Comune di Venezia
Data: 13/02/2019, PG/2019/0077322

COMUNE DI VENEZIA

L.R. 11/2004 - Variante al VPRG Lido

Via Sandro Gallo - località Cà Bianca - Lido di Venezia

Identificazione catastale:

Comune di Venezia , Sezione VE fg.38 particelle : NCT 1002, 1031, 978

Proprietà: Alì spa
Via Olanda, 2, 35127 Padova PD

Progettista: Studio associato di architettura Michieletto e Morelli
Via Cà Rossa 29 - 30173 Mestre Venezia
Telefono 041 4584105 - Fax 041 4584105
e.mail: michielettomorelli@michieletto.it
C.F./P.IVA 02351560277
Con: arch. Paolo Michieletto - arch. Nicoletta Novello

C5

Data
FEBBRAIO 2019

RELAZIONE TECNICA

Ai termini di legge si riserva la proprietà di questo elaborato che non potrà essere riprodotto, duplicato o reso noto a terzi in tutto e o in parte, privo della firma autografata e del timbro o senza autorizzazione, secondo quanto previsto dalla Legge 22.04.1941 n. 633 - art. 2575.

Studio associato di architettura Michieletto e Morelli
Via Ca'rossa 29, 30173 Venezia-Mestre
Tel. e fax 0039 041 4584105
Email: michielettomorelli@michieletto.it

Oggetto: Proposta di Trasformazione dell'ambito area ex Armeni ex distributore ESSO del Lido - Venezia, via Sandro Gallo via Pigafetta, ora Alì spa

Identificazione catastale: Fg 38, mapp 1002, 1031,978

Ditta: Alì s.p.a. via Olanda 6 Padova

RELAZIONE TECNICA

Premesso

che allo stato attuale l'area (fig. 1 della documentazione fotografica) è caratterizzata dalla presenza dei tre bunker (figg. 2-5) , dalla presenza del piazzale asfaltato dell'ex distributore ESSO (fig. 6), dalla presenza di alcuni manufatti produttivi artigianali, fabbricato ad uso falegnameria (figg. 7-8) e platea in calcestruzzo di uffici, magazzini e tettoie di una azienda edile. Il rimanente è, con esclusione della porzione nord a prato, una vasta superficie incolta, coperta di rovi, cespugli e, a margine, alcune alberature altofusto aggredite dai rampicanti (fig.9), utilizzata come discarica di materiali di demolizione (fig.10), copertoni, sanitari (fig.11), arredi, contenitori di olii esausti, accumulatori, siringhe (fig.13), materassi, etc., il tutto mascherato da rovi (fig. 12).

che per la riqualificazione dell'area la proprietà aveva presentato la domanda di rilascio di permesso di costruire "in deroga", ai sensi e per gli effetti del combinato disposto di cui all'art. 5, commi 9 e ss., d.l. n. 70/2001, convertito con modificazioni dalla Legge 12 luglio 2011, n. 106 (cd. "Decreto Sviluppo") e all'art. 14 T.U. Edilizia, per poter realizzare un intervento di riqualificazione urbana e l'Amministrazione comunale l'aveva ritenuto applicabile al fine di concedere la suddetta deroga alla previsione contenuta all'art. 5, co. 9 e ss. del Decreto Sviluppo.

che il titolo autorizzativo rif. pratica 2015/136910PG, Prot. gen. 2016/594767 rilasciato il 23/12/2016, ritirato il 04/01/2017 *PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA ALLE NORME DI PIANO REGOLATORE GENERALE, AI SENSI DELL'ART 14 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N. 380 e ss.mm.ii., per realizzazione opere di nuova costruzione edificio commerciale con spazi di parcheggio e verde attrezzato, nell'isola del Lido di Venezia, via S. Gallo /fg. 38 - mapp. 1002-1031-978,* è sospeso a tutti gli effetti a seguito della sentenza del TAR del Veneto;

che nel corso dei lavori sono emersi due ulteriori manufatti ex militari (bunker 2 e bunker 3) per i quali è stata avviata la procedura di Valutazione dell'Interesse Culturale.

Considerate

le ragioni esposte sopra, nella Relazione descrittiva allegata e nella Valutazione dell'interesse economico all'intervento commerciale in essere, per la regolarità del futuro titolo autorizzativo che recepisce anche il progetto architettonico di recupero dei manufatti ex militari,

si rende necessario

avviare la ripianificazione urbanistica dell'area a mezzo della Variante al P.I ex VPRG del Lido .

Studio associato di architettura Michieletto e Morelli
Via Ca'rossa 29, 30173 Venezia-Mestre
Tel. e fax 0039 041 4584105
Email: michielettomorelli@michieletto.it

I terreni oggetto ricadono nella Variante al P.R.G. per l' Isola del Lido, approvata con modifiche d' ufficio con D.G.R.V. n. 1848 del 21 luglio 2000 e successive Varianti, nella fattispecie i mappali 1002, 1031 e parte del 978 nella tavola "B 1" - (Zone Territoriali omogenee) ricadono all' interno della "Zona F per attrezzature ed impianti di interesse generale" (art. n. 60 delle N.T.A.); inoltre, parte del mappale 978 ricade in zona "B1" - Novecentesca non di pregio (art. n. 49 delle N.T.A.). Nella tavola "B3 destinazioni d' uso": il mappale 978 è destinato: parte a "Residenza e pertinenza alla residenza" (art. n. 8 delle N.T.A.), parte a "Aree attrezzate a parco, per il gioco e lo sport" (art. n. 54 delle N.T.A.) e parte a "Viabilità esistente"(art. n. 66 delle N.T.A.); il mappale 1002 è destinato a "Aree attrezzate a parco, per il gioco e lo sport" (art. n. 54 delle N.T.A.); il mappale 1031 è destinato parte a "Aree attrezzate a parco, per il gioco e lo sport" (art. n. 54 delle N.T.A.), parte a "Viabilità esistente" (art. n. 66 delle N.T.A.) e parte ad "Area per parcheggio, stazione di rifornimento e servizi" (art. n. 56 delle N.T.A.). Nella tavola "B6 aree a standard urbanistici" i mappali in oggetto, facenti parte di un' area più vasta, fatta eccezione per la porzione del mappale 978 destinata a residenza, sono individuati con il numero 6 e destinati a "Area per spazi attrezzati a parco, per il gioco e lo sport"; tale area nella tabella "attrezzature di progetto di quartiere" viene destinata a "Attrezzature sportive Ca' Bianca" per una superficie pari a 110.401 mq (dato urbanistico generale riferibile al P.P. del Lido);

Le superfici attuali sono riportate nella tabella seguente:

ZTO			
F	Attrezzature ed impianti di interesse generale	mq	6.123,00
B1	Residenziale Novecentesca non di pregio	mq	656,00
	TOTALE	mq	7.579,00

La proposta di trasformazione dell'ambito di Alì spa prevede la seguenti variazioni:

tavola B1 (Zone Territoriali Omogenee):

- riduzione della Zona "F";
- ampliamento zona "B1" Novecentesca non di pregio (art. n. 49 delle N.T.A.);

come da tabella di raffronto sottostante

zona			PRG	progetto
F	Attrezzature ed impianti di interesse generale(art. 60 N.T.A.)	mq	6.923,00	2.016,00
B1	Residenziale Novecentesca non di pregio(art. 49 N.T.A.)	mq	656,00	5.563,00
	TOTALE	mq	7.579,00	7.579,00

Le NTSA (Norme Tecniche Speciali di Attuazione) al Titolo II, Capo I, art. 46 ammettono per le zone B1 "Negozi, centri vendita, supermarket, magazzini e depositi, uffici, studi privati, mercati, esercizi pubblici", oltre a residenza e pertinenze.

Studio associato di architettura Michieletto e Morelli
Via Ca'rossa 29, 30173 Venezia-Mestre
Tel. e fax 0039 041 4584105
Email: michielettomorelli@michieletto.it

tavola B3 (destinazioni d'uso) commercio (art. 46 N.T.S.A.):

- riduzione dell'area con destinazione d'uso "C" Aree attrezzate a parco, per il gioco e lo sport" ,
- eliminazione della destinazione d'uso a "stazione di rifornimento";
- eliminazione della destinazione a "Viabilità esistente (art. 66 N.T.A.), Area a parcheggio, stazione di rifornimento e servizi (art. 56 N.T.A.)";
- nuova destinazione d'uso "M";

come da tabella di raffronto sottostante:

destinaz. d'uso			PRG	progetto
C	Aree attrezzate a parco, per il gioco e lo sport"	mq	5.987,00	2.016,00
D	Aree per parcheggi	mq	67,00	
G	Residenza	mq	656,00	-
M	Attività e attrezzature terziarie – edifici e pertinenze (commercio)	mq	-	5.563,00
O	Viabilità esistente (art. 66 N.T.A.), Area a parcheggio, stazione di rifornimento e servizi (art. 56 N.T.A.)	mq	869,00	-
	TOTALE	mq	7.579,00	7.579,00

tavola B6 "Aree a standard urbanistici" (allegato C4) : riduzione della superficie dell'area "attrezzata a parco, per il gioco e lo sport di progetto" da cedere e inserimento parcheggi di standard da asservire ad uso pubblico posti all'interno dell'area per attività commerciali, come da tabella sottostante:

standard			PRG	progetto
	Area per spazi attrezzati a parco, per il gioco e lo sport	mq	6.923,00	2.016,00
	Area per parcheggi di standard urbanistico	mq	-	803,00

L'Ambito di trasformazione un intervento dedicato alla realizzazione di una Struttura commerciale di Su (superficie lorda di pavimento) massima di mq 2300,00 e un'Area verde attrezzata con un percorso pedonale didattico attraverso il sistema di tre bunker risalenti alla seconda guerra mondiale. L'intervento è strategico per costituire un significativo punto di attrazione nella zona compresa tra l'ingresso delle batterie costiere Casa Bianca e Emo e il centro culturale della biblioteca Ugo Pratt.

Viene creato un parcheggio che soddisfa lo standard urbanistico e lo standard commerciale della capacità di circa 100 autovetture, oltre a biciclette e motocicli.

Viene realizzato un Punto di ricarica di mezzi elettrici con colonnine poste all'interno del parcheggio.

L'ingresso e l'uscita dal parcheggio su via Sandro Gallo avviene attraverso due ampi passi carrai, con uscita con obbligo di svolta a destra, potendo invertire la marcia sulla vicina rotatoria del galoppatoio.

Riassunto Dati intervento

Consistenza dell'ambito		
Superficie catastale	mq	7.670,00
Superficie reale dell'ambito di trasformazione	mq	7.579,00
Area verde attrezzato ZTO "F"	mq	2.016,00
Area parcheggio di standard urbanistico	mq	803,00

Studio associato di architettura Michieletto e Morelli
Via Ca'rossa 29, 30173 Venezia-Mestre
Tel. e fax 0039 041 4584105
Email: michielettomorelli@michieletto.it

Area parcheggio commercio	mq	1.620,00
Area di pertinenza	mq	840,00
SP commerciale	mq	2.300,00

Parametri

SP - superficie lorda pavimento	mq	2.300,00
H - altezza massima	m	9,50
DC - distanze dai confini	m	5,00
DS - distanze strade	m	3,00

Venezia 11/02/2019

Il committente

Il progettista

Arch. Piero Micheletto