

PIANO DI LOTTIZZAZIONE

VPRG Isola di Pellestrina

Scheda n. 14 - Area C2RS n. 3

RELAZIONE DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA

Redatta secondo i dettami del D.P.C.M. 12 dicembre 2005

<i>Venezia, 07 Marzo 2014</i>	Relazione di Compatibilità Paesaggistica	Fascicolo RP
-------------------------------	--	------------------------

1. RICHIEDENTE E INDIVIDUAZIONE DELLA PROPRIETA'

a) *Proprietà* - Risulta così intestata:

BUSETTO Dino, nato a VENEZIA il 23.06.1969, C.F. BST DNI 69H23 L736D

NUCCIOTTI Cristina, nata a VENEZIA il 13.06.1969, C.F. NCC CST 69H53 L736D

BUSETTO Sandro, nato a VENEZIA il 07.05.1963, C.F. BST SDR 63E07 L736I

BUSETTO Maria, nata a VENEZIA il 25.03.1965, C.F. BST MRA 65C65 L736M

BUSETTO Valentina, nata a VENEZIA il 13.09.1991, C.F. BST VNT 91P53 L736T

GHEZZO Andrea, nato a VENEZIA il 22.11.1984, C.F. GHZ NDR 84S22 L736O

b) *Ubicazione dell'immobile*

Comune di Venezia, Località PELLESTRINA, ricade nell'area compresa tra la Scuola Media Statale "P. Loredan" a nord, la Strada Comunale dei Murazzi a Est, la Carrizzata denominata "Brasiola" a sud e un'area di proprietà di terzi (mappale 388) a ovest. Trattasi di terreno tenuto a prato – giardino

c) *Estremi Catastali del fabbricato*

Il Terreno è individuato al N.C.T. del Comune di Venezia - Sezione Pellestrina - Foglio 8 – Mappale 400

d) *Dati Catastali dell'unità immobiliare interessata dall'intervento*

La totalità dell'area, mappale 400, è interessata dall'intervento proposto.

2. TIPOLOGIA DELL' OPERA E/O DELL'INTERVENTO

Realizzazione di nuovo fabbricato tipo trifamiliare con annessa area scoperta pertinenziale e dotazione di urbanizzazioni primarie da cedere all'amministrazione comunale (parcheggi, viabilità e verde pubblici).

3. OPERA CORRELATA A:

Area scoperta

4. CARATTERE DELL' INTERVENTO :

L'entità dell'intervento assume carattere permanente - tipo fisso.

5. DESTINAZIONE D'USO

Il terreno è attualmente utilizzato a prato – giardino, la destinazione urbanistica di ZTO C2RS prevede per lo stesso lo sviluppo mediante piano di lottizzazione per la realizzazione di fabbricato residenziale con opere di urbanizzazioni primarie.

6. CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E/O DELL'OPERA:

L'area scoperta si colloca in ambito urbano recente e consolidato, a ridosso della scuola media statale P. Loredan, frontalmente il Murazzo e la Strada Comunale dei Murazzi. L'intero litorale è soggetto al vincolo paesaggistico ambientale (ex. Legge 1497/39) in quanto ritenuto di notevole interesse pubblico.

7. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO:

Il contesto paesaggistico è inquadrabile con il tipo costiero

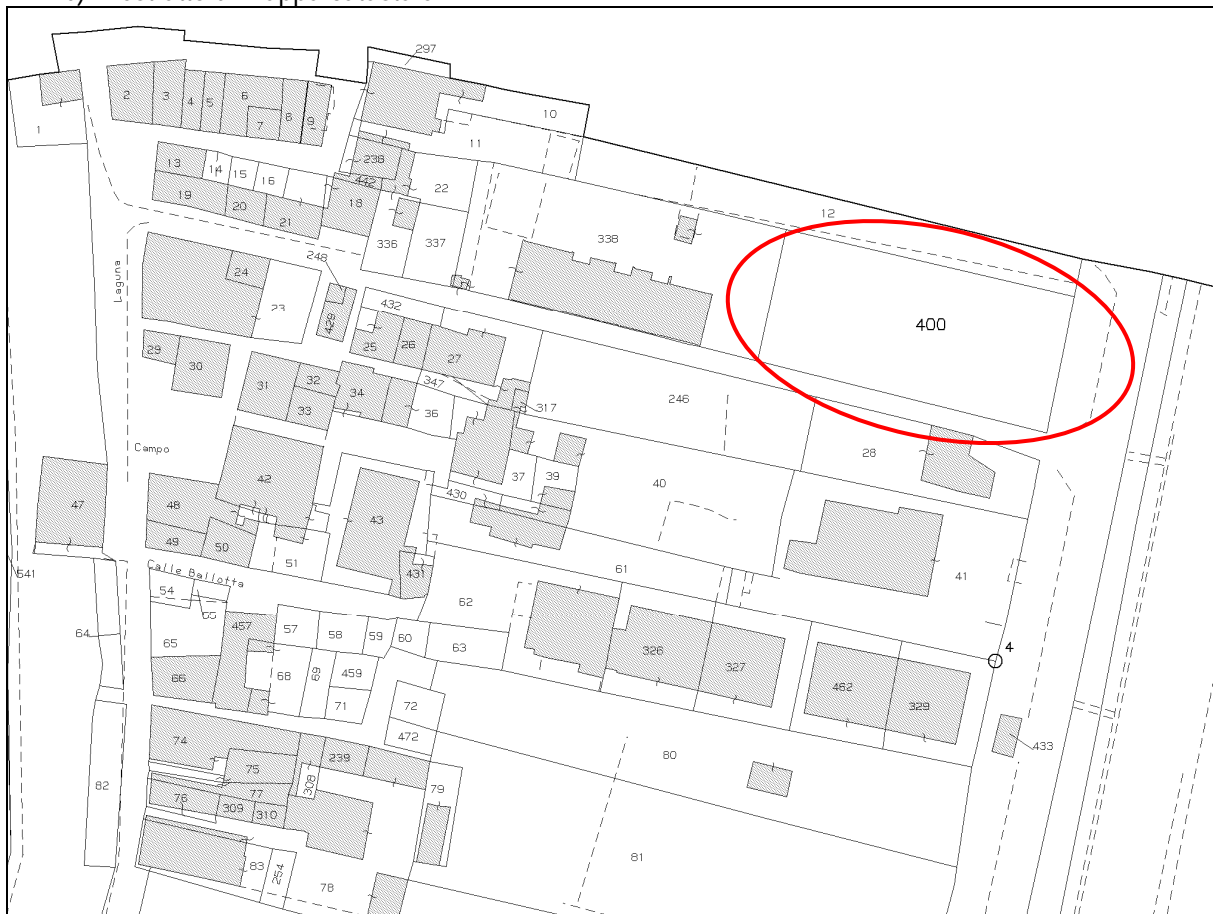
Venezia, 07 Marzo 2014	Relazione di Compatibilità Paesaggistica	Fascicolo RP
------------------------	--	------------------------

8. UBICAZIONE DELL'OPERA E/O DELL' INTERVENTO

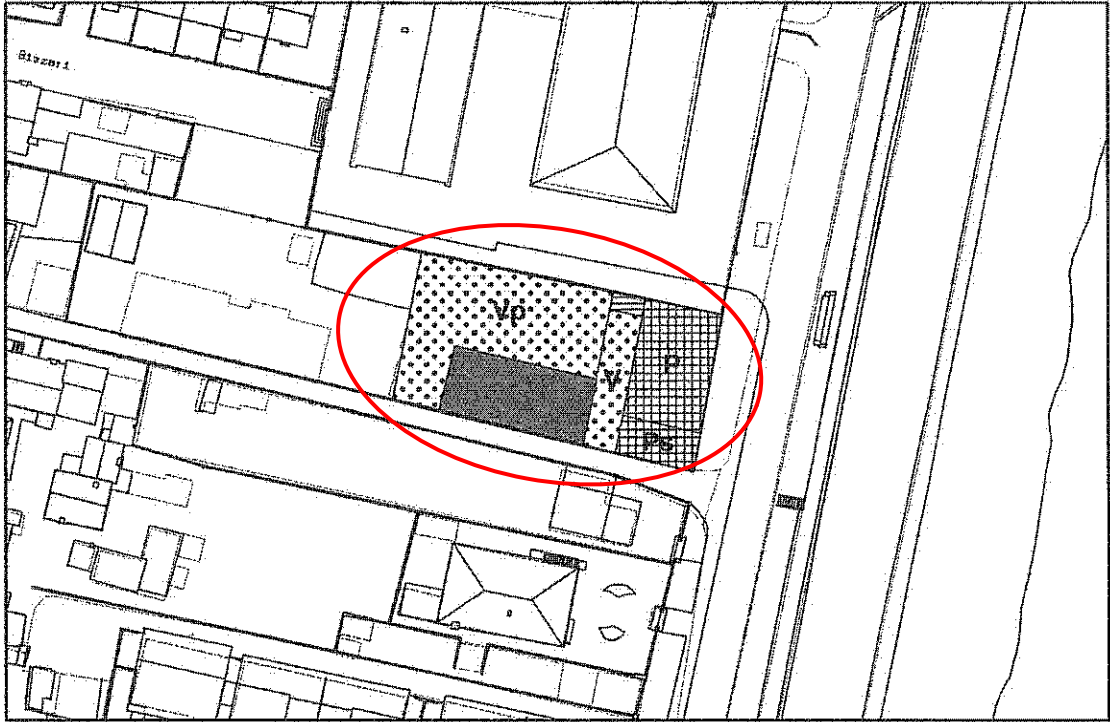
a) estratto planimetrico con indicazione precisa dell' edificio via, piazza, n. civico.



b) estratto di mappa catastale



c) estratto di PRG



9. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
con note esplicative di dettaglio e panoramica

Foto 1 e 2 : immagine aerea del contesto



Foto 3 – 4 – 5 : Contesto di inserimento



Venezia, 07 Marzo 2014	Relazione di Compatibilità Paesaggistica	Fascicolo RP
------------------------	--	------------------------

Immagine 6 : Foto – inserimento



Immagine 7 : Foto - inserimento



<i>Venezia, 07 Marzo 2014</i>	Relazione di Compatibilità Paesaggistica	Fascicolo RP
-------------------------------	--	------------------------

Immagine 8 : Rendering



Immagine 9 : Rendering



Immagine 10 : Rendering



Immagine 11 : Rendering



Immagine 12 : Rendering

<p>Venezia, 07 Marzo 2014</p>	<p>Relazione di Compatibilità Paesaggistica</p>	<p>Fascicolo RP</p>
-------------------------------	---	--------------------------------



Immagine 13 : Rendering - Zenitale



10. a) ESTREMI PROVVEDIMENTO MINISTERIALE O REGIONALE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DEL VINCOLO PER IMMOBILI O AREE DICHIARATE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (ART. 136-141-157 d.Lgs 42/04)

Apposizione del vincolo di notevole interesse pubblico ex legge 1497/39 con Decreto Ministeriale 26/03/1956 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 99 del 23/04/1956 e successiva modifica con Decreto Ministeriale 22/06/1956 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 160 del 28/06/1956.

10. b) PRESENZA DI AREE TUTELE PER LEGGE (ART. 142 DEL DLGS 42/04)

La particolarità del sito delinea un inevitabile interesse paesaggistico (art. 142 comma 1). Questo viene rafforzato anche dalla presenza limitrofa S.I.C. lagunare.

11. NOTE DESCRITTIVE DELLO STATO ATTUALE DELL'IMMOBILE O DELL'AREA TUTELATA
elementi o valenze paesaggistiche che interessano l'area di intervento, il contesto paesaggistico

L'area di intervento ricade nell'Isola di Pellestrina, sottile lingua di terra che divide la Laguna Veneta dal Mare Adriatico. L'intervento si colloca in posizione frontale alla Strada Comunale dei Murazzi e dunque al Murazzo di Pellestrina.

Il decreto di vincolo ex legge 1497 veniva imposto in quanto l'isola di Pellestrina era caratterizzata da notevole interesse pubblico, vincolo che mira soprattutto alla regolamentazione delle nuove costruzioni e al restauro di quelle esistenti mediante la valutazione delle tecnologie e materiali da costruzione.

12. DESCRIZIONE SINTETICA DELL' INTERVENTO E DELLE CARATTERISTICHE DELL'OPERA, (dimensioni materiali colore, finiture modalità di messa in opera, ecc.) CON ALLEGATA DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO

Il progetto riguarda un piano attuativo, ovvero piano di lottizzazione, per un'area di tipo C2RS ricadente nell'Isola di Pellestrina in prossimità della Scuola Media Statale "P. Loredan". È specificatamente normato dal PRG con una scheda puntuale di intervento che prevede la realizzazione di un fabbricato di tipo residenziale per uno sviluppo massimo in pianta di 180 mq. (sup. coperta) ed una volumetria massima di 1080 mc. Sono individuate delle superfici scoperte pertinentziali al fabbricato ed ulteriori parti scoperte, quelle poste in corrispondenza della Strada Comunale dei Murazzi, da urbanizzare a parcheggio e verde pubblici e cedere in proprietà all'amministrazione comunale.

Il progetto è localizzato nell'Isola di Pellestrina e ricade nell'area compresa tra la Scuola Media Statale "P. Loredan" a nord, la Strada Comunale dei Murazzi a Est, la Carrizzata denominata "Brasiola" a sud e un'area di proprietà di terzi (mappale 388) a ovest. Più precisamente l'intervento ricade interamente sul mappale 400 individuato all'Agenzia del Territorio di Venezia al Foglio 8 del Comune di Venezia – Sezione Pellestrina. Censito con categoria catastale ad Orto Classe 1, ha superficie catastale di 830,00 mq.

Il progetto rispecchia le prescrizioni della scheda norma, sono pertanto realizzati il fabbricato di 180 mq. di superficie coperta con annesso scoperto pertinentziale ed aree esclusive pari a 340mq. Sono inoltre definiti complessivi 310mq. che verranno urbanizzati, attrezzati e ceduti all'amministrazione, ripartiti come

Venezia, 07 Marzo 2014	Relazione di Compatibilità Paesaggistica	Fascicolo
		RP

segue: superficie di 102 mq. adibita a verde, superficie di 186 mq. adibita a parcheggio, superficie di 22 mq. adibita a viabilità.

Relativamente alla superficie da adibire a verde pubblico, sono recepite le indicazioni della Relazione Agronomica, pertanto verrà mantenuto l'Olmo (*ulmus minor*) posto nell'angolo nord – est del piano di lottizzazione in cui si segnala l'individuazione di apposita aiuola. Per la nuova area a verde si ipotizza di mantenere l'area a prato, delimitata con siepe tipo *Pittosporum tobira*, nonché con inserimento di alcune alberature di terza grandezza quali *Lagerstroemia indica* e *Crataegus laevigata*.

Nella parte a verde pubblico sono previsti prudenzialmente due pozzetti con caditoia per far defluire eventuali ed eccessive acque piovane provenienti da fenomeni temporaleschi. Sono previste per altro n. 2 panchine con assi in legno e n. 2 paletti in ferro di delimitazione tra area a verde e parcheggio, lo spostamento di un lampione e l'installazione di un nuovo lampione in posizione pressoché centrale nella nuova area urbanizzata.

Relativamente al nuovo fabbricato, la soluzione proposta è quella di un edificio semplice a schiera, a forma rettangolare e su due livelli (piano terra e piano primo) comprendente tre unità immobiliari terra cielo completamente indipendenti. Al piano primo sono previsti per ciascuna unità due piccoli poggiosi lato sud e una terrazza sul prospetto nord, tutte dotate di parapetto metallico con elementi semplici verticali. Il sottotetto viene adibito a soffitta con inserimento di un abbaino a falda unica.

Il nuovo fabbricato è isolato termicamente e rispondente ai requisiti di legge (con cappotto esterno e isolamento della copertura) rimandando alla relazione sul contenimento energetico (legge 10) da depositarsi prima dell'inizio dei lavori. La quota esterna sulla linea di gronda varia da un minimo di 6,20 m. sul prospetto nord (misurata sul marciapiede) ad un massimo di 6,50 m. del prospetto sud (misurata sulla quota della carrizzata).

Il tetto sarà realizzato a doppia falda con struttura lignea, manti di isolamento e manto esterno in coppi di laterizio. Stessa tipologia per gli abbaini aventi larghezza esterna di 2.00m. ed elevazione utile esterna contenuta in 70cm. Si prevede la lavorazione esterna della cornice di gronda con mattoni faccia a vista, grondaia incassata nella cornice di gronda e pluviali sottotraccia. Ai sensi della DGRV 2774/2009 e s.m.i., il progetto prevede l'adozione di sistemi di sicurezza per successive manutenzioni con lavori in quota mediante sistema di ganci in acciaio fissati sotto coppo (dispositivi classe A2). Tale sistema, oltre a garantire un maggior rispetto del contesto paesaggistico in cui è inserito in nuovo fabbricato, consente altresì il corretto utilizzo dei dispositivi di protezione individuale (DPI) per le future manutenzioni.

Sono previsti due camini (solo terminale) lato nord su cui sono convogliati i fumi delle caldaie e dei piani cottura, mentre sul prospetto ovest viene realizzato un camino intero secondo le tipologie locali con sola funzione estetica. Tutti i comignoli con finitura esterna in mattoni faccia a vista.

Le pareti esterne, realizzate in mattoni di laterizio a tamponamento di telaio in c.a., saranno isolate termicamente con cappotto esterno in EPS dello spessore di 10cm. I prospetti esterni con finitura in tinta tenue data su elementi isolanti e colorazioni in tinta tenue secondo il rendering allegato. Sui prospetti nord e sud tra le unità immobiliari viene installato un elemento in rame tipo lamina sottile con funzione di diaframma necessario in quanto il comparto verrà edificato in periodi diversi secondo unità successive di intervento.

Venezia, 07 Marzo 2014	Relazione di Compatibilità Paesaggistica	Fascicolo
		RP

Sul Lato nord saranno percepibili lievemente i portelli delle caldaie incassate a muro, per limitarne la percezione anche lo sportello sarà tinteggiato con colore analogo alla parte.

Finestre del tipo ad anta unica, con telaio in legno e vetrocamera, esternamente dotate di oscurio in legno. Analogamente sul lato nord le vetrate saranno a doppia anta con telaio in legno e vetrocamera, questa volta del tipo scorrevole, anche queste dotate di oscurio in legno. Tutti i serramenti esterni sono installati su piana in marmo dello spessore di 8 cm. Limitatamente alla unità di intervento posta a ovest, avendo questa l'ingresso al piano terra sul prospetto ovest, si segnala che il serramento porta sul lato sud, diversamente dalle altre unità, va considerato come sola porta finestra e non anche come ingresso; ciò viene rafforzato dall'installazione di parapetto in vetro installato tra lo spessore della muratura del foro medesimo.

Per quanto concerne l'aerea scoperta pertinenziale e comune alle tre nuove unità immobiliari, viene costituita una viabilità interna privata del tipo carrabile lungo il confine nord per consentire l'accesso dei veicoli ed il raggiungimento dei posti auto esclusivi ricavati all'interno di ciascun scoperto pertinenziale. Sia il percorso carrabile che i posti auto saranno pavimentati con elementi percolanti in calcestruzzo tipo erborella. Un secondo percorso pavimentato di tipo pedonale è previsto ad ovest, compreso tra il nuovo fabbricato e i piccoli giardini su cui sono installati i manufatti in legno ad uso deposito.

Di fronte alle portefinestre di ingresso lato nord sono realizzati dei piccoli marciapiedi, mentre la rimanente parte è mantenuta a verde - giardino.

Al di sopra della parte adibita a posto auto viene prevista una pompeiana lignea, con pilastri in legno e travetti sommitali posti orizzontalmente al piano campagna.

Le recinzioni tra gli scoperti lato nord saranno realizzate con muretto in mattoni faccia a vista per una altezza di 50 cm. e soprastanti paletti e rete metallici per ulteriori 100cm., il tutto per una altezza complessiva di m. 1,50. Relativamente alla recinzione su Carrizzata Brasiola (sud) e a confine con il mappale 338 (ovest), viene previsto un muretto intonacato con cornice soprastante in marmo per una altezza massima di 1.80m. Nel muretto lato carrizzata saranno posizionati e incassati i cassonetti per le varie utenze, con l'intento di limitare la percezione delle porticine delle nicchie se ne prevede la tinteggiatura in tinta analoga al muretto. Sempre lato carrizzata viene installato cancello pedonale in ferro con altezza analoga a quella del muretto di recinzione.

Sugli scoperti lato ovest verranno posizionati tre manufatti in legno ad uso deposito attrezzi aventi superficie in pianta di 6mq., tetto a doppia falda, altezza massima al colmo di 2,40m., superficie della copertura in guaina bituminosa ardesiata. Poggeranno su platea in cls innestata sul terreno previa stesura sottostante di geotessuto per consentirne la completa e agevole rimozione futura; non sarà visibile dall'esterno. I tre scoperti esclusivi saranno divisi con recinzione in paletti in ferro e rete metallica plastificata di colore verde per una altezza complessiva di 1,50m.

Infine per la recinzione da realizzare tra la parte privata e la parte pubblica (lato est), si propende per la formazione di muretto in mattoni faccia a vista con cornice in marmo per una altezza di 1,50 m. con soprastante inferriatina metallica di 0,30 m. (altezza complessiva della recinzione 1.80m.). Il cancello carrabile di pari altezza viene realizzato in ferro in tinta grigio scuro, automatizzato e con apertura comandata a distanza, corredato di luce di segnalazione per le fasi di movimento.

<i>Venezia, 07 Marzo 2014</i>	Relazione di Compatibilità Paesaggistica	Fascicolo RP
-------------------------------	--	------------------------

13. EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL' OPERA

L'intervento si sviluppa in area residenziale consolidata su lotto intercluso che il PRG vigente norma specificatamente con una scheda dettagliata di intervento. Sono utilizzate tecnologie costruttive, forme e materiali consolidati, con particolare riferimento al fabbricato, tale che non si rilevano elementi di novità rispetto al contesto locale. Ciò premesso, considerato che il progetto è stato positivamente sottoposto a VAS e VINCA, non si rileva alcun effetto conseguente alla realizzazione dell'opera che si integra positivamente nel contesto analizzato.

14. MITIGAZIONE DELL' IMPATTO DELL'INTERVENTO

Conseguentemente al punto 13 non sono necessarie opere di mitigazione

Venezia, 07 Marzo 2014

Firma dei Richiedenti

Firma dei progettisti

Buratto Susho
Buratto Rieo
Andre Ghezzi
Buratto Maria
Luca Costa
Daniela Volantini



Venezia, 07 Marzo 2014	Relazione di Compatibilità Paesaggistica	Fascicolo RP
------------------------	--	------------------------

15. MOTIVAZIONE DEL RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE E PER EVENTUALI PRESCRIZIONI
DA PARTE DELL'AMMINISTRAZIONE COMPETENTE

Firma del Responsabile

16. EVENTUALE DINIEGO O PRESCRIZIONI DELLA SOPRINTENDENZA COMPETENTE

Firma del Soprintendente o del Delegato

Venezia, 07 Marzo 2014	Relazione di Compatibilità Paesaggistica	Fascicolo
		RP