

CITTA' DI
VENEZIA



COMUNE DI VENEZIA
Direzione Sviluppo del Territorio
Ufficio Urbanistica di Mestre

PROGRAMMA DI COORDINAMENTO PREVENTIVO
(P.C.P.) IN Z.T.O. C2 SOTTOZONA C2RS 133
LOCALITA' CAMPALTO

Rt 06

Relazione tecnico illustrativa

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:
arch. Luca Barison

REDATTORI DEL PROGETTO:
arch. dr. Alioscia Mozzato

COLLABORATORI:

dott. Urb. Roberta Albanese

arch. Barbara Maso

geom. Cristina Busato

geom. Andrea Casella

RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA

La Variante al P.R.G. per l'Area Significativa di Campalto, approvata con D.G.R.V. n. 2553 del 02/11/2010 classifica l'area in oggetto come Zone territoriali omogenee di tipo "C2" – Sottozone "C2 RS 133". Tale ambito viene disciplinato all'articolo 6 e correlati delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A) della succitata Variante, assoggettando l'attuazione degli interventi all'approvazione di specifico Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata così come riportato nella Tavola 01 "Inquadramento normativo", facente parte del presente Programma di Coordinamento Preventivo (P.C.P.).

Per tali aree la sopracitata Variante al P.R.G. prevede la realizzazione di una superficie lorda di pavimento totale assegnata di 8.434 mq con le destinazioni d'uso residenziale di cui alla lettera A dell'art. 8 delle N.T.G.A. della vigente V.P.R.G. per la Terraferma.

Il presente P.C.P. si è reso necessario a seguito della richiesta (trasmessa con nota PG. n. 225354 del 20/05/2013 depositata agli atti), presentata da parte di alcuni proprietari di aree all'interno del succitato ambito.

Il presente P.C.P. suddivide l'ambito di intervento in due Piani di Lottizzazione (P. di L.), i cui dati tecnici vengono riportati nella Tavola 05 "Stato di Progetto".

Lo stato di fatto dell'ambito è stato aggiornato con il progetto definitivo della "Variante alla SS 14 Triestina dei centri abitati di Campalto e Tesserà" denominato "Bypass di Campalto" approvato con Dispositivo dell'Amministratore Unico dell'Anas del 17.01.2012, in attuazione della Determinazione di approvazione n. 106 del 13.01.2012.

La metodologia di calcolo che permette di stimare la Superficie lorda di pavimento (Sp) esistente consiste nell'analisi dello stato di fatto della consistenza edilizia per le diverse singole proprietà:

- Superficie Lorda di Pavimento (Sp) edificata;
- Superficie Catastale.

La consistenza edilizia attuale così determinata in termini di Sp, viene sottratta alla Sp totale di 8.434 mq riportata nelle schede allegate alle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A) Variante al P.R.G. per l'Area Significativa di Campalto sopracitata, ottenendo così la Sp edificabile da ripartire tra i singoli P. di L.

$$Sp \text{ V.P.R.G.} - Sp \text{ edificata (stato di fatto legittimato)} = Sp \text{ edificabile (da ripartire)}$$

La capacità edificabile di ogni singolo P.d.L. sarà determinata:

- sottraendo alla edificabilità dell'ambito complessivo oggetto di P.C.P. quella di eventuali edifici esistenti;
- suddividendo l'edificabilità residua proporzionalmente (in modo corrispondente) al rapporto tra la St del singolo strumento attuativo e quella dell'ambito complessivo oggetto di P.C.P..

Il tutto non superando la Sp massima prevista per l'intero ambito (8.434 mq).

Tale sistema di calcolo viene esplicitato nelle tabelle 1 e 2 qui di seguito riportate.

Nella Tavola n. 5 del presente P.C.P. sono riportate le perimetrazioni dei P. di L., le relative superfici e indicati i valori a standard urbanistici richiesti, l'altezza massima pari a 7 m, con la possibilità di aggiungere il 3° piano nel caso di intervento di bioedilizia.

Tabella 01:

Superficie territoriale su base catastale e grafica	169.857 mq
Superficie lorda di pavimento edificabile totale	8.434 mq
Superficie lorda di pavimento edificata	1.046 mq
Superficie lorda di pavimento edificabile (Sp edific. Totale - Sp edificata)	7.388 mq

Tabella 02:

PIANO DI LOTIZZAZIONE	SUPERFICIE TERRITORIALE CATASTALE	SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO EDIFICATA	SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO EDIFICABILE	SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO MASSIMA AMMISSIBILE	STANDARD PRIMARIO A PARCHEGGIO	ALTRI SATANDARD
P.d.L.	St	Sp	Sp	Sp		
	(MQ)	(MQ)	(MQ)	(MQ)	(MQ)	(MQ)
131-1		1.046	6.535	7.581	528	113.725
131-2			853	853	60	12.796
TOTALI	169.857	1.046	7.388	8.434	588	126.521

DIRETTIVE PER LA REDAZIONE DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE RICOMPRESI NEL P.C.P.

In sede di presentazione del primo Piano di Lottizzazione di iniziativa privata dovrà essere prodotta la documentazione aggiornata attestante la Superficie lorda di pavimento esistente e legittima di tutto l'ambito interessato dal presente Programma di Coordinamento Preventivo (P.C.P.) al fine di rendere possibile la stima definitiva delle superfici lorde di pavimento (Sp) di progetto di ogni singolo P. di L., così come stabilito dall'art. 10.4 delle N.T.G.A. della V.P.R.G. per la Terraferma vigente.

La stima definitiva delle superfici esistenti legittimate dello stato di fatto, che dovrà essere prodotta in sede di presentazione del primo P. di L., non comporterà variante al presente P.C.P., bensì l'aggiornamento della Superficie lorda di pavimento edificabile attribuita ad ogni singolo P. di L..

In fase di progettazione dei Piani di Lottizzazione previsti dal presente P.C.P. dovrà essere rispettata la fascia di rispetto stradale relativa alla "Variante alla S.S. 14 Triestina dei centri abitati di Campalto e Tessera" determinato dall'autorità competente.

Le aree interessate dalla realizzazione della "Variante alla S.S. 14 Triestina dei centri abitati di Campalto e Tessera" saranno calcolate come Standard Secondario a seguito della presentazione di adeguata documentazione attestante la cessione bonaria delle aree stesse, nel rispetto della nota n. 18 delle N.T.A. della vigente Variante al P.R.G. per l'Area Significativa di Campalto. Nella Tav. 05 "Stato di Progetto" i dati tecnici nella Tabella 02 risultano prescrittivi, mentre l'assetto delle aree all'interno dei P. di L. rappresentato nella Tavola 05 "Stato di progetto" è puramente indicativo.

L'assetto delle aree, l'individuazione delle infrastrutture, delle aree da destinare alle opere di urbanizzazione e dell'arredo urbano viene demandata alla fase di progettazione dei singoli Piani Attuativi.

Per quanto non specificato nella presente relazione fa riferimento quanto disposto nelle N.T.A. della vigente Variante al P.R.G. per l'Area Significativa di Campalto, approvata con D.G.R.V. n. 2553 del 02/11/2010.