Tale articolo, nello specifico, prevede che *“Le proposte di programmi integrati - costituendo presupposto di legge il criterio della convenienza pubblica - devono prefigurare modalità di intervento ed offerte aggiuntive di accertabile interesse per il Comune, tra le quali deve comprendersi, quale soglia minima di impegno, l’obbligo ad eseguire a propria cura e spese tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nell’ambito di programma, a solo scomputo dei rispettivi oneri tabellari di urbanizzazione primaria e secondaria, distintamente considerati, e gratuitamente per le parti eccedenti gli importi scomputabili.”*.

Il beneficio pubblico è stato confrontato con il “beneficio privato” a favore della Società “La Favorita Marocco”. In merito a tali benefici, il Servizio Stime della Direzione Patrimonio e Casa, con nota Protocollo Generale n. 506970 del 20 novembre 2013 (depositata agli atti della Direzione Sviluppo del Territorio), ha espresso favorevole sulla congruità dei valori degli interventi previsti dal presente P.C.P..

Il beneficio privato riconosciuto alla Società “La Favorita Marocco”, consiste nella facoltà di attuare, oltre al 70% della volumetria prevista dal P.E.E.P. vigente (58.884 mc – corrispondente ad una Superficie Lorda di Pavimento di 19.628 mq), anche il rimanente 30%, che l’Amministrazione Comunale avrebbe sottoposto a bando pubblico per l’assegnazione di tale capacità edificatoria, ad altri soggetti aventi titolo (25.236 mc – corrispondenti ad una Superficie Lorda di Pavimento di 8.412 mq).

La valutazione del beneficio privato consiste pertanto nella stima del valore dei 25.236 mc assegnati alla Società “La Favorita Marocco”. Tale stima viene effettuata applicando i valori al metro cubo edificabile per l’anno 2013 in ambiti P.E.E.P., approvati con deliberazione del Consiglio Comunale n. 58, nella seduta del 15 luglio 2013.

Nello specifico, il valore dei 25.236 metri cubi assegnati alla Società, moltiplicato per il valore unitario al metro cubo di €79,61 (corrispondente al valore unitario al mc per la cessione di alloggi con tipologia a schiera, per i seguenti ambiti considerati per analogia: Nucleo n. 1 Tessera Sud - 2° Stralcio”; Nucleo n. 9 Trivignano - C2 27” e Nucleo n. 10 Via Gatta - C2 28), comporta un totale di €2.009.037,96, arrotondato a €2.009.038,00.

Il beneficio privato riconosciuto alla Società “La Favorita Marocco” viene pertanto stimato in €2.009.038,00.

La valutazione del “beneficio pubblico” consiste nell’attuazione, da parte della Società “La Favorita Marocco”, dei seguenti interventi pubblici:

1. realizzazione di un nuovo immobile destinato a Centro Civico e Ufficio Postale, in ambito a standard secondario della C2RS n. 71, a seguito della demolizione dell'attuale Centro Civico e Ufficio Postale di proprietà comunale. Il valore commerciale stimato dell'immobile in progetto è stato depurato:

- del valore dell'area sul quale sarà realizzato, in quanto tale area sarà considerata come quota parte dello standard secondario in cessione al Comune, a seguito dell'attuazione degli interventi previsti dalla richiamata C2RS n. 71;
- del valore venale dell'attuale fabbricato destinato a Centro Civico e Ufficio Postale.

Il valore dell'attuale Centro Civico e Ufficio Postale e di quello in progetto, sono così stimati:

- valore commerciale dell'edificio esistente con superficie commerciale pari a 884 mq, € 707.200,00 (escluso il valore dell'area);
- valore commerciale del nuovo edificio con la medesima superficie commerciale di quello esistente (884 mq), € 1.856.400,00 (escluso il valore dell'area). Tale valore è definito come valore minimo previsto per la successiva fase di progettazione.

Il beneficio pubblico relativo alla demolizione e ricostruzione dell'immobile destinato a Centro Civico e Ufficio Postale viene pertanto stimato in €1.149.200,00 (€1.856.400,00 - € 707.200,00).

2. cessione di un'area extra standard secondario a verde, della superficie pari a 23.225 mq, da reperirsi in fase di attuazione del Piano Particolareggiato, all'interno dell'ambito individuato nell'**allegato 9**, come C2 n. 21 – P.E.E.P., con vincolo preordinato all'esproprio decaduto trasposto.

La quantificazione del valore extra standard secondario a verde è calcolato considerando come valore dell'area al metro quadro, l'importo di € 40,00. Tale valore viene preso come riferimento rispetto ad un valore riconosciuto dal Comune a seguito di una permuta tra Comune e privato per un'area destinata a P.E.E.P., in Via Pertini a Mestre, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 118 del 17.10.2011. Tale valore è stato ritenuto congruo dal Servizio Stime della Direzione Patrimonio e Casa, con proprio parere Protocollo Generale n. 506970 del 20 novembre 2013, depositato agli atti della Direzione Sviluppo del Territorio.

Il beneficio pubblico relativo alla cessione dell'area extra standard della superficie pari a 23.225 mq viene pertanto stimato in €929.000,00 (23.225 mq x 40,00 €/mq).

3. Cessione e attrezzamento di un'area a parcheggio pubblico extra standard, per una superficie pari a 2.592 mq, suddivisa in due distinti ambiti:

- un primo ambito di 1.000 mq all'interno del perimetro della C2 RS n. 71 in continuità dello standard primario a parcheggio della stessa lottizzazione;
- un secondo ambito di 1.592 mq all'interno delle aree destinate ad Attrezzature Pubbliche, in continuità dello standard primario a parcheggio del vigente Piano di Zona Nucleo n. 7 – Terraglio Est, da attuarsi mediante Programma Integrato di Intervento. Tale parcheggio viene anch'esso previsto su aree di proprietà della medesima Società, destinate ad Attrezzature Pubbliche e che sarà ceduto al Comune, al fine di garantire una dotazione sufficiente a parcheggio per il compendio scolastico/sportivo.

Tali aree a parcheggio vengono rappresentate graficamente nell'**allegato n. 10** alla presente relazione.

Il valore dell'area al metro quadro (pari a € 40,00), comprensivo dell'attrezzamento a parcheggio stabilito al metro quadro in €167,97 (come da nota della Direzione Progettazione ed Esecuzione Lavori Prot. gen. n. 143034 del 2 Aprile 2012. Detto valore risulta già comprensivo del 10% di IVA e 1,8% di oneri tecnici), pari ad un totale di €207,97, è stato ritenuto congruo dal Servizio Stime della Direzione Patrimonio e Casa nel richiamato parere.

Il beneficio pubblico relativo alla cessione e all'attrezzamento della superficie a parcheggio di 2.592 mq viene pertanto stimato in € 539.058,00 (2.592,00 mq x 207,97 €/mq);

4. Cessione e attrezzamento di un'area destinata a Piazza, con una superficie pari a 2.467 mq, come rappresentata graficamente nell'**allegato n. 10** alla presente relazione (superiore rispetto a quella prevista dal P.E.E.P. vigente di 2.000 mq), comporta un incremento di 467 mq,.

Il valore dell'area (comprensivo dell'attrezzamento a Piazza dei soli 467 mq stabilito in 190,00 €/mq), è stato ritenuto congruo dal Servizio Stime della Direzione Patrimonio e Casa nel richiamato parere.

Il beneficio pubblico relativo alla cessione e all'attrezzamento a Piazza della superficie in aumento rispetto a quella prevista dal P.E.E.P. vigente, pari a 467,00 mq, viene pertanto stimato in €88.730,00 (467,00 mq x 190,00 €/mq).

Il beneficio pubblico derivante dall'attuazione degli interventi sopra descritti, sarà pertanto determinato in €2.705.988,00 (€1.149.200,00 + 929.000,00 + €539.058,00 + €88.730,00).

Dal confronto tra il beneficio pubblico minimo previsto pari ad **€2.705.988,00** e quello privato, pari ad **€2.009.038,00** conseguenti comporta un vantaggio fin da subito determinato per il Comune di Venezia, corrispondente ad **€696.950,00**.

Tra gli interventi previsti dal presente P.C.P. per i quali sarà ammesso lo scomputo del contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, non potranno rientrare quelli sopra definiti, corrispondenti ad un beneficio pubblico di €2.705.988,00.

Qualora la progettazione definitiva/esecutiva degli interventi che costituiscono il beneficio pubblico comporti una riduzione del valore degli interventi stessi, così come stimati nella presente Relazione, la Società sarà tenuta a versare la differenza fino a raggiungere l'importo del beneficio pubblico stimato o ad integrare eventuali nuovi interventi di pari importo.

Tutti gli interventi pubblici/interesse pubblico previsti dal presente P.C.P. diversi da quelli sopra considerati quali beneficio pubblico, saranno a scomputo del contributo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti.

Interventi previsti dal presente P.C.P. suddivisi per ambiti

Il presente P.C.P. prevede la realizzazione dei interventi pubblici e privati, così ripartiti per singoli ambiti:

Piano di lottizzazione di iniziativa privata C2RS n. 71

Il Piano di lottizzazione di iniziativa privata, prevede la realizzazione dei seguenti interventi principali:

Da V.P.R.G. per la Terraferma (tabella allegata all'articolo 17 delle N.T.S.A.)

- 4.525 mq di Sp totale così ripartita:
 - 3.620 mq di Sp a destinazione residenziale, pari a 72 abitanti teorici;
 - 905 mq di Sp a destinazione sommata alla residenza (terziaria). Qualora tale superficie venga realizzata a destinazione residenziale, dovrà comunque essere prevista la dotazione a parcheggio di 453 mq, ai sensi dell'art. 17.3 delle N.T.S.A. della vigente V.P.R.G.;
- 252 mq a standard primari a parcheggio relativo alla destinazione residenziale (72 ab. teorici per 3,5 mq/ab. teor.);
- 453 mq standard primari a parcheggio relativo alla destinazione terziaria;
- 16.300 mq ad altri standard (standard primario a verde + standard secondario a verde);
- Opere di urbanizzazione (viabilità carraia, pedonale/ciclabile, percorsi ciclopedonali, sotto e sopra servizi a rete, interventi di invarianza idraulica, ecc.).

Interventi aggiuntivi previsti dal presente P.C.P.

- 1.000 mq di standard primari a parcheggio previsti dal Piano Particolareggiato come parte del beneficio pubblico;
- realizzazione di un nuovo immobile destinato a Centro Civico e Ufficio Postale con superficie commerciale pari a 884, mq su area a standard secondario pertinenziale della stessa C2 RS n. 71;
- attrezzamento di un'area destinata a Piazza, con una superficie pari a 2.467 mq, su area a standard secondario pertinenziale della stessa C2 RS n. 71;

Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica per l'attuazione del Piano di Zona Nucleo n. 7 - Terraglio Est, mediante Programma Integrato di Intervento

- 28.040 mq di Sp totale a destinazione residenziale a prezzo convenzionato, pari a 561 abitanti teorici. Sarà ammessa la realizzazione di una Sp a destinazione "compresa nella residenza" (attrezzature collettive), nel limite massimo del 10% della Sp totale e con conseguente reperimento degli standard a parcheggio nella misura di 0,40 mq/mq di Sp;
- 2.194 mq a standard primari a parcheggio da reperirsi in ambito destinato ad "Attrezzature di Interesse Comune (A)" e "Aree per Verde attrezzato (parco, gioco) (V)";
- 30.103 mq ad altri standard (standard primario a verde + standard secondario a verde);
- Opere di urbanizzazione (viabilità carraia, pedonale/ciclabile, percorsi ciclopedonali, sotto e sovra servizi a rete, interventi di invarianza idraulica, ecc.);
- Cessione e attrezzamento a bosco dell'area esterna al perimetro del presente P.P., posta lungo il confine ovest, con superficie di 19.500 mq, con eventuale manutenzione a carico della Parte Attuatrice, come meglio rappresentata nell'**allegato n. 11** alla presente relazione. Tale area potrà essere interessata anche da opere volte a garantire l'invarianza idraulica per gli ambiti interessati dal presente P.C.P. e di quelli ad esso circostanti, al fine di assicurare una messa in sicurezza dell'intera zona.

Interventi aggiuntivi previsti dal presente P.C.P.

- 1.592 mq a standard primari a parcheggio a beneficio pubblico, da reperirsi in ambito destinato ad "Attrezzature di Interesse Comune (A)" e "Aree per Verde attrezzato (parco, gioco) (V) in continuità con i 2.194 mq di cui sopra;
- 23.225 mq extra standard secondari a verde a beneficio pubblico.

L'attuazione del Programma Integrato di Intervento potrà avvenire in assenza della pubblicazione di apposito avviso per la selezione in forma concorsuale pubblica, di proposte di Programmi Integrati rispondenti alla localizzazione suindicata, in considerazione che la Società "La Favorita Marocco" risulta proprietaria della totalità delle aree insistenti nell'ambito C2 n. 21.

Attrezzature di Interesse Comune (A)” e “Aree per Verde attrezzato (parco, gioco) (V)

- tale ambito viene interessato dalla viabilità principale (carraia, ciclabile e pedonale), funzionale agli interventi di progetto ed esistenti. L’accesso dal Terraglio dovrà essere oggetto di specifico approfondimento progettuale da attuarsi in fase di redazione della C2 RS n. 71;
- 2.194 mq a standard primari a parcheggio pertinenziali agli interventi già previsti a seguito dell’attuazione del Piano Particolareggiato di cui sopra;
- 1.592 mq a standard primari a parcheggio, in continuità con i 2.194 mq di cui sopra, previsti a seguito dell’attuazione del Piano Particolareggiato e a beneficio pubblico;
- messa in disponibilità del Comune dell’intero ambito sopra indicato previsto a parcheggio, per una superficie complessiva di 3.786 mq, al fine di consentire alla medesima Società “La Favorita Marocco”, la realizzazione di un parcheggio in forma temporanea, funzionale al compendio scolastico e sportivo esistente e con accesso da via Penello. Tale area sarà messa in disponibilità al Comune a titolo gratuito, nello stato di fatto in cui si trova, con la sola sistemazione provvisoria a parcheggio in ghiaio drenante, da realizzarsi da parte della Società. L’attività a parcheggio in forma temporanea dovrà formare oggetto di specifico accordo tra il Comune e la Società stessa, la quale dovrà rientrare in disponibilità della medesima area al momento della realizzazione definitiva del parcheggio (che dovrà prevedere l’accessibilità dalla nuova viabilità di progetto), secondo le previsioni progettuali che saranno stabilite dal Piano Particolareggiato e relativo titolo edilizio.

Interventi a carattere generale

Al fine di poter garantire l’avvio alla realizzazione della nuova viabilità a servizio dell’intero intervento, dovrà essere prevista la demolizione dell’immobile di proprietà comunale, attualmente destinato a Centro Civico e Ufficio Postale.

Considerato che la demolizione di tale fabbricato potrà essere effettuata solo a seguito della realizzazione del nuovo fabbricato in sua sostituzione (al fine di garantire il trasferimento dei servizi pubblici attualmente in essere), dovrà essere realizzata una viabilità provvisoria su area di proprietà della Parrocchia “Santa Maria del Carmelo”, al fine di non interessare l’attuale tratto di via Penello, già con evidenti criticità di traffico e quindi garantire un cantiere in maggior sicurezza.

La Società con la sottoscrizione della Convenzione allegata al presente P.C.P., si impegna a rinunciare a coltivare le sotto riportate controversie promosse contro il Comune di Venezia e la Regione del Veneto, senza più nulla avere a pretendere a tale titolo, nei confronti degli stessi, qualora venga definitivamente approvato dal Comune di Venezia il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, per l’attuazione del vigente Piano di Zona Nucleo 7 – Terraglio Est (C2 n. 21), mediante Programma Integrato di Intervento:

- ricorso iscritto al T.A.R. del Veneto con R.G. n. 1573/98, promosso dal Signor Beppino Maccatrozzo contro il Comune di Venezia e la Regione Veneto, notificato in data 11 maggio 1998;

- ricorso iscritto al T.A.R. del Veneto con R.G. n. 1682/10, promosso dalla Società La Favorita Marocco sas di Maccatrozzo Beppino e C. contro il Comune di Venezia, notificato in data 8 ottobre 2010.

L'avvio dell'attuazione di tutti gli interventi previsti dal presente P.C.P., sono condizionati dalla sottoscrizione della convenzione tra la Società "La Favorita Marocco" e il Comune di Venezia, secondo i contenuti riportati nell'Elaborato n. 5 – Schema di Convenzione.

TABELLA ZONE C2-C2RS

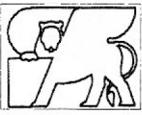
NOTE DESCRITTIVE DELLE COLONNE

- (1) = Z.T.O. di appartenenza e codice di identificazione
 (2) = quartiere di appartenenza:
 8 - FAVARO VENETO; 9 - CARPENEDO, BISSUOLA;
 10 - TERRAGLIO, S. LORENZO, XXV APRILE, PIAVE 1866;
 11 - CIPRESSINA, ZELARINO, TRIVIGNANO;
 12 - CHIRIGNAGO, GAZZERA;
 13 - MARGHERA, CATENE, MALCONTENTA;
 (3) = individuazione della tavola di progetto Tav. 13.1 a scala 1:2.000
 (4) = superficie territoriale (nel caso delle C2 RS il dato è comprensivo della superficie relativa alla colonna (11): altri standard)
 (5) = numero abitanti teorici (6)x h. 3ml.:150mc./ab.
 (6) = Sp con destinazione residenziale
 (7) (8) = Sp connesse alla residenza
 (9) = (6)+(8)
 (10) = (5) x 3,5 mq./ab.
 (11) = primari a verde + secondari
 (12) = (10) +(11)
 (13) = altezza dell'organismo edilizio ai sensi dell'articolo 4 delle N.T.G.A.
 (14) (15) (16) = indicazione del tipo di S.U.A. da attivare
 (17) (18) = eventuali elaborati di indirizzo per la formazione dello S.U.A.

DATI CONOSCITIVI				PRESCRIZIONI						ALTRE DISPOSIZIONI								
area C2	n°	località	quartiere	tavola	superficie territoriale	abitanti teorici	Sup. lorda pavim. max per destinazione d'uso			Standard minimi			Tipo di S.U.A.		Indirizzi			
							residenziale	comprese nella residenziale alla	residenza sommata alla	residenza	Sp totale	primari parcheggi	altri standard	totali	altezza max	P.F.P.	P.P.	P.d.L.
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	
RS71	Terraglio	10	14	27.160	72	3.620	905	4.525	250	16.300	16.550			X	X	X	X	7
																		note

Note

- (7) Sp degli edifici esistenti qualora recuperati al fine di adeguarne la destinazione d'uso a quelle ammesse in tale zona, vanno sommate a quelle riportate nella tabella.



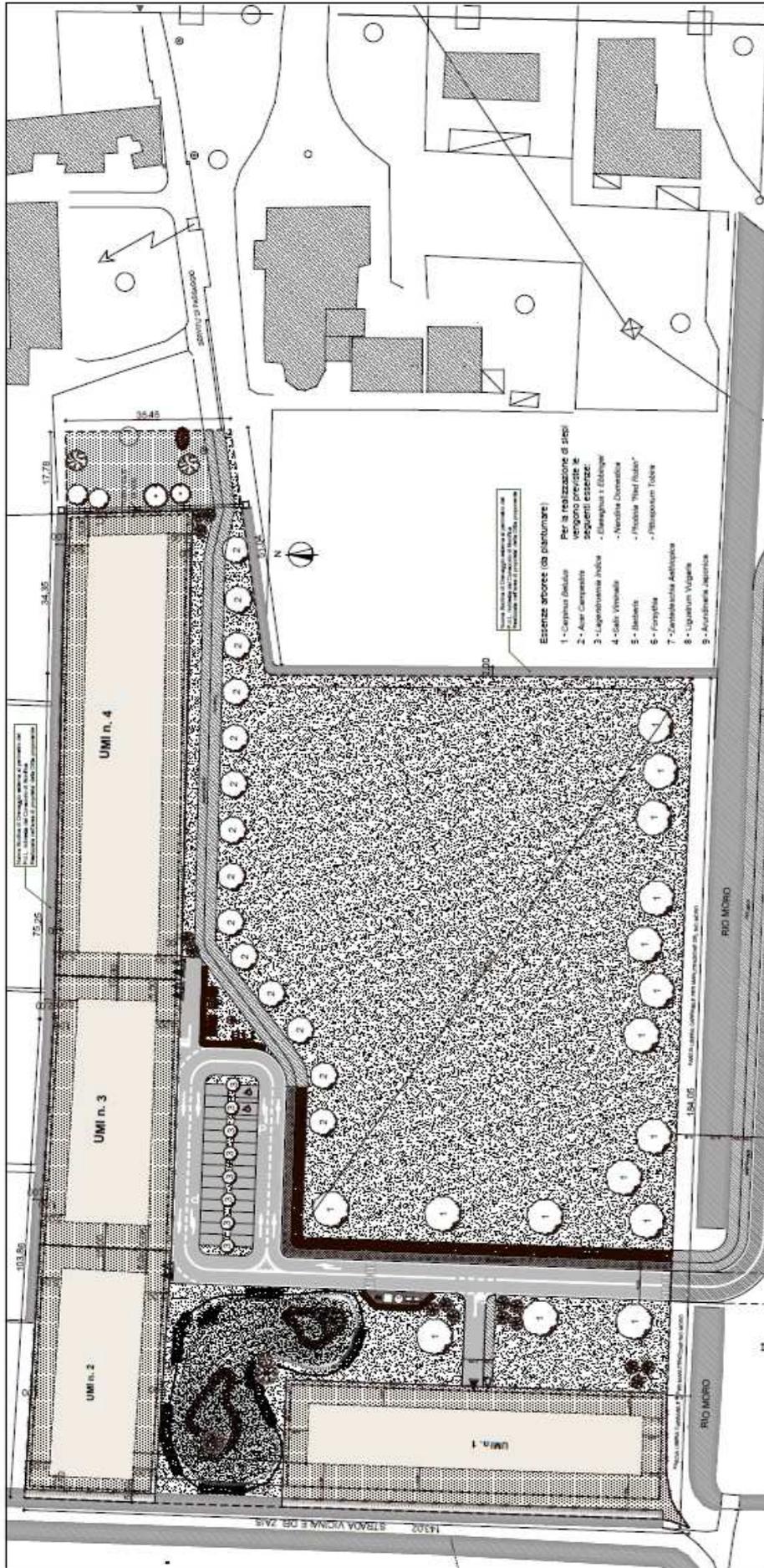
PIANO REGOLATORE GENERALE
VARIANTE PER LA TERRAFERMA

SCHEDA GRAFICA
C2 n.21 - C2RS n.71

Allegato 2



ASSETTO FISICO E MORFOLOGICO - SCALA 1:500



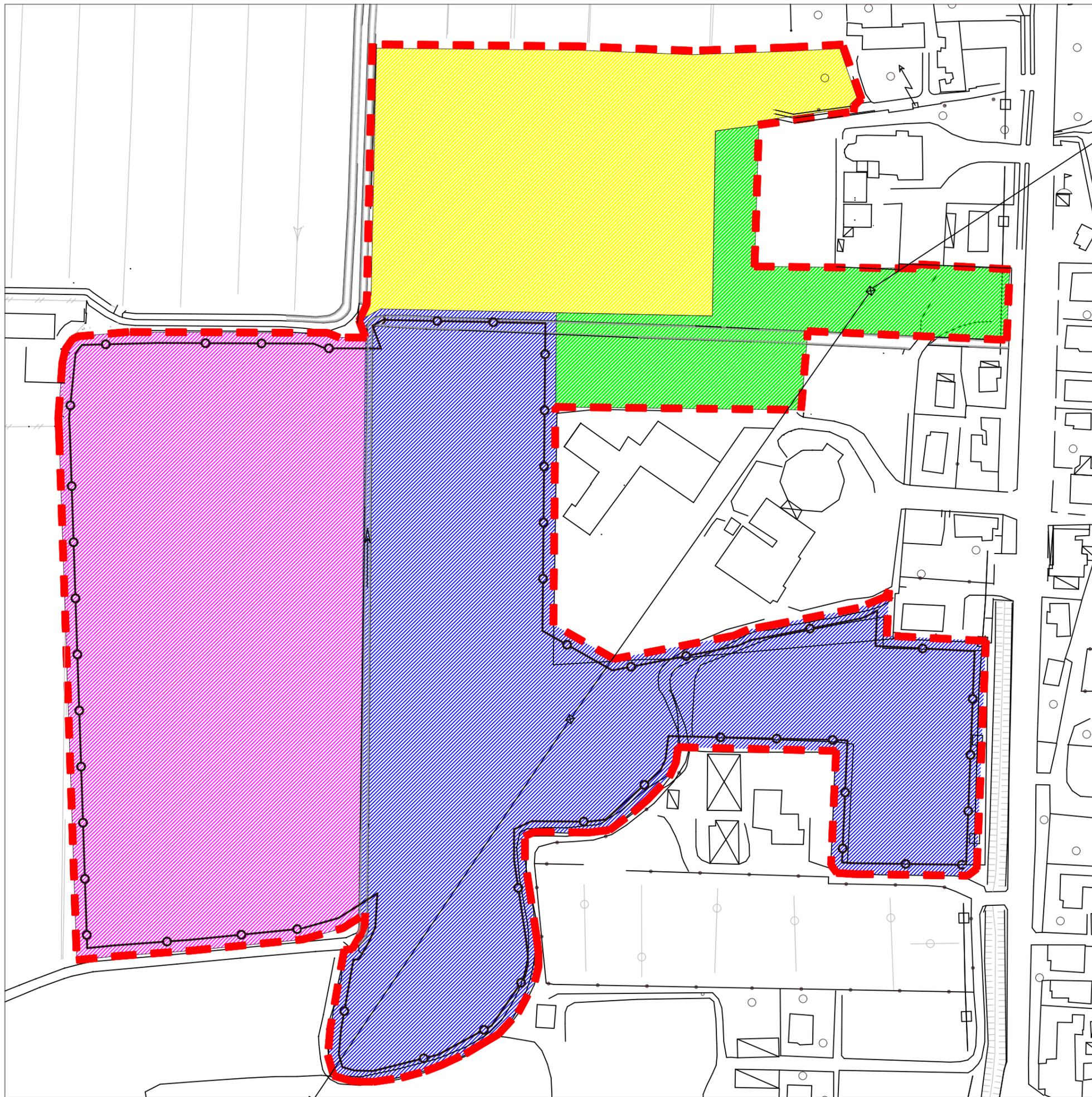
**CARATURE URBANISTICHE RELATIVE AL PIANO DI ZONA NUCLEO N. 7
"TERRAGLIO EST" (Approvato con D.C.C. n° 184 del 28/10/2002).**

Superficie territoriale	mq 56.144	
Superficie lorda di pavimento residenziale convenzionato 70%	Mq 19.628	Totale. Mq 28.040
Superficie lorda di pavimento residenziale convenzionato 30%	Mq 8.412	
Abitanti teorici relativi alla Sp con destinazione residenziale	Totale n. 561	
Standard primario a parcheggio	Totale mq 2.194	
altri standard (standard primario a verde + standard secondario)	Verde Pubblico Mq 23.673 (di cui il Verde primario è mq. 1.683)	Totale Mq 30.103
	Piazza Mq 2.000	
	Percorsi + Ciclabile Mq 4.430	
viabilità	Mq 4.184	

**CARATURE URBANISTICHE RELATIVE AL PIANO DI ZONA NUCLEO N. 7
"TERRAGLIO EST" DA ATTUARSI ATTRAVERSO UN PROGRAMMA INTEGRATO
DI INTERVENTO**

Superficie territoriale	Mq 103.067	
Superficie lorda di pavimento residenziale convenzionato 70%	Mq 19.628 mc 58.884	Totale. Mq 28.040 mc 84.120
Superficie lorda di pavimento residenziale convenzionato 30%	Mq 8.412 mc 25.236	
Abitanti teorici relativi alla Sp con destinazione residenziale	Totale n. 561	
Standard primario a parcheggio	Totale mq 4.786 (di cui mq 2.592 a beneficio pubblico da garantire in attuazione del P.C.P.)	
Altri standard (standard primario a verde + standard secondario)	Standard Primario a Verde Mq 1.975	Totale Mq 53.573
	Standard secondario a verde Mq 45.907 (di cui 23.225 a beneficio pubblico da garantire in attuazione del P.C.P.)	
	Piazza Mq 2.467 (Standard Secondario di cui 467 mq a beneficio pubblico in attuazione del P.C.P.)	
	Percorsi + Ciclabile Mq 4.474 (Standard Secondario) ¹	

¹ quantità che verranno verificate in sede di progettazione del Piano Particolareggiato.



Comune di Venezia

Direzione Sviluppo del Territorio
Ufficio Urbanistica Mestre

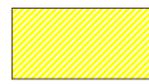
Programma di Coordinamento Preventivo (P.C.P.)
per ambiti residenziali di espansione e attrezzature
di quartiere in località "La Favorita" a Mestre e
contestuale individuazione di un Piano
Particolareggiato per l'attuazione del Nucleo 7 -
P.E.E.P. vigente mediante Programma Integrato di
Intervento Approvazione

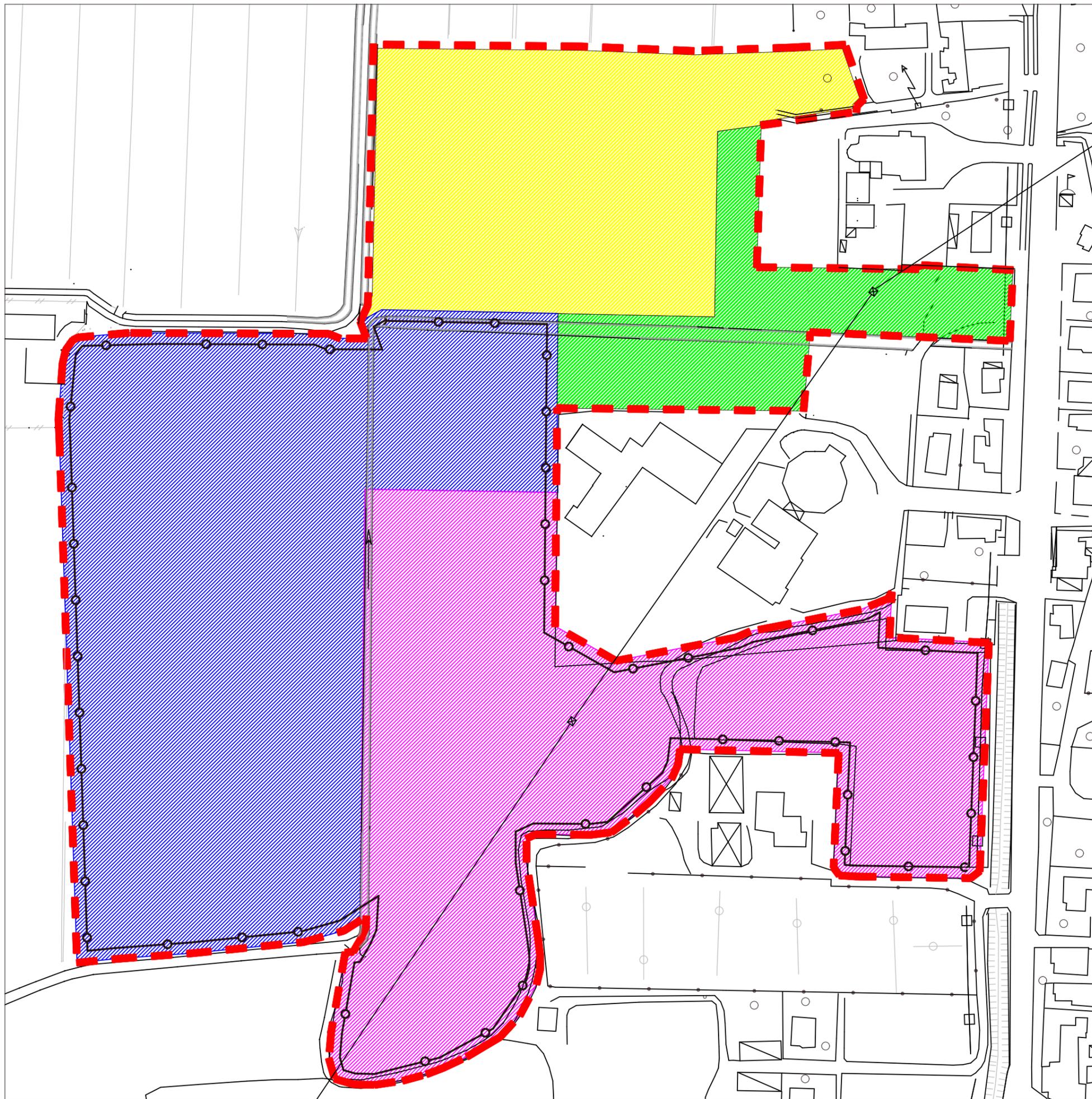
ALLEGATO 08

PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO

scala 1:2000

LEGENDA:

-  Perimetro di Programma di Coordinamento Preventivo
-  C2RS n. 71
-  Perimetro Piano Particolareggiato
-  Aree per Attrezzature Pubbliche di uso pubblico di quartiere esistenti
-  Piano di Zona nucleo n. 7 "Terraglio Est" Vigente 56.144 mq
-  Ambito C2 n. 21 - PEEP con vingo preordinato all'esproprio decaduto 47.326 mq



Comune di Venezia

Direzione Sviluppo del Territorio
Ufficio Urbanistica Mestre

Programma di Coordinamento Preventivo (P.C.P.)
per ambiti residenziali di espansione e attrezzature
di quartiere in località "La Favorita" a Mestre e
contestuale individuazione di un Piano
Particolareggiato per l'attuazione del Nucleo 7 -
P.E.E.P. vigente mediante Programma Integrato di
Intervento Approvazione

ALLEGATO 09

TRASPOSIZIONE DI ZONA DA ATTUARSI
MEDIANTE PIANO PARTICOLAREGGIATO

scala 1:2000

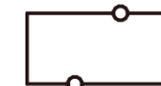
LEGENDA:



Perimetro di
Programma di Coordinamento Preventivo



C2RS n. 71



Perimetro Piano Particolareggiato



Aree per Attrezzature Pubbliche di uso
pubblico di quartiere esistenti



Piano di Zona nucleo n. 7 "Terraglio Est" da attuarsi
mediante Programma Integrato d'Intervento
Trasposto 56.144 mq



Ambito C2 n. 21 - PEEP con vincolo preordinato
all'esproprio decaduto trasposto 47.326 mq



Comune di Venezia

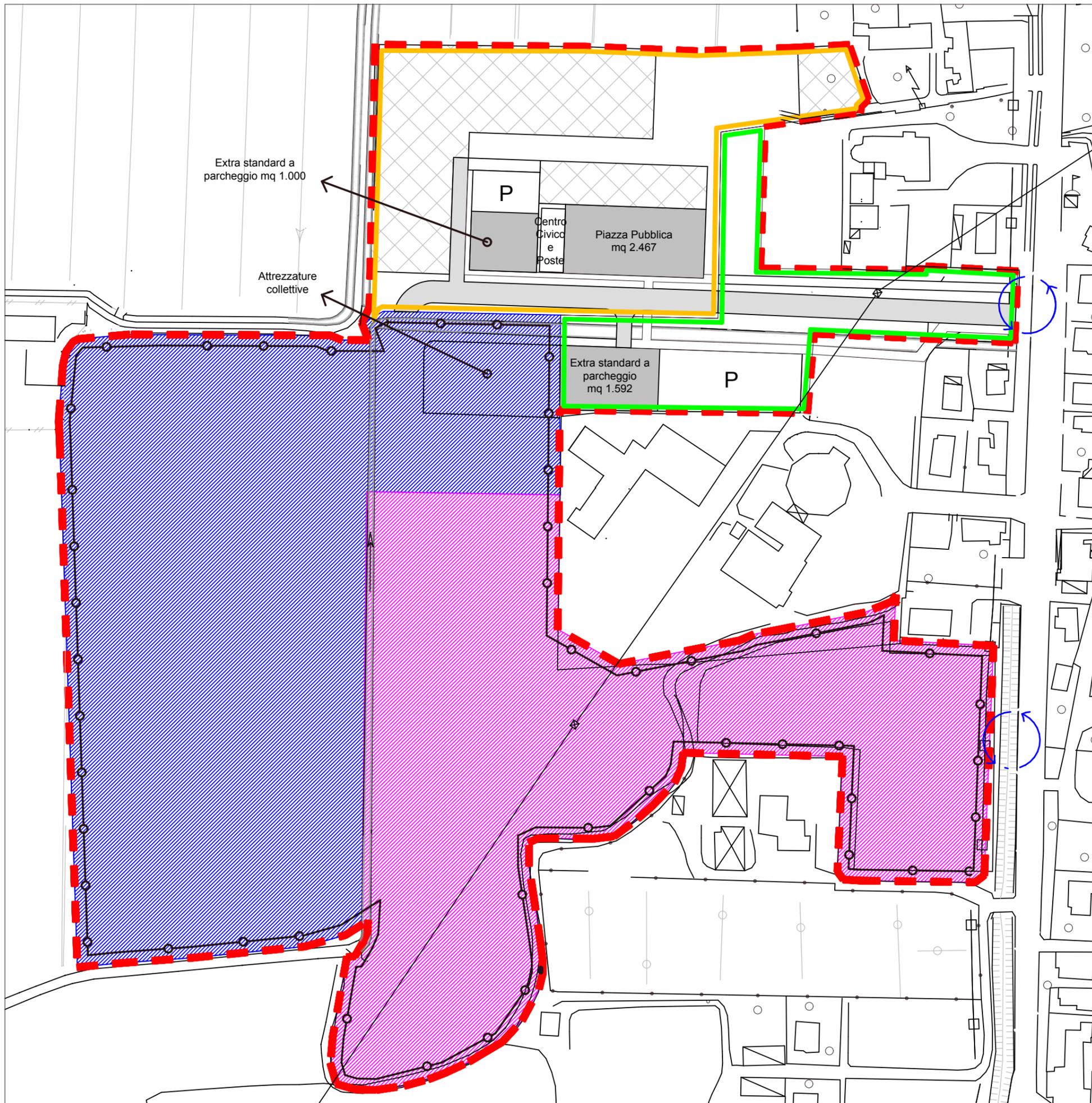
Direzione Sviluppo del Territorio
Ufficio Urbanistica Mestre

Programma di Coordinamento Preventivo (P.C.P.)
per ambiti residenziali di espansione e attrezzature
di quartiere in località "La Favorita" a Mestre e
contestuale individuazione di un Piano
Particolareggiato per l'attuazione del Nucleo 7 -
P.E.E.P. vigente mediante Programma Integrato di
Intervento Approvazione

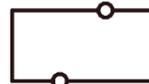
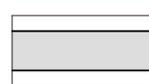
ALLEGATO 10

INDIVIDUAZIONE DEL PARCHEGGIO EXTRA
STANDARD E DELLA PIAZZA PUBBLICA

scala 1:2000



LEGENDA:

-  Perimetro di Programma di Coordinamento Preventivo
-  C2RS n. 71
-  Perimetro Piano Particolareggiato
-  Aree per Attrezzature Pubbliche di uso pubblico di quartiere esistenti
-  Piano di Zona nucleo n.7 "Terraglio Est" da attuarsi mediante Programma Integrato d'Intervento Trasposto 56.144 mq
-  Ambito C2 n.21 - PEEP con vincolo preordinato all'esproprio decaduto trasposto 47.326 mq
-  Area destinata alla nuova edificazione e spazi privati pertinenziali
-  Viabilità di progetto
-  La soluzione progettuale dell'innesto con il Terraglio sarà sviluppata in fase di redazione dei piani urbanistici attuativi



Comune di Venezia

Direzione Sviluppo del Territorio
Ufficio Urbanistica Mestre

Programma di Coordinamento Preventivo (P.C.P.)
per ambiti residenziali di espansione e attrezzature
di quartiere in località "La Favorita" a Mestre e
contestuale individuazione di un Piano
Particolareggiato per l'attuazione del Nucleo 7 -
P.E.E.P. vigente mediante Programma Integrato di
Intervento Approvazione

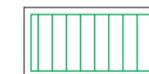
ALLEGATO 11

AREA IN CESSIONE ATTREZZATA A BOSCO

scala 1:2000



Perimetro di
Programma di Coordinamento Preventivo



AREA ATTREZZATA A BOSCO FUORI AMBITO
IN CESSIONE 19.500 mq

