

CITTA' DI
VENEZIA



OGGETTO: Piano di Lottizzazione n° 1 di iniziativa privata in Z.T.O. “D4b4” in località Terraglio e aggiornamento del P.C.P. approvato con Deliberazione di C.C. n. 74 del 09.02.2010 - Controdeduzione alle osservazioni – APPROVAZIONE.

Ditta proponente: Terraglio Spa, Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero

Progettazione: Ing. Luigi Endrizzi, Arch. Giovanni Caprioglio, Ing. Arch. Alberto Arvalli

Direzione Sviluppo del Territorio

Direttore
Arch. Oscar Girotto

Settore dell'Urbanistica Terraferma

Dirigente
Arch. Luca Barison
luca.barison@comune.venezia.it
Tel. 041-2749158

Servizio Gestione Terraferma

Responsabile
Dott. Urb. Roberta Albanese
roberta.albanese@comune.venezia.it
Tel. 041-2749162

RELAZIONE ISTRUTTORIA

(allegata alla delibera di approvazione del Commissario Straordinario con i poteri della Giunta Comunale)

Le Ditte proponenti con nota Prot. Gen. n. 2012/185416 del 02.05.2012, depositata in originale presso l'ufficio Gestione Urbanistica Terraferma della Direzione Sviluppo del Territorio, hanno presentato all'Amministrazione Comunale una proposta di Piano di Lottizzazione di iniziativa privata ai sensi dell'articolo 20 della L.R n. 11 del 23 aprile 2004 e ss.mm.ii. e contestuale aggiornamento del P.C.P. (approvato con Deliberazione di C.C. n. 74 del 09.02.2010) per il quale il presente P di L. costituisce parziale attuazione.

Con successive note, depositate in originale presso la Direzione Sviluppo del Territorio, le stesse Ditte hanno sostituito ed integrato la documentazione precedentemente presentata con nuovi elaborati progettuali, al fine di consentire la stesura definitiva degli elaborati di Piano.

L'ambito d'intervento è classificato dalla vigente Variante al P.R.G. per la Terraferma (approvata con D.G.R.V. n. 3905 del 03.12.2004 e D.G.R.V. n. 2141 del 29.07.2008) parte come Zona Territoriale Omogenea (Z.T.O.) di tipo “D”, sottozona “D4b.4 Terraglio” (Attrezzature economiche varie) ed in parte come Zona Territoriale Omogenea “C” sottozona “C1.3” (residenziale di completamento). Tali destinazioni d'uso vengono disciplinate dagli artt. 10-13-27-32-61-68 e correlati delle Norme Tecniche Speciali di Attuazione (N.T.S.A.) integrati dagli articoli delle Norme Tecniche Generali di Attuazione (N.T.G.A.) della richiamata V.P.R.G..

Sede di Mestre
Viale Ancona n. 63
30170 Mestre
Fax 041-2749149

Con l'obiettivo di guidare e coordinare la progettazione e garantire la



successiva realizzazione degli interventi nell'ambito della ZTO D4b4, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 74 del 9 febbraio 2010 è stato approvato un Programma di Coordinamento Preventivo – P.C.P., conformemente alle previsioni dell'art. 10 delle Norme Tecniche Generali di Attuazione (N.T.G.A.) della vigente V.P.R.G. per la Terraferma.

Con l'approvazione dello stesso P.C.P. l'ambito è stato suddiviso in quattro (4) comparti edificatori (P. di L. n. 1, 2, 3 e 4), ciascuno dei quali attuabile mediante presentazione di singoli Piani di Lottizzazione di iniziativa privata.

Il presente P. di L. è identificato dal sopracitato Programma di Coordinamento Preventivo (P.C.P.) come "P. di L. n. 1".

La presente proposta di P. di L., nel definire il proprio ambito d'intervento, prevede modifiche al perimetro precedentemente determinato dal P.C.P., ai sensi dell'articolo 10.5 delle N.T.G.A. della vigente V.P.R.G. per la Terraferma.

All'interno del perimetro del presente P. di L. viene inclusa un'area di 5412 mq (Sezione Mestre, Foglio 8, mappali n. 21-810-1351 e Sezione Zelarino, Foglio 13, mappali n. 19-79-486-700), ricadente in Z.T.O. "C" sottozona C1.3, interessata da abitazioni esistenti, con accesso da Via Caravaggio.

Il presente Piano, ai sensi dell'art 11, comma 2 della Legge Regione Veneto 27 Giugno 1985 n. 61, richiamata all'art. 10.5 delle N.T.G.A. della Vigente Variante al P.R.G. per la Terraferma, prevede la trasposizione di zona di detta Z.T.O. "C1.3" in un'area di pari superficie, interna al perimetro del presente Piano, con accesso da Via Borgo Pezzana, prevedendo, inoltre, la ricostruzione delle volumetrie residenziali esistenti con l'eventualità di ampliamento ammesso dalle N.T.S.A. della Vigente V.P.R.G. per la Terraferma e dall'applicazione della Legge Regionale 14 del 2009 e ss.mm.ii. (in sede di presentazione del Permesso di Costruire dovranno essere verificate le condizioni e le modalità di applicazione).

Dette modifiche al perimetro risultano inferiori al 10% della superficie del P. di L.. Nello specifico interessano una superficie complessiva di 5412 mq, pari circa all' 8.49 % della Superficie Territoriale, così come definita dal P.R.G. vigente.



Il presente P. di L. è ricompreso all'interno di un più vasto ambito di trasformazione urbanistico attuativa, denominato "Piano Particolareggiato AEV Terraglio", che risulta per la maggior attuato.

L'ambito del Piano di Lottizzazione è interessato dalle fasce di rispetto stradale della tangenziale di Mestre.

Gli ambiti interessati dal presente Piano Urbanistico Attuativo sono così censiti catastalmente: Comune di Venezia, Sezione Mestre, Foglio 8, mappali n. 21-28-219-223-810-844-967-968-1151-1168-1175-1176-1193-1249-1320-1321-1322-1351-1535-1602-1604-1622-1643 (porzione)-1645 e Sezione Zelarono, Foglio 13, mappali 19-79-486-694-695-700-779-1368-1369.

Il Piano di Lottizzazione è stato sottoscritto da tutti i proprietari delle aree incluse nel perimetro del P. di L. stesso.

Il presente P. di L., che ha una Superficie Territoriale (St) complessiva di 86.546 mq ed una Superficie lorda di pavimento (Sp) complessiva di 52.898 mq, viene suddiviso in 9 Unità Minime d'Intervento (U.M.I.), aventi le seguenti destinazioni d'uso e dimensionamenti:

- U.M.I. n. 1 Sp **12.600** mq con destinazioni d'uso ammesse: attività produttive, direzionali, commercio al minuto e pubblici esercizi, servizi privati alla persona e all'abitazione, alberghi pensioni e motels, con la previsione di insediamento di una Grande Struttura di Vendita;
- U.M.I. n. 2 Opere di Urbanizzazione;
- U.M.I. n. 3 Opere di Urbanizzazione;
- U.M.I. n. 4 Sp **37.674** mq con destinazioni d'uso ammesse: attività produttive, direzionali, Commercio al minuto e pubblici esercizi, servizi privati alla persona e all'abitazione, alberghi pensioni e motels;
- U.M.I. n. 5 Sp **170** mq con destinazione d'uso ammessa: residenza;
- U.M.I. n. 6 Sp **320** mq con destinazione d'uso ammessa: residenza;
- U.M.I. n. 7 Sp **180** mq con destinazione d'uso ammessa: residenza;
- U.M.I. n. 8 Sp **1954** mq con destinazione d'uso ammessa: residenza;
- U.M.I. n. 9 Opere di Urbanizzazione;

Il P. di L. prevede la realizzazione dei seguenti interventi principali, meglio specificati negli elaborati progettuali:



- una superficie lorda di pavimento (Sp) massima di 50.274 mq, con destinazioni d'uso direzionale, produttiva, commerciale e ricettiva e una Sp di 2.624 mq a destinazione residenziale;
- una viabilità di collegamento (comprensiva di due rotatorie) in parte in cessione e in parte in asservimento all'uso pubblico;
- uno standard primario a parcheggio per 25.948 mq;
- uno standard a verde per 25.347 mq in parte in cessione e in parte in asservimento all'uso pubblico.

La realizzazione degli interventi privati e delle opere di urbanizzazione ricadenti all'interno delle U.M.I. 1, 2, 3, 5, 6, 7, 9, potrà avvenire, in alternativa al Permesso di Costruire, mediante la presentazione di specifiche denunce di inizio attività (D.I.A.), in quanto gli elaborati progettuali (Tavv. della serie Dp), contengono precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, così come disposto dall'articolo 22 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", aggiornato al Decreto Legislativo del 27 dicembre 2002 n. 301, mentre per le restanti U.M.I. 4 e 8, gli interventi potranno essere realizzati solo attraverso il rilascio di specifici permessi di Costruire.

La redazione del presente P. di L. n° 1 comporta la definizione a maggior dettaglio del P.C.P. approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 74 del 09.02.2010 in merito:

- all'aggiornamento del perimetro tra il P. di L. n° 1 e il P. di L. n° 2, lasciando inalterate le relative capacità edificatorie;
- all'aggiornamento delle Superfici territoriali dei relativi Piani sulla base dei nuovi rilievi;
- all'aggiornamento delle Superfici lorde di pavimento esistenti sulla base dell'analisi degli atti legittimanti esistenti;
- alla razionalizzazione dell'assetto viabilistico generale del P.C.P. in particolare in corrispondenza del raccordo tra Via Caravaggio e la nuova viabilità interna di lottizzazione;

Il presente P. di L. prevede, inoltre, che 614 mq di superficie lorda di pavimento saranno attuati con il P. di L. n. 2, pertanto la Sp prevista per il PdL n. 2 sarà pari a 19.040 mq, ottenuta dalla somma della Sp (pari a 18.426 mq) prevista dal citato P.C.P e della Sp (pari a 614 mq) derivante dal P. di L. n° 1.

Al fine di conferire maggior chiarezza nella lettura dei dimensionamenti previsti con il presente provvedimento, si allega una tabella riassuntiva e



comparativa rispetto la strumentazione urbanistica generale, con le capacità edificatorie e i relativi standard (**allegato 1**).

Viene prevista la possibilità di attuazione degli interventi in tre stralci funzionali (così come individuati nel **Allegato n. 2** alla presente Relazione Istruttoria) e qui di seguito descritti:

Stralcio Funzionale A (UMI 5, 6, 7, 8 e 9)

- realizzazione e asservimento all'uso pubblico di uno standard a parcheggio per 264 mq (U.M.I. 9);
- realizzazione e asservimento all'uso pubblico di uno standard a verde per 178 mq (U.M.I. 9);
- sotto e sovraservizi a rete (secondo le indicazioni/prescrizioni contenute nei pareri degli uffici competenti, acquisiti in sede di istruttoria del P. di L. e dei titoli abilitativi) afferenti lo stralcio funzionale A;
- opere di invarianza idraulica afferenti lo stralcio funzionale A;

Stralcio Funzionale B (UMI 1, 2, 3):

- realizzazione e cessione della viabilità interna al P.di L. (comprensiva della rotatoria) individuata con le sigle "Ta" e "Ra" (qualora non sia già stata realizzata a seguito dell'attuazione degli interventi di cui allo stralcio funzionale C);
- realizzazione e asservimento all'uso pubblico della viabilità interna al P. di L. (comprensiva della rotatoria) individuata con le sigle "Tb" e "Rb" (qualora non sia già stata realizzata a seguito dell'attuazione degli interventi di cui allo stralcio funzionale C);
- realizzazione e asservimento all'uso pubblico di uno standard a parcheggio afferente l'UMI 1 per una superficie pari a 6822 mq e comunque non inferiore a 6300 mq;
- realizzazione e asservimento all'uso pubblico di uno standard a verde afferente l'UMI 1 per una superficie pari a 8089 mq;
- realizzazione e cessione di uno standard a verde afferente l'UMI 1 per una superficie pari a 736;
- sotto e sovraservizi a rete (secondo le indicazioni prescrizioni contenute nei pareri degli uffici competenti, acquisiti in sede di istruttoria del P. di L. e dei titoli abilitativi) a servizio della UMI 1;
- opere di invarianza idraulica afferenti lo stralcio funzionale B;
- realizzazione e cessione della passerella ciclopedonale sopraelevata su via Caravaggio (qualora non sia già stata realizzata a seguito dell'attuazione degli interventi di cui allo stralcio funzionale C);
- realizzazione degli adeguamenti viari previsti nell'ambito della rotatoria denominata "Castellana" (qualora non sia già stata realizzata a seguito dell'attuazione degli interventi di cui allo stralcio funzionale C);
- realizzazione e cessione della bretella di collegamento con via Bella (qualora non sia già stata realizzata a seguito dell'attuazione degli interventi di cui allo stralcio funzionale C);
- realizzazione dell' adeguamento della sede stradale di via Caravaggio (qualora non sia già stata realizzata a seguito dell'attuazione degli interventi di cui allo stralcio funzionale C);

Stralcio Funzionale C (UMI 2, 3 e 4):



- realizzazione e asservimento all'uso pubblico di uno standard a parcheggio afferente l'UMI 4 per una superficie pari a 18862 mq e comunque non inferiore a 18837 mq;
- realizzazione e asservimento all'uso pubblico di uno standard a verde afferente l'UMI 4, per una superficie pari a 16344 mq;
- cessione di 476 mq di standard a verde (UMI 2) qualora non realizzati a seguito dell'attuazione degli interventi di cui allo stralcio funzionale B;
- realizzazione e cessione della viabilità interna al P.di L. (comprensiva della rotatoria) individuata con le sigle "Ta" e "Ra" (qualora non sia già stata realizzata a seguito dell'attuazione degli interventi di cui allo stralcio funzionale B);
- realizzazione e asservimento all'uso pubblico della viabilità interna al P. di L. (comprensiva della rotatoria) individuate con le sigle "Tb" e "Rb" (qualora non sia già stata realizzata a seguito dell'attuazione degli interventi di cui allo stralcio funzionale B);
- sotto e sovraservizi a rete (secondo le indicazioni prescrizioni contenute nei pareri degli uffici competenti, acquisiti in sede di istruttoria del P. DI L. e dei titoli abilitativi) a servizio dell' UMI 4;
- opere di invarianza idraulica afferenti l' UMI 4;
- realizzazione e cessione della passerella ciclopedonale sopraelevata su via Caravaggio (qualora non sia già stata realizzata con lo stralcio B);
- realizzazione degli adeguamenti viari previsti nell'ambito della rotatoria denominata "Castellana" (qualora non siano già stati realizzati con lo stralcio B);
- realizzazione e cessione della bretella di collegamento con via Bella (qualora non sia già stata realizzata con lo stralcio B);
- realizzazione dell' adeguamento della sede stradale di via Caravaggio (qualora non sia già stata realizzata con lo stralcio B).

In data 21 agosto 2013 la Commissione VAS regionale, in merito al presente P. di L., con Parere Motivato n. 96 (Allegato all'Elaborato n. 13 "Norme Tecniche di Attuazione"), ha espresso parere di non assoggettamento alla procedura di VAS, a condizione vengano acquisite e recepite tutte le indicazioni poste da ENAV e le prescrizioni riportate nel parere stesso (allegato alle Norme Tecniche del P. di L. stesso).

In data 18 Dicembre 2013 la Commissione Valutazione d'Impatto Ambientale della Provincia di Venezia, con determinazione n. 110982/13, ha espresso parere favorevole con prescrizioni in merito alla realizzazione di una Grande Struttura di Vendita prevista nell'UMI 1 (allegato alle Norme Tecniche di Attuazione del P. di L.).

Al fine di acquisire i pareri da parte degli uffici ed enti erogatori di servizi, necessari per la conclusione istruttoria della presente Variante, si sono tenute due Conferenze di Servizi ai sensi degli artt. 9, 14, 14-bis, 14-ter e 14 quater della L. 241/90 e ss.mm.ii., degli artt. 15, 17 e 23 del Regolamento Comunale sui Procedimenti Amministrativi approvato con deliberazione del C.C. n. 113 del 06/10/2009 ss.mm.ii. e del Regolamento



dei procedimenti della Direzione Sviluppo del Territorio ed Edilizia approvato con deliberazione del C.C. n. 120 del 24/10/2011.

Le risultanze della Conferenza di Servizi Decisoria del 21/03/2014, riportate nel verbale e relativi pareri, sono allegate alle N.T.A. del presente Piano. In fase di progettazione esecutiva degli interventi di urbanizzazione dell'area dovranno essere rispettate le prescrizioni e garantite le condizioni espresse dagli Uffici ed Enti, riportati nel verbale della Conferenza di Servizi e nei pareri allegati alle N.T.A. del presente P. di L.. Eventuali aspetti chiarificatori/di dettaglio, emersi in Conferenza o nei pareri, dovranno essere valutati dagli uffici competenti in sede di rilascio dei rispettivi titoli abilitativi.

In accoglimento delle prescrizioni derivanti dal:

- parere della Commissione Valutazione Impatto Ambientale soprarichiamato;
- parere Motivato regionale soprarichiamato;
- risultanze della Conferenza di Servizi Decisoria del 21/03/2014;

le Ditte Lottizzanti realizzeranno gli interventi viari fuori ambito qui di seguito elencati:

- a) bretella di collegamento con via Bella, da realizzarsi come progetto di opera pubblica a seguito dell'approvazione di una variante alla vigente Variante al P.R.G. per la Terraferma;
- b) adeguamento della sede stradale di via Caravaggio;
- c) passerella ciclopedonale sopraelevata su via Caravaggio (comprensiva di ascensori e di cessione e sistemazione di aree dentro fuori ambito di P. di L. su cui insistono gli impianti);
- d) adeguamenti viari previsti nell'ambito della rotatoria denominata "Castellana".

Lo Schema di Convenzione (Elab. n. 15) prevede la possibilità di compensare la quota del contributo sul costo di costruzione con il valore della realizzazione degli interventi richiamati ai precedenti punti b), c), d), in quanto detti interventi risultano funzionali all'intero comparto dell'AEV Terraglio.

I costi sostenuti dalle Ditte Lottizzanti per la realizzazione di tali interventi, ancorché ammessi a compensazione, saranno ripartiti pro-quota fra le Ditte Lottizzanti e i soggetti attuatori del P.di L. n. 2, così come previsto nell'Atto d'Obbligo registrato e trascritto, che dovrà essere allegato alla convenzione del presente P. di L. in sede di stipula. Successivamente al



collaudo delle opere di urbanizzazione relative alle opere citate alle lettere b), c) e d), la parte attuatrice del P. di L. n. 2 potrà ottenere lo scomputo pro quota, qualora questa dimostri di aver già trasferito alla Parte Attuatrice del presente P. di L. l'importo di propria spettanza, con contestuale e corrispondente riduzione della compensazione riconosciuta alla Parte Attuatrice.

Le Ditte Lottizzanti si impegnano a redigere a propria cura e spese il progetto preliminare, definitivo ed esecutivo della bretella di collegamento con via Bella, elencata alla precedente lettera a), che verrà approvato ai sensi dell'art. 1 del D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 e ss.mm.ii. o di altra idonea procedura. La Parte Attuatrice s'impegna, quindi, ad eseguire a propria cura e spese detta viabilità di collegamento, fornendo idonee garanzie fideiussorie.

L'ammontare dei costi sostenuti per l'attuazione di detta viabilità e dei costi sostenuti per gli espropri sono a scomputo degli oneri di urbanizzazione prima e secondaria dovuti per il rilascio dei titoli edilizi relativi agli interventi previsti.

Le Ditte Lottizzanti si impegnano, inoltre, a redigere a propria cura e spese il progetto esecutivo degli adeguamenti viari previsti nell'ambito della rotonda "Castellana" elencati alla lettera d), che insistono su aree di proprietà della Società Concessioni Autostradali Venete (CAV spa).

L'esecuzione di detti interventi viari è subordinato alla stipula di una convenzione con la stessa Società CAV Spa o altro soggetto titolato (così come prescritto nel parere Prot. SVCA/AA/BO del 28/01/2014 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e nel parere Prot. 3921 del 18/03/2014 della Società CAV Spa entrambi allegati all'Elaborato n. 13 "Norme Tecniche di Attuazione").

In data 15 maggio 2014 gli elaborati del presente P. di L. sono stati illustrati in Commissione Edilizia Comunale che ha espresso parere favorevole condizionato (allegato all'Elaborato n. 13 "Norme Tecniche di Attuazione").

Relativamente alla Valutazione di Compatibilità Idraulica, il Consorzio di Bonifica Acque Risorgive con nota prot. n. 5422 del 2 aprile 2014 ha trasmesso il parere favorevole con alcune prescrizioni relative alla fase esecutiva degli interventi. Le opere compensative volte a garantire l'invarianza idraulica non sono previste a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti per la realizzazione degli interventi.



Per le aree ricadenti all'interno del perimetro del presente P. di L. le Ditte Lottizzanti hanno effettuato un'indagine sulla qualità del suolo, le cui risultanze sono riportate nell' Elab. n. 16 "Relazione Tecnico scientifica sulla qualità dei suoli". Su quest'ultima relazione si è espresso in sede di conferenza di servizi decisoria del 21 Marzo 2014 la Direzione Ambiente e Politiche Giovanili, Settore Tutela delle Acque, degli Animali, dell'Igiene e Bonifiche con parere Prot. n. 118080 del 19.03.2014 (allegato alle Norme Tecniche di Attuazione del P. di L.).

Le Norme Tecniche di Attuazione del presente P. di L. prevedono che le modalità di applicazione del Piano Casa e della Legge Regionale n. 50 del 28 dicembre 2012, "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del veneto", dovranno essere verificate in sede di presentazione titoli edilizi relativi agli interventi previsti rispettivamente nell'UMI 1 e UMI 8.

Tutti gli interventi dovranno in ogni caso rispettare le prescrizioni e le disposizioni del P.R.G. vigente 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 della Convenzione, fermi restando gli obblighi previsti nello Schema di Convenzione stesso facente parte integrante del Piano di Lottizzazione.

Il presente P. di L., adottato con delibera di G.C. Giunta Comunale n. 305 del 06/06/2014, completo di tutti gli atti relativi, è stato depositato a disposizione del pubblico per dieci giorni consecutivi e precisamente dal 14/07/2014 al 24/07/2014 presso la Direzione Sviluppo del Territorio – Ufficio Urbanistica del Comune di Venezia, nella sede di Mestre, Viale Ancona 63.

Durante il periodo di deposito e nei successivi venti giorni, e precisamente entro il 13/08/2014, i proprietari degli immobili potevano presentare opposizioni mentre chiunque poteva presentare osservazioni al suddetto Piano.

Entro i termini di legge sono pervenute 3 osservazioni, che l'ufficio istruttore ha controdedotto, così come riportato nell'allegato A alla delibera di approvazione.

Con nota Prot. gen. n. 386770 del 18 Settembre 2014 è stato chiesto il parere alla Municipalità di Mestre - Carpenedo, che con Deliberazione n. 15



del 7 ottobre 2014 allegata alla presente (**Allegato 3**), ha espresso Parere Contrario.

In merito a tale parere la Direzione Sviluppo del Territorio ha redatto la relativa controdeduzione, anch'essa allegata alla presente (**Allegato 3**).

Il presente P. di L. è costituito dai seguenti elaborati:

a elaborati allegati alla delibera di adozione di G.C. n. 305/2014 (ad esclusione dell'Elab. n. 13 Norme Tecniche di Attuazione, che recepisce le variazioni introdotte a seguito dell'istruttoria delle controdeduzioni alle osservazioni);

b elaborato "Allegato C" (Elab. n. 13 Norme Tecniche di Attuazione) alla presente delibera, per costituire parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Si allega alla presente l'elenco completo (**Allegato 4**).

Considerato quanto sopra, vista la documentazione che costituisce il presente Piano, questo ufficio ritiene che lo stesso sia procedibile per l'iter approvativo, in quanto contiene previsioni e garanzie tali da consentirne l'attuazione.

Il Dirigente
del Settore dell'Urbanistica Terraferma
Arch. Luca Barison

Allegati:

Allegato 1 - Tabella capacità edificatorie e standard;

Allegato 2 - Planimetria con l'individuazione degli Stralci Funzionali.

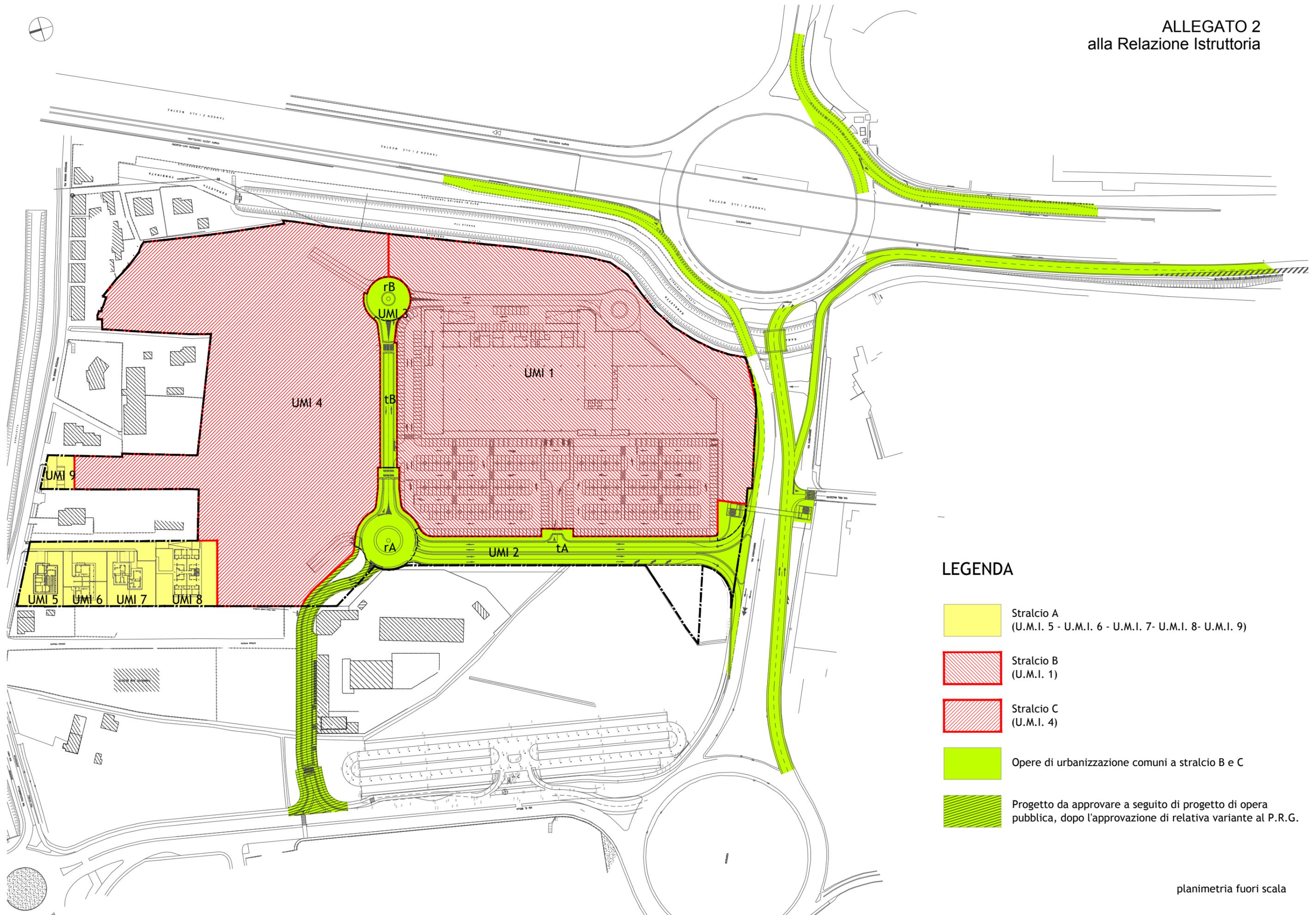
Allegato 3 - Parere Municipalità Deliberazione n. 15 del 7 ottobre 2014 e controdeduzione.

Allegato 4 - Elenco Elaborati.

AMBITO	St (Sup. territoriale) mq	Sp massima totale mq	U.M.I.	Sp (Superficie di Pavimento) mq		H max		destinazioni d'uso		Standard Urbanistici mq			
				D.I.A.	P. di C.	D.I.A.	P. di C.	D.I.A.	P. di C.	Parcheggi		Verde	
P. di L. n.1	86.546	52.898	1	12.600	12.600	10,50	90,00	D1 *	B-C-D1-D2-E1-E2	6.822	25.948 (> 25.323)	8.349	25.347 (> 25.296)
			2	-	-	-	-	OO.UU.	OO.UU.	-		476	
			3	-	-	-	-	OO.UU.	OO.UU.	-		-	
			4	-	37.674	-	45,00	-	B-C-D1-D2-E1-E2	18.862		16.344	
			5	170	170	7,00	8,50	A	A	-		-	
			6	320	320	7,00	8,50	A	A	-		-	
			7	180	180	7,00	8,50	A	A	-		-	
			8	-	1.954 **	-	21,00	-	A	-		-	
			9	-	-	-	-	OO.UU.	OO.UU.	264		178	

* Con possibilità di insediamento di una grande struttura di vendita

** In sede di presentazione del P. di C. potrà essere valutata l'applicazione del Piano Casa vigente





MUNICIPALITA'
MESTRE - CARPENEDO

Deliberazione n. 15

OGGETTO: Parere su adozione del piano di lottizzazione n. 1° di iniziativa privata in Z.T.O. "D4b4" in località Terraglio ed aggiornamento del P.C.P. approvato con Deliberazione di C.C. n. 74 del 09/02/2010"

Seduta del 7 ottobre 2014

Consigliere/i	Presenti	Assenti	Consigliere/i	Presenti	Assenti
Bergantin Davide		X	Millino Giacomo	X	
Boato Giorgio	X		Muresu Emmanuele	X	
Brunello Riccardo	X		Pasqualetto Raffaele	X	
Canniello Alvisè		X	Penzo Pier Paolo		X
Cassaro Graziano		X	Peretti Patrizia	X	
Conte Vincenzo	X		Puppini Chiara	X	
Costacurta Edda	X		Riccò Massimo	X	
Di Lella Monica	X		Sannicolò Simona	X	
Fortuna Monica	X		Scarpa Alberto	X	
Gallo Cono		X	Trotta Bianca	X	
Grieco Domenico		X	Venturini Massimo	X	
Marra Antonino	X		Visentin Lorenzo	X	
Marzi Alberto	X		Zennaro Luciano	X	
Meneghetti Diego	X		Zoffi Federico		X
			Zorzetto Ugo	X	
			Totale	22	7

Presiede il Presidente

Massimo Venturini

Partecipa il Segretario

Alfonso dott. Volpe

OGGETTO: Parere su adozione del piano di lottizzazione n. 1° di iniziativa privata in Z.T.O. "D4b4" in località Terraglio ed aggiornamento del P.C.P. approvato con Deliberazione di C.C. n. 74 del 09/02/2010"

IL CONSIGLIO DI MUNICIPALITA'

Su proposta del Presidente;

Visto il Decreto Legislativo n. 267 del 18/8/2000 avente per oggetto: "Testo Unico delle Leggi sull'Ordinamento delle Autonomie Locali";

Visto lo Statuto del Comune di Venezia;

Visto il Regolamento comunale delle Municipalità;

Visto il Regolamento interno della Municipalità di Mestre-Carpenedo;

Vista la nota prot. n. 386770 del 18.9.2014 con la quale il Direttore della Direzione Sviluppo del Territorio ed Edilizia del Comune di Venezia ha chiesto, ai sensi degli articoli 23 dello Statuto comunale, e ai sensi degli articoli 5 e 6 del Regolamento Comunale delle Municipalità, il parere di competenza del Consiglio di Municipalità in ordine alla proposta di deliberazione in oggetto citata;

Atteso che la Commissione 5[^], nella seduta del 2.10.2014, ha chiesto la discussione in Consiglio di Municipalità

Attesi la discussione e l'esito del dibattito nel corso del quale, dopo l'approvazione - con la sola astensione del Consigliere Scarpa - di un emendamento diretto a richiedere una *"diversa soluzione tecnica per l'attraversamento ciclo-pedonale di via Caravaggio che risulti tanto sicuro, quanto agevole per gli utilizzatori della rete ciclabile cittadina"*, si sono succedute le dichiarazioni di non partecipazione al voto del Consigliere Boato, di astensione dei Consiglieri Di Lella, Meneghetti e Marzi nonché le dichiarazioni di voto contrario dei Consiglieri Riccò, Costacurta, Scarpa, Marra, Puppini, Pasqualetto (a nome dell'intero gruppo consiliare da lui presieduto) e Zennaro, motivate con la contrarietà ad un ulteriore insediamento di grandi dimensioni in una zona già satura di centri commerciali e all'appesantimento della già difficile situazione viaria, pur nella consapevolezza che si tratta di una mera esortazione di carattere politico atteso che i diritti edificatori dei soggetti privati proponenti sono ormai acquisiti in forza degli strumenti urbanistici approvati nel corso degli anni precedenti;

Preso atto del parere di regolarità espresso dal Direttore della Municipalità di Mestre Carpenedo ai sensi dell'art. 5, comma 5, del Regolamento comunale delle Municipalità;

Atteso che la votazione, eseguitasi nel rispetto delle formalità di legge con l'assistenza degli/delle Scrutatori Costacurta, Riccò e Peretti ha avuto il seguente esito:

Consigliere/i presenti: n. 22

Votanti: n. 17

Favorevoli: n. 8 (Conte, Fortuna, Millino, Sannicolò, Zorzetto, Trotta, Muresu e Venturini) Contrari: n. 9 (Costacurta, Puppini, Riccò, Marra, Zennaro, Brunello, Pasqualetto, Peretti e Scarpa) Astenuti: n. 4 (Visentin, Marzi, Di Lella e Meneghetti) Non votanti: n. 1 (Boato)

DELIBERA

di esprimere parere contrario all'*Adozione del piano di lottizzazione n. 1° di iniziativa privata in Z.T.O. "D4b4" in località Terraglio ed aggiornamento del P.C.P. approvato con Deliberazione di C.C. n. 74 del 09/02/2010*".

ELENCO ELABORATI:

Tav.	n. 01	AGGIORNAMENTO DEL P.C.P. APPROVATO CON D.C.C. n°74 DEL 09/02/2010 Inquadramento territoriale – PCP approvato – PCP aggiornato a seguito della verifica con atti legittimanti della Sp esistente
Tav.	n. 02	ESTRATTO V.P.R.G. PER LA TERRAFERMA MODIFICA DEL PERIMETRO DEL P. di L. n. 1 – DATI DIMENSIONALI Z.T.O. C1.3 Modifica del perimetro di strumento attuativo ai sensi dell’art. 10 punto 5 delle N.T.G.A. della V.P.R.G. per la Terraferma
Tav.	n. 03	ESTRATTO CATASTALE ED ELENCO DELLE PROPRIETA’
Tav.	n. 04	RILIEVO DELL’ AREA DI INTERVENTO Quota di riferimento urbanistico – uso del terreno – alberature esistenti - sottoservizi
Tav.	n. 05	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
Tav.	n. 06	ZONIZZAZIONE E ASSETTO PATRIMONIALE
Tav.	n. 07	ASSETTO FISICO-MORFOLOGICO
Tav.	n. 08	STANDARD A PARCHEGGIO DI USO PUBBLICO – PARCHEGGIO PRIVATO AI SENSI DELLA L. 122/89
Tav.	n. 09	STANDARD A VERDE DI USO PUBBLICO
Tav.	n. 10	SOLUZIONI PROGETTUALI PER IL RISPETTO DELLE NORME IN MATERIA DI ACCESSIBILITA’
Elab.	n. 11	INVARIANZA IDRAULICA Allegato 1 all’elaborato 11: All.02 – Inquadramento territoriale Allegato 2 all’elaborato 11: All.03 – Tavola comparativa Allegato 3 all’elaborato 11: All.04 – Planimetria rete acque meteoriche Allegato 4 all’elaborato 11: All.05 – Profili e particolari stralcio1 Allegato 5 all’elaborato 11: All.06 – Profili e particolari Stralcio 2-3 Allegato 6 all’elaborato 11: Asseverazione idraulica
Elab.	n. 12	RELAZIONE TECNICA
Elab.	n. 13	Norme Tecniche di Attuazione (modificate a seguito delle variazioni introdotte delle controdeduzioni alle osservazioni)
Elab.	n. 14	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
Elab.	n. 15	SCHEMA DI CONVENZIONE
Elab.	n. 16	RELAZIONE TECNICO-SCIENITIFICA SULLA QUALITÀ DEI SUOLI
Elab.	n. 17	VALUTAZIONE SUI FLUSSI DEL TRAFFICO Relazione descrittiva Allegato 10 all’elaborato 17: Vt01 Valutazione sui flussi del traffico – Corografia generale Allegato 11 all’elaborato 17: Vt02 Valutazione sui flussi del traffico – Planimetria generale di progetto Allegato 12 all’elaborato 17: Vt03 Valutazione sui flussi del traffico – Planimetria di rilievo
Elab.	n. 18	PROGETTAZIONE PRELIMINARE DELLE AREE VERDI Relazione tecnico-illustrativa
Elab.	n. 19	RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE

DISPOSIZIONI PLANIVOLUMETRICHE (serie Dp)

Tav.	Dp01.1	U.M.I. 1: DEFINIZIONE PLANO-VOLUMETRICA, TIPOLOGICA E FORMALE piante piano terra – piano primo
Tav.	Dp01.2	U.M.I. 1: DEFINIZIONE PLANO-VOLUMETRICA, TIPOLOGICA E FORMALE prospetti e sezioni A-A'/B-B'

Tav.	Dp02	U.M.I. 2: DEFINIZIONE PLANO-VOLUMETRICA, TIPOLOGICA E FORMALE planimetria – sezioni viabilità pubblica		
Tav.	Dp03	U.M.I. 5: DEFINIZIONE PLANO-VOLUMETRICA, TIPOLOGICA E FORMALE piante piano terra – copertura, prospetti, sezioni A-A'/B-B'		
Tav.	Dp04	U.M.I. 6: DEFINIZIONE PLANO-VOLUMETRICA, TIPOLOGICA E FORMALE piante piano terra – copertura, prospetti, sezioni A-A'/B-B'		
Tav.	Dp05	U.M.I. 7: DEFINIZIONE PLANO-VOLUMETRICA, TIPOLOGICA E FORMALE piante piano terra – copertura, prospetti, sezioni A-A'/B-B'		
Tav.	Dp06	DISPOSIZIONI PLANIVOLUMETRICHE, TIPOLOGICHE E FORMALI schema di distribuzione delle reti tecnologiche		
Tav.	Dp07	DISPOSIZIONI PLANIVOLUMETRICHE, TIPOLOGICHE E FORMALI rete acque bianche: planimetria		
Tav.	Dp08	DISPOSIZIONI PLANIVOLUMETRICHE, TIPOLOGICHE E FORMALI rete acque bianche: manufatti vari piante e sezioni		
Tav.	Dp09	DISPOSIZIONI PLANIVOLUMETRICHE, TIPOLOGICHE E FORMALI rete acque nere: planimetria		
Tav.	DpR09	DISPOSIZIONI PLANIVOLUMETRICHE, TIPOLOGICHE E FORMALI rete acque bianche e nere: relazione tecnica		
Tav.	Dp10	DISPOSIZIONI PLANIVOLUMETRICHE, TIPOLOGICHE E FORMALI rete acquedotto: planimetria		
Elab.	DpR10	DISPOSIZIONI PLANIVOLUMETRICHE, TIPOLOGICHE E FORMALI rete acquedotto: relazione tecnica		
Tav.	Dp11	DISPOSIZIONI PLANIVOLUMETRICHE, TIPOLOGICHE E FORMALI rete gas: planimetria		
Tav.	Dp12	DISPOSIZIONI PLANIVOLUMETRICHE, TIPOLOGICHE E FORMALI rete elettrica: planimetria		
Tav.	DpR12	DISPOSIZIONI PLANIVOLUMETRICHE, TIPOLOGICHE E FORMALI rete enel: relazione tecnica inquinamento elettromagnetico		
Tav.	Dp13	DISPOSIZIONI PLANIVOLUMETRICHE, TIPOLOGICHE E FORMALI rete telefonica: planimetria		
Tav.	Dp14	DISPOSIZIONI PLANIVOLUMETRICHE, TIPOLOGICHE E FORMALI rete illuminazione pubblica: planimetria		
Tav.	DpR14	DISPOSIZIONI PLANIVOLUMETRICHE, TIPOLOGICHE E FORMALI rete illuminazione: relazione tecnica		
Tav.	DpR14.1	DISPOSIZIONI PLANIVOLUMETRICHE, TIPOLOGICHE E FORMALI rete illuminazione pubblica: relazione tecnica inquinamento luminoso		
Tav.	Dp15	DISPOSIZIONI PLANIVOLUMETRICHE, TIPOLOGICHE E FORMALI segnaletica stradale: planimetria		

OPERE FUNZIONALI AL P. di L. n. 1 ESTERNE ALL'AMBITO (serie Oe)

Tav.	Oe01	OPERE FUNZIONALI AL P. di L. n. 1 ESTERNE ALL'AMBITO		
------	------	--	--	--

		Planimetria Generale
Tav.	Oe02	OPERE FUNZIONALI AL P. di L. n. 1 ESTERNE ALL'AMBITO Modifiche rotatoria Castellana: manufatto di attraversamento Canale scolmatore – Piante e sezioni
Tav.	Oe03	OPERE FUNZIONALI AL P. di L. n. 1 ESTERNE ALL'AMBITO Modifiche rotatoria Castellana Sezioni trasversali
Tav.	Oe04	OPERE FUNZIONALI AL P. di L. n. 1 ESTERNE ALL'AMBITO Passerella pedonale di via Caravaggio Piante, sezioni e viste