

RELAZIONE TECNICA

I terreni facenti parte dell'ambito interessato dal presente provvedimento, situati a Mestre in località Arzeroni, sono censiti al Catasto Terreni alla Sezione ZE, Foglio 12 mappali 97, 304, 305 e 306.

Tali terreni sono stati ricompresi nel Piano Particolareggiato (P.P.) per la zona per Attrezzature Economiche Varie sito in Mestre zona Terraglio approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 199 del 28/07/1997 (entrato in vigore il 05/03/1998 con scadenza naturale il 04/03/2008) i cui termini di validità sono stati prorogati con Delibera di Consiglio Comunale n. 7 del 21/01/2008 di ulteriori 5 anni e pertanto fino al 04/03/2013.

L'approvazione della vigente V.P.R.G. per la Terraferma, avvenuta con D.G.R.V. n. 3905 del 03/12/2004 e n. 2141 del 29/07/2008, ha classificato gli ambiti in oggetto come Z.T.O. R.T.S. n. 1, Comparto n. 1 e Comparto n. 3, disciplinati agli articoli 38 e correlati delle N.T.S.A..

Tali ambiti sono stati poi ricompresi nell'ultima Variante al Piano Particolareggiato per la zona per Attrezzature Economiche Varie sito in Mestre zona Terraglio approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 124 del 13/10/2008.

A nord delle aree individuate dal presente provvedimento l'Amministrazione Comunale, con Delibera di Consiglio Comunale n. 40 del 27/05/2013, ha approvato, ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/01, il rilascio del Permesso di Costruire per la realizzazione di opere edilizie in deroga agli strumenti edilizi consistenti nella costruzione di edificio ad uso residenza per anziani in perdita di autonomia denominato "Centro Don Vecchi 5" in via Marsala, di cui come è noto è in corso di realizzazione il primo stralcio.

Non tutte le previsioni del P.R.G. contenute nel Piano Particolareggiato per l'AEV Terraglio e successive Varianti sono state portate a termine nel corso di questi 10 anni, in particolare si fa riferimento alle proprietà riconducibili alla famiglia Angeloni ed alla ditta GICAF S.r.L., le quali risultano avere, come meglio graficamente evidenziato nella Tavola 02 "Assetto normativo, inquadramento territoriale, progetto" una capacità edificatoria totale non ancora attuata di circa 12.053,37 mq di Superficie Lorda di Pavimento (Sp) suddivisa in destinazione residenziale e terziaria.

La quantificazione della suddetta capacità edificatoria totale si ricava dall'analisi congiunta della vigente V.P.R.G. per la Terraferma e dell'ultima Variante al P.P. per l'AEV Terraglio, ormai decaduta:

1. La tabella R.T.S 1 della vigente V.P.R.G. per la Terraferma (riportata in Tavola 2) indica i seguenti valori edificabili afferenti alle aree del Terraglio: Sp pari a 58.500 mq per il Comparto n. 1 e Sp pari a 23.950 mq per il Comparto n. 3, ciascuna delle quali suddivise in Sp terziaria e Sp residenziale.

2. Nelle tabelle della Tav. 1.4 "Composizione Comparti R.T.S. n. 1 secondo PRG" dell'ultima Variante al P.P. per l'AEV Terraglio (riportate in Tavola 2) sono riportate le suddivisioni per proprietà delle Sp totali edificabili, rispettivamente del Comparto n. 1 e del Comparto n. 3, secondo le percentuali di caratura conteggiate sulla base della superficie catastale di ognuna delle proprietà afferenti i due comparti.

Pertanto alle Ditte proprietarie risulta complessivamente assegnata una capacità edificatoria di 12.053,37 mq così ripartita:

- Sp residenziale totale: mq 7.421,86
- Sp terziaria totale: mq 4.631,56

Al fine di poter attuare tale capacità edificatoria si rende necessario procedere alla proposta di individuazione di un nuovo ambito da assoggettare a Strumento Urbanistico Attuativo (P. di L.), così come previsto dall'art. 10.3 delle Norme Tecniche Generali di Attuazione (N.T.G.A.) della vigente V.P.R.G. per la Terraferma, ed individuato nella Tavola 2.

Il P. di L. svilupperà la volumetria disponibile e le relative dotazioni a standard indicate nella tabella di seguito riportata secondo un progetto unitario.

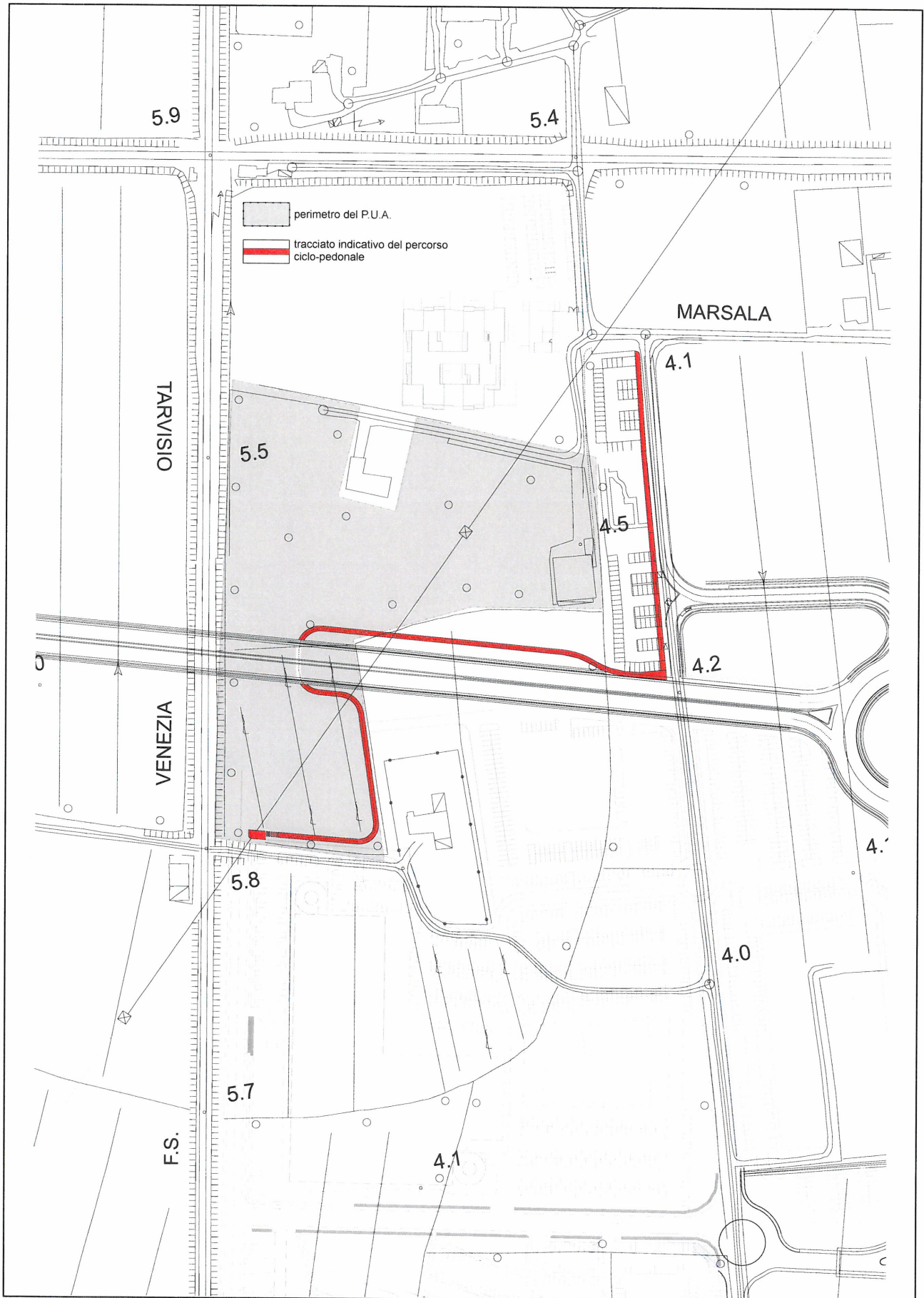
CONSISTENZA DEL NUOVO PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P. di L.) IN LOCALITA' TERRAGLIO-ARZERONI	
SUPERFICIE CATASTALE TOTALE	27.330,00 mq
S.P. MASSIMA EDIFICABILE	
- con destinazione residenziale	7.421,86 mq
- con destinazione terziaria	4.631,51 mq
per un Totale di	12.053,37 mq
H. MASSIMA	90 m
STANDARD PRIMARIO MINIMO A PARCHEGGIO	2.833,76 mq
STANDARD SECONDARIO MINIMO	6.311,76 mq

Il P. di L. dovrà prevedere la realizzazione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, di un **percorso ciclo-pedonale il cui tracciato indicativo è riportato nell'allegato schema grafico.**

A tale scopo all'interno del perimetro del P. di L. è stato ricompreso anche il terreno di proprietà dell'Amministrazione Comunale censito al Catasto Terreni alla Sezione ZE, Foglio 12 mappale 305 situato sotto il cavalcavia Arzeroni.

Tale opera di strategica rilevanza pubblica consentirà di mettere in connessione due parti di città oggi divise da una viabilità di alta percorrenza e di garantire una rapida accessibilità in direzione dell'Ospedale Civile all'Angelo e della fermata S.F.M.R. (Sistema Ferroviario Metropolitano Regionale) "Ospedale all'Angelo" da parte dell'abitato del Terraglio oltre che del Centro Don Vecchi 5.

Il tracciato del percorso ciclo-pedonale sarà definito in sede di redazione del P. di L. in coerenza con le opere di urbanizzazione e con gli interventi privati.



Tracciato indicativo della nuova pista ciclo-pedonale