CITTA' DI VENEZIA

Comune di Venezia

Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile

PIANO DI ZONA EX L. 167/62
NUCLEO 3 (area C2 . 9)
BISSUOLA SUD

31 DIC. 2018

P1	NUCLEO 3	ELABORATO B	PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO

OGGETTO

RELAZIONE TECNICA

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

arch. Danilo Gerotto

PROGETTISTI

arch. Massimo Bertagna

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI VENEZIA SEZIONE A ARCHITETTO MASSIMO BERTAGNA N° 2753

arch. Carlotta Bevilacqua

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI VENEZIA SEZIONE A ARCHITETTO CARLOTTA BEVILACQUA N° 2989

arch. Sara Scaggiante

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI VENEZIA SEZIONE A ARCHITETTO SARA SCAGGIANTE N° 3[illegible]

COLLABORATORI

geom. Baratella Marco

arch. Rossi Nicola

Recapito:

Piazza Ferretto n° 55/a, 30174 Mestre VE

tel. 041 951373 fax 041 951373

e-mail: architetturepbbs@gmail.com

Segretario Generale

Presidente del Consiglio Comunale

SOGGETTO ATTUATORE

Consorzio BISSUOLA

CONSORZIO BISSUOLA IL PRESIDENTE

Adozione con Delibera G.C. n. 226	del 19.05.2011	Esecutiva il 27.06.2011
Approvazione Variante Parziale al PEEP con Delibera di G.C. n. 230	del 24.05.2012	Esecutiva il 22.06.2012
Approvazione P.I. con Delibera C.C. n.	del	Esecutiva il

v.3

RELAZIONE TECNICA

Il Programma Integrato, ai sensi dell'art.16 della Legge 179/92, per la Z.T.O. denominata C2/9 Nucleo 3 - Bissuola Sud prevede la riqualificazione del tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale dell'area delimitata a nord da via E.Pertini, ad est dall'impianto scolastico esistente e quartiere Pertini, a sud dal canale Osellino ed aree ad esso prospicienti ed a ovest dal quartiere Bissuola, densamente popolato.

I soggetti proponenti hanno costituito, in data 27/05/2004 Rep. n. 26142 Notaio Dalla Valle Albano, quale soggetto attuatore unico il Consorzio BISSUOLA che detiene la quasi totalità delle aree incluse nel perimetro del Programma, come meglio evidenziato nella Tav.1.

Il perimetro del piano viene adeguato allo stato dei luoghi, conseguenza di un rilievo puntuale effettuato allo stato attuale, determinando una superficie reale complessiva pari a 177100 mq. La riperimetrazione dell'area è stata definita nei limiti previsti dall'art.3 della L.R.47/93.

Il Programma Integrato conferma le carature urbanistiche dimensionate nella Variante al Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), Legge 18 aprile 1962, n. 167, approvata ai sensi dell'art. 20 della Legge Urbanistica Regionale 27/04/2004, n. 11, con deliberazione di Giunta Comunale n. 230 del 24/05/2012.

Gli accessi all'area avverranno attraverso la nuova viabilità principale (Vallenari Bis) prevista con percorso longitudinale a partire da via E. Pertini per poi raccordarsi a via Vespucci e da n. 3 accessi ad ovest dell'area stessa, in continuità con la viabilità esistente, e rispettivamente da via Catone, Via Sofocle e via G.B.Grassi. La viabilità principale si innesterà parzialmente sulla viabilità secondaria e su quella esistente attraverso la disposizione di rotatorie. Gli accessi ai lotti privati saranno previsti dalla viabilità secondaria di progetto.

Il Programma Integrato è ripartito in: aree residenziali con una superficie fondiaria edificabile di mq. 51.890, tale superficie è lievemente variata a seguito dell'adattamento del perimetro di piano lungo il confine ovest alle recinzioni esistenti, in particolare sono state modificate le superfici dei Lotti 1 – 3 – 4 – 8 - 11; standard a verde per una superficie di mq. 78.671; standard a parcheggio di mq. 9.749; viabilità di mq. 36.790. Le aree a standard, comprensive di standard primario, standard secondario e altri standard, sono pari a 88.420 mq. La viabilità

principale verrà realizzata dall'Amministrazione Comunale per un totale di mq. 22.880 dei quali 3.060 mq concorrono alla realizzazione degli standard a verde totali sopra citati.

Le nuove superfici indicate sono il risultato degli adeguamenti apportati in seguito all'inserimento del Progetto esecutivo della nuova Via Vallenari Bis.

I parametri edilizi e standard da rispettare sono evidenziati nella Tav. 4 del Programma Integrato.

Le quote di edificazione da destinare ai singoli soggetti attuatori, e la rispettiva partecipazione di questi ultimi ai costi di urbanizzazione, sono ripartite come di seguito:

Denominazione Ditta o Società proprietaria	**Sp (quota spettante)**	**Percentuale di partecipazione**
COIPES coop. SPA	6.753,40	11,350%
C.E.V. Cooperativa Edificatrice Veneta s.c.	4.017,90	6,753%
Cooperativa Edile Spinea CESPI s.c.r.l.	3.987,10	6,701%
CLEA S.C. - Impresa Cooperativa di Costruzioni Generali	4.358,90	7,326%
SIRIO s.c. a r.l.	6.464,90	10,865%
INIZIATIVA S.R.L.	4.134,50	6,949%
F.lli SANTELLO di SANTELLO R. & C. S.N.C.	2.330,40	3,917%
S.I.VE.C.I.S.S. S.R.L.	6.879,40	11,562%
MARINA di PAOLA S.R.L.	923,50	1,552%
GHIRADA S.R.L.	10.852,40	18,239%
CALLEGARO ANNA	4.177,00	7,020%
TONIOLO DOMENICO e MARIO	4.620,60	7,766%
Totali	59.500,00	100,000%

I lotti attualmente sono stati assegnati ai soggetti attuatori nel seguente modo:

LOTTI	**DITTE ESECUTRICI**
1	SIRIO s.c. a r.l. – F.lli SANTELLO di SANTELLO R. & C. S.N.C.
2	COIPES coop. SPA – GHIRADA S.R.L.
3	CESPI s.c.r.l. – SIVECISS S.R.L.
4	CEV Cooperativa Edificatrice Veneta s.c. – COIPES coop. SPA
5	SIRIO s.c. a r.l.
6	F.lli SANTELLO di SANTELLO R. & C. S.N.C. – SIVECISS S.R.L.
7	SIVECISS S.R.L.
8	CEV Cooperativa Edificatrice Veneta s.c.
9	COIPES coop. SPA

10	SIRIO s.c. a r.l. – F.lli SANTELLO di SANTELLO R. & C. S.N.C. – SIVECISS S.R.L.
11	COIPES coop. SPA
12	SIVECISS S.R.L.
13	CALLEGARO ANNA
14	GHIRADA S.R.L.
15	CESPI s.c.r.l.
16	TONIOLO DOMENICO e MARIO
17	CLEA S.C.
18	INIZIATIVA S.R.L. – SIRIO s.c. a r.l.
19	GHIRADA S.R.L.
20	MARINA DI PAOLA S.R.L.

La superficie lorda di pavimento realizzabile è destinata alla costruzione di alloggi in regime convenzionato ai sensi della L.R. 42/1999 e ad attività connesse alla residenza nella misura massima di 1.145 mq.

E' consentito un trasferimento di quote di nuova edificazione tra i lotti, esclusivamente per la residenza, nella misura massima del 10 % calcolato sulla somma della rispettiva capacità edificatoria, nel rispetto dell'altezza e dell'inviluppo massimo dei singoli lotti, tale opportunità viene concessa anche per colmare le eventuali non corrispondenze tra Sp. Max consentita all'interno dei vari lotti e Sp. Attribuita ad ogni singolo consorziato in base alle percentuali di proprietà.
L'attuazione mediante Programma Integrato di Intervento induce deroga alla procedura espropriativa ed il Programma medesimo dovrà essere disciplinato da apposita Convenzione Urbanistica, che ne costituirà parte integrante e sostanziale.

I soggetti attuatori, attraverso il Consorzio BISSUOLA, realizzeranno a propria cura e spese, a solo scomputo dei rispettivi oneri tabellari di urbanizzazione primaria e secondaria, indistintamente considerati, e gratuitamente per le eventuali parti eccedenti gli importi scomputabili, tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e gli interventi di bonifica dei due elettrodotti esistenti, previste nell'ambito di programma esclusivamente, come già evidenziato, per la sola Z.T.O. C2/9 Nucleo 3 – Bissuola Sud.

Sono state studiate sezioni tipo della viabilità secondaria e parcheggi (previsioni tipo per i materiali di finitura) che confermano quanto già previsto nella Variante al Piano, tutelando in modo particolare i percorsi pedonali e ciclabili che verranno nella maggior parte dei casi

opportunamente separati dalle carreggiate attraverso aiuole attrezzate con alberi o arbusti. Ai pedoni verrà garantito un ambiente piacevole adottando pavimentazioni differenziate e utilizzando elementi di arredo urbano nella misura necessaria, mentre le piste ciclabili realizzate in sede propria sono previste con finitura in asfalto colorato ed antirumore.

I parcheggi sono previsti con alberature a protezione degli stalli e sistemati con pavimentazioni del tipo semipermeabile, saranno integrati con spazi per la sosta dei cicli e posti auto per disabili secondo le indicazioni previste da normativa.

Le aree a verde pubblico, le piantumazioni di arredo dei parcheggi verranno studiate nel dettaglio e corredate da apposita relazione redatta da professionista agronomo. Si precisa che alcune aree verdi saranno dotate di attrezzature e giochi per l'infanzia collocati in zone specifiche ed adeguate.

Le linee dei sotto e sovra servizi sono indicate su specifico elaborato progettuale dando alcune prime indicazioni in riferimento all'attacco ai singoli lotti e al percorso più idoneo per raggiungere la rete principale.

Parimenti le opere di invarianza idraulica verranno rappresentate su elaborato distinto che riporta la progettazione presentata e convalidata dal Consorzio.