

RELAZIONE ISTRUTTORIA

**OGGETTO: “Piano di Lottizzazione - Scheda 14 – Area C2RS n. 3 della Variante al P.R.G. per l'Isola di Pellestrina in adeguamento al P.A.L.A.V.”.
Carrizzata dei Brasiola – Isola di Pellestrina – Venezia**

Ditta proponente: Dino Busetto, Cristina Nucciotti, Sandro Busetto, Maria Busetto, Valentina Busetto, Andrea Ghezzeo

Progettazione: Studio Associato geom. Marco Ghezzeo – arch. Daniele De Poli

Le Ditte proponenti con nota PG/2013/0214717 del 13.05.2013, depositata in originale presso la Direzione Sviluppo del Territorio - Ufficio Gestione Urbanistica Centro Storico ed Isole, hanno presentato all'Amministrazione Comunale una proposta di Piano di Lottizzazione (P. di L.) di iniziativa privata ai sensi dell'articolo 20 della L.R. n. 11 del 23 aprile 2004 e ss.mm.ii..

Le stesse Ditte hanno integrato la documentazione tecnica depositata agli atti con le seguenti note depositate in originale presso la Direzione Sviluppo del Territorio:

PG/2013/0320638 del 18.07.2013;

PG/2013/0351561 del 08.08.2013;

PG/2013/0510384 del 25.11.2013;

PG/2014/0026710 del 20.01.2014;

PG/2014/0114002 del 17.03.2014.

Gli ambiti interessati dal presente Piano Urbanistico Attuativo sono così catastalmente Censiti: Comune di Venezia, Sezione Pellestrina, Foglio 8, Mappale n. 400.

L'area in oggetto è classificata dal vigente strumento urbanistico “Variante al P.R.G. per l'Isola di Pellestrina in adeguamento al P.A.L.A.V.”, approvata con D.G.R.V. n. 3886 del 15.12.2009, come Zona Territoriale Omogenea di tipo C2RS n. 3, disciplinata dall'art. 43 e correlati delle Norme Tecniche di Attuazione e dalla “Scheda n. 14 – Area C2RS n. 3 – Calle Brasiola”.

La Scheda 14 prevede:

- Superficie territoriale 820 mq
- Superficie parcheggio da cedere 310 mq
- Viabilità da cedere 15 mq

Prescrizioni:

- Superficie fondiaria 510 mq
- Superficie coperta 180 mq
- Volume totale 1080 mc
- Abitanti teorici 7 ab
- Utilizzazione fondiaria 0,4 mq/mq

Standard:

- Parcheggio 25 mq
- Verde 105 mq

Previsioni del Piano di Lottizzazione

La superficie territoriale effettiva come da rilievo strumentale fornito dai proponenti è pari a 830 mq. Dal rilievo strumentale risultano i seguenti dati:

- Superficie territoriale 830 mq (superiore di 10 mq al dato della scheda 14)
- Superficie fondiaria 520 mq (superiore di 10 mq al dato della scheda 14)

All'interno della Superficie fondiaria è prevista la realizzazione di un'unità edilizia (suddivisa in tre unità immobiliari duplex) con superficie coperta di 180 mq, per un volume complessivo di 1.080 mc, come da Scheda n. 14 della Variante al P.R.G. per l'Isola di Pellestrina.

La distanza minima dai confini dell'unità edilizia di progetto è pari a 5 mt da superfici non finestrate, e superiore a 10 mt dalle pareti finestrate dei fabbricati confinanti (mappale 338, sub. 8 e 9).

La parte Attuatrice per installare a confine con il citato lotto confinante dei manufatti in legno ad uso deposito attrezzi, ha presentato atto liberatorio sottoscritto tra le parti il 31.05.2012.

Gli spazi privati scoperti con superficie di 340 mq, sono suddivisi in viabilità, giardino e parcheggio privato per 3 posti auto.

Standard

Il Piano di Lottizzazione prevede la realizzazione di 310 mq di superfici a standard, così suddivise:

- 186 mq di parcheggio pubblico (190 mq come da scheda 14)
- 22 mq di viabilità pubblica (15 mq come da scheda 14)
- 102 mq di verde pubblico (105 mq come da scheda 14)

con modeste variazioni rispetto a quanto previsto dalla scheda 14.

Le suddette aree a standard saranno urbanizzate prevedendo per gli spazi di manovra del parcheggio manto di asfalto mentre per le aree di sosta e parcheggio saranno utilizzati elementi autobloccanti (tipo erborella), così come nella rimanente superficie a verde è previsto un prato alberato con essenze a medio fusto e un'illuminazione generale garantita dall'installazione di un nuovo lampione.

Il Piano di Lottizzazione è stato esaminato da Uffici e Enti competenti nella Conferenza di Servizi del 16.09.2013. I pareri espressi nella Conferenza di Servizi, verbale PG/2013/0442191 del 10.10.2013, sono qui di seguito elencati.

Pareri:

- ❖ Società ITALGAS S.p.A. - PG/2013/0382532 del 04.09.2013;
- ❖ Direzione Ambiente - Verde Pubblico - PG/2013/0396695 del 13.09.2013;
- ❖ Direzione Lavori Pubblici – E.B.A. - PG/2013/0398802 del 16.09.2013;
- ❖ Direzione Mobilità e Trasporti - PG/2013/0402109 del 17.09.2013;
- ❖ Direzione Lavori Pubblici – Energia - PG/2013/0400901 del 17.09.2013;
- ❖ VERITAS – Fognatura e Depurazione - PG/2013/0405201 del 19.09.2013;
- ❖ Direzione Sportello Unico per l'Edilizia - PG/2013/0411388 del 22.09.2013;
- ❖ Direzione Lavori Pubblici – Viabilità - PG/2013/0413829 del 24.09.2013;
- ❖ Direzione Ambiente - PG/2013/0424456 del 01.10.2013.

In data 06.02.2014 il progetto è stato illustrato in Commissione Edilizia Comunale, che ha espresso parere favorevole con nota PG/2014/0061896, evidenziando quanto segue:

- ❖ *“Si rileva che la posizione dei tre parcheggi privati appare funzionalmente impraticabile date le esigue dimensioni della viabilità di accesso e si segnala pertanto la necessità di una revisione progettuale che preveda una effettiva accessibilità degli stessi.”;*
- ❖ *“Si rileva inoltre per i prospetti interni, una eccessiva larghezza dei fori finestra non tipica per il sito.”.*

Le sopra citate prescrizioni sono state trasmesse ai professionisti con PG/2013/0442382 del 10.10.2013 e PG/2014/0091490 del 28.02.2014. Gli elaborati di Piano aggiornati sono stati presentati con note PG/0510384 del 25.11.2013, PG/2014/0026710 del 20.01.2014 e PG/2014/114002 del 17.03.2014.

Il verbale della Conferenza di Servizi e tutti i pareri soprarichiamati sono stati allegati alle Norme Tecniche di Attuazione per farne parte integrante e sostanziale.

Per la realizzazione della viabilità di accesso ai lotti e del relativo passo carraio sono stati presi in considerazione gli “Indirizzi per il rilascio delle concessioni dei nuovi passi carrai” giusta Delibera di Giunta Comunale n. 1811 del 25.11.1999 e ss.mm.ii..

Eventuali ulteriori prescrizioni da parte degli uffici competenti saranno recepite in fase di predisposizione degli elaborati per il Permesso di Costruire o la D.I.A. delle opere di urbanizzazione, senza che ciò comporti Variante al Piano di Lottizzazione.

Il presente Piano di Lottizzazione è costituito dai seguenti elaborati:

Tavole grafiche

- Tav. A1 – Inquadramento territoriale, estratto C.T.C.N., estratto mappa catastale, estratti urbanistici;
- Tav. A2 – Rilievo dello stato attuale, uso del suolo;
- Tav. A3 – Documentazione fotografica;

- Tav. A4 – Zonizzazione, assetto patrimoniale;
- Tav. A5 – Assetto fisico – morfologico (Planimetria zenitale);
- Tav. A6 – Planivolumetrico e rendering;
- Tav. A7 - Reti tecnologiche ed urbanizzazione primarie;
- Tav. A8 – Viabilità e parcheggi;
- Tav. P1 – Piante e sezioni;
- Tav. P2 – Prospetti;
- Tav. P3 – Particolari pompeiana, particolari manufatti in legno ad uso deposito;
- Tav. P4 – D.G.R.V. 2774/2009 e s.m.i., adozione di sistemi di sicurezza per successive manutenzioni e lavori in quota (Elaborato associato alla dichiarazione di asseverazione);
- Tav. P5 – Legge 122/89 (Tognoli) – Dimensionamento delle aree a parcheggio privato;
- Tav. P6 – Evacuazione della combustione (Elaborato associato alla dichiarazione di conformità “DF”);
- Tav. P7 – Legge 13/89, D.M. 236/89, D.G.R.V. 509/2010 – Adattabilità e accessibilità delle parti comuni (Elaborato associato alla dichiarazione e relazione “R13”);
- Tav. P8 – Schema fognature, particolari vasche e trattamento reflui (Elaborato associato alla relazione di dimensionamento “RF”);

Fascicoli

- All. RT – Relazione tecnica;
- All. RF – Relazione fognature;
- All. RP – Relazione di compatibilità paesaggistica D.P.C.M. 12.12.2005;
- All. RG – Relazione geotecnica;
- All. RA – Relazione agronomica;
- Allegati alla Relazione agronomica;
- ALL R13 – Relazione e dichiarazione di conformità - adattabilità ed accessibilità delle parti comuni (Legge 13/89, D.M. 236/89, D.G.R.V. 509/2010);
- All. DF – Dichiarazione evacuazione prodotti della combustione;
- All. Co – Convenzione urbanistica (bozza);
- All. CM – Computo metrico delle opere di urbanizzazione;
- Asseverazione relativa alle misure preventive e protettive per l’ accesso, il transito e l’ esecuzione dei lavori di manutenzione in quota in condizioni di sicurezza (D.G.R.V. 2774/2009);
- Autocertificazione circa la conformità alle norme igienico sanitarie degli interventi di edilizia residenziale;
- Valutazione di Incidenza Ambientale (VINCA);
- Integrazione alla VINCA del 22.11.2013;
- Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
- Integrazione alla VAS del 22.11.2013;
- Liberatoria confinanti per la realizzazione a confine di proprietà di manufatti in deroga alle distanze dalla normativa di settore e dal codice civile del 31.05.2012;
- Norme Tecniche di Attuazione.

Il Piano di Lottizzazione potrà anche essere attuato attraverso D.I.A., ai sensi dell’art. 22 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in quanto gli elaborati contengono precise disposizioni piano - volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, previa apposita dichiarazione da parte della Giunta Comunale in sede di approvazione del Piano.

Tutti gli interventi dovranno in ogni caso rispettare le prescrizioni e le disposizioni della Variante al P.R.G. per l’Isola di Pellestrina e del Regolamento Edilizio per quanto riguarda il metodo di misurazione degli elementi geometrici, gli indici urbanistici, i parametri edilizi e quant’altro non espressamente precisato negli elaborati del presente Piano di Lottizzazione.

Gli interventi edilizi sono subordinati alla stipula di una Convenzione, il cui schema è compreso fra gli elaborati del Piano di Lottizzazione.

Considerato quanto sopra e vista la documentazione che costituisce il Piano di Lottizzazione, quest’ufficio ritiene che lo stesso sia meritevole di adozione.

Il Responsabile di Servizio
Maestro d’Arte Pier Paolo Bullo