CITTA' DI VENEZIA

ALLEGATO "A"

Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile

Assessore: Massimiliano De Martin

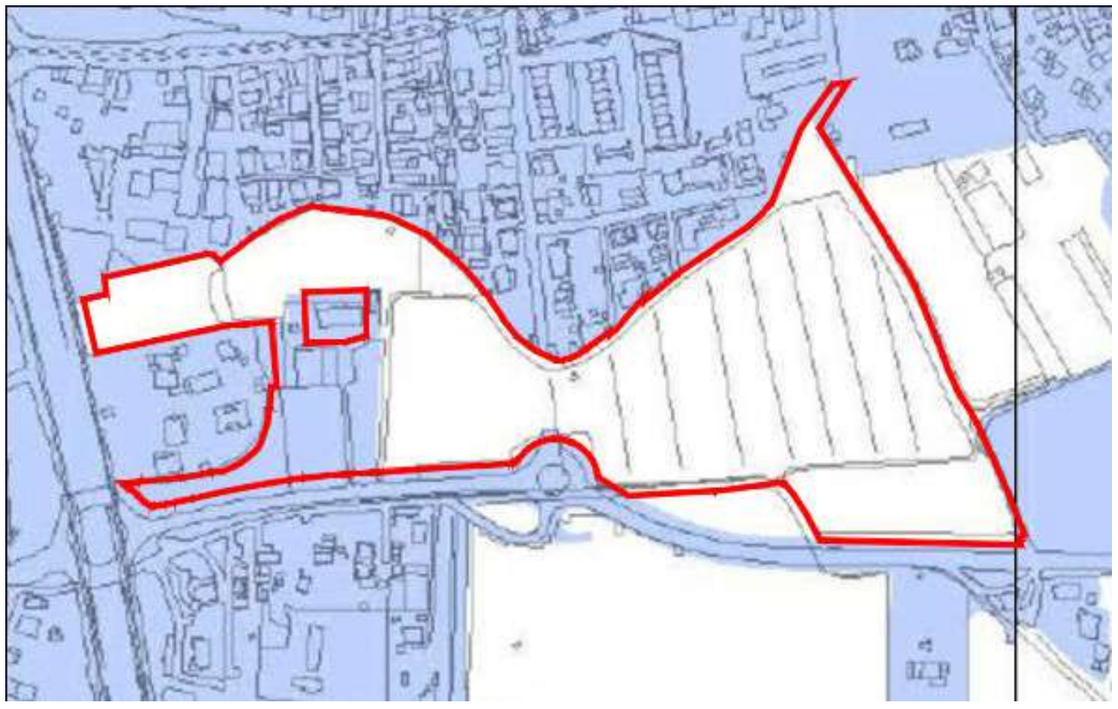
Responsabile di Procedimento Direttore: Danilo Gerotto

Variante al Piano degli Interventi n. 66. Ambiti soggetti a riprogettazione urbana a seguito della decadenza delle previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati ai sensi del comma 7 dell'art. 18 della L.R. 11/04, in Via Vallenari a Favaro Veneto e Via Cà D'oro a Mestre

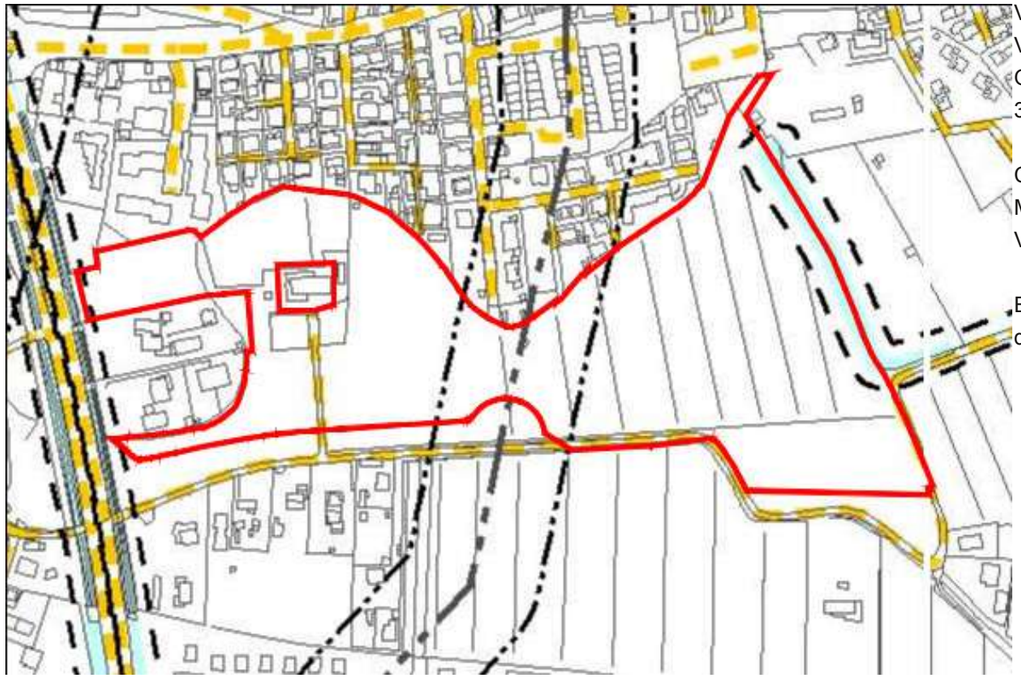
ELABORATO DI VARIANTE PRESCRITTIVO

STATO DI FATTO NORMATIVO AMBITO VIA VALLENARI - FAVARO VENETO

Stato di Fatto - Ortofotopiano



Carta degli ambiti di urbanizzazione consolidata delibera Consiglio Comunale n. 56 del 26/09/2019

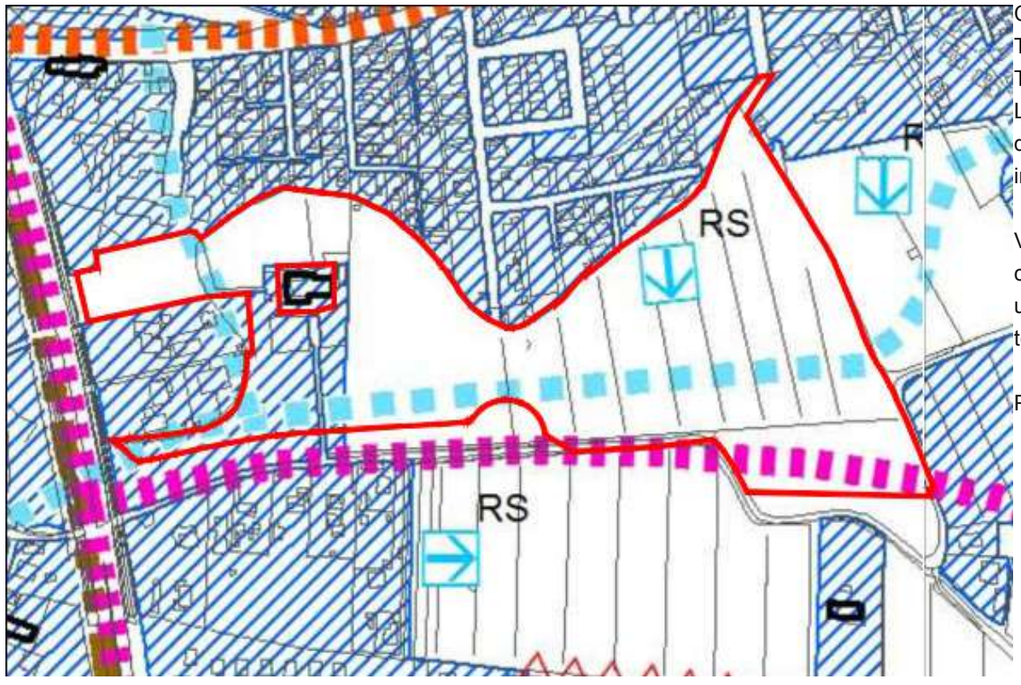


VINCOLI:
Vincolo sismico O.P.C.M n. 3274/2003;

Corridoio Metropolitano Venezia - Padova;

Elettrodotti Fasce di rispetto

Stato di Fatto - Piano Regolatore Comunale
Piano di Assetto del Territorio - Tavola 1: Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale



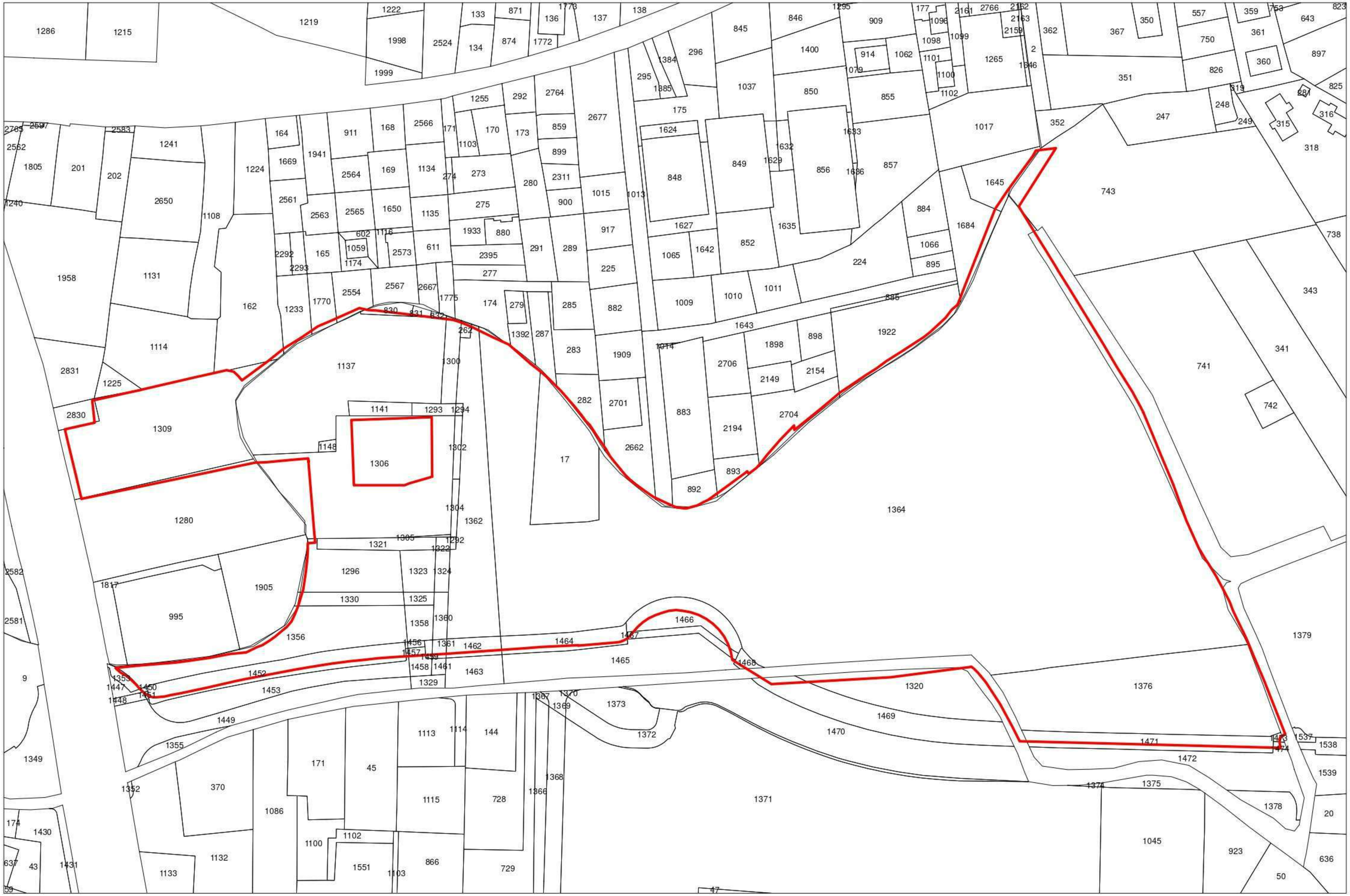
CARTA DELLE TRASFORMABILITA':
Linee preferenziali di sviluppo insediativo;

Viabilità di connessione urbana e territoriale;

Percorsi ciclabili

Stato di Fatto - Piano Regolatore Comunale
Piano di Assetto del Territorio - Tavola 4 a.1: Carta delle trasformabilità

ESTRATTO CATASTALE AMBITO VIA VALLENARI - FAVARO VENETO

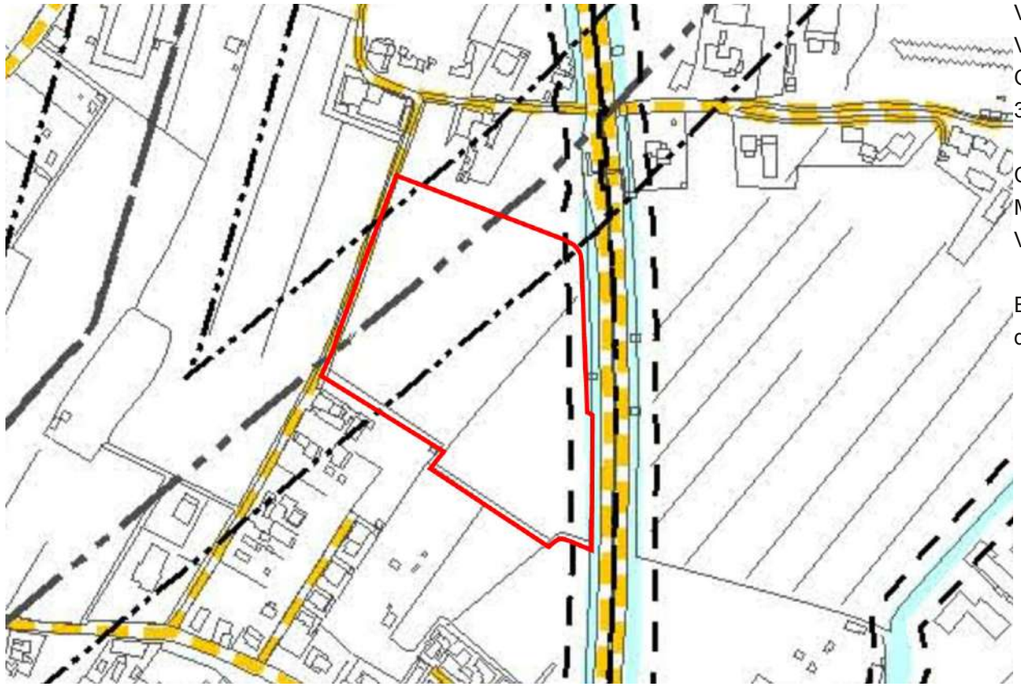


Stato di Fatto - Estratto catastale Foglio 137 - 159

PERIMETRO DI VARIANTE

STATO DI FATTO NORMATIVO AMBITO VIA CA' D'ORO - MESTRE

Stato di Fatto - Ortofotopiano



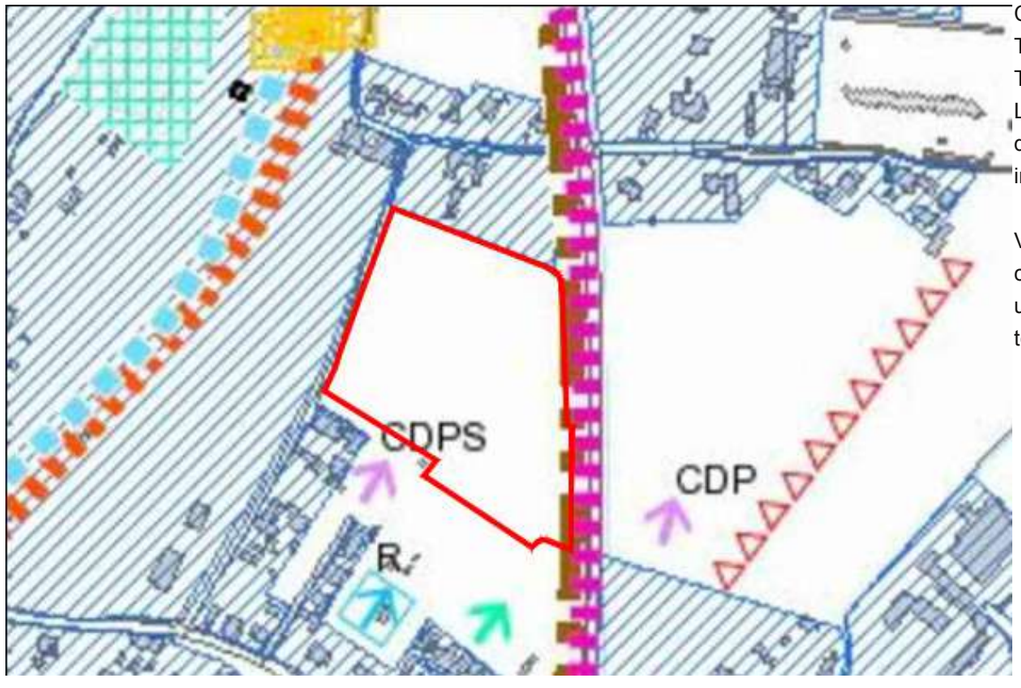
VINCOLI:
Vincolo sismico O.P.C.M n. 3274/2003;

Corridoio Metropolitano Venezia - Padova;

Elettrodotti Fasce di rispetto

Stato di Fatto - Piano Regolatore Comunale
Piano di Assetto del Territorio - Tavola 1: Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale

Carta degli ambiti di urbanizzazione consolidata delibera Consiglio Comunale n. 56 del 26/09/2019

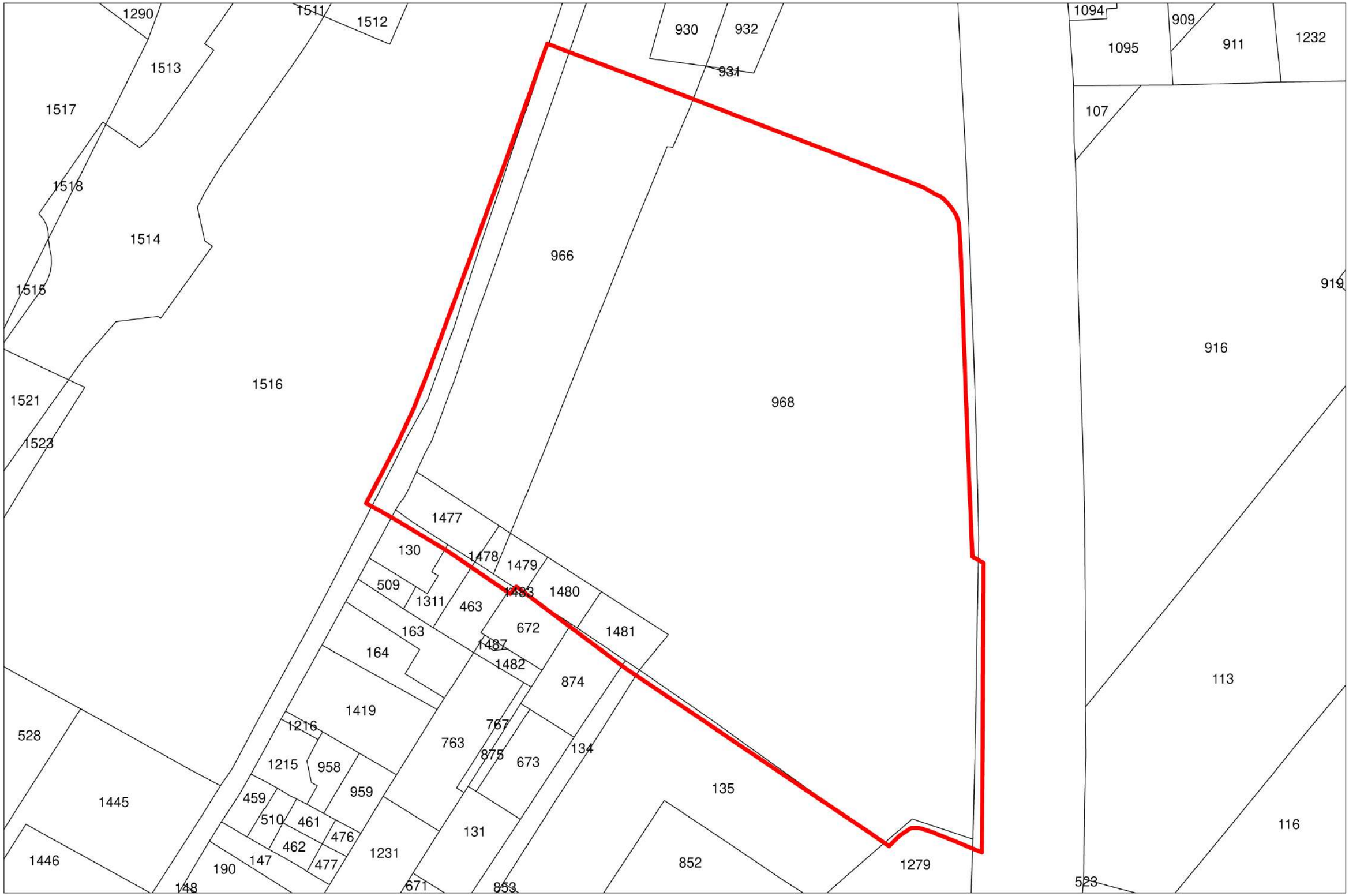


CARTA DELLE TRASFORMABILITA':
Linee preferenziali di sviluppo insediativo;

Viabilita di connessione urbana e territoriale

Stato di Fatto - Piano Regolatore Comunale
Piano di Assetto del Territorio - Tavola 4 a.1: Carta delle trasformabilità

ESTRATTO CATASTALE AMBITO VIA CA' D'ORO - MESTRE



Stato di Fatto - Estratto catastale Foglio 137 mappali 966 parte, 968 parte

PERIMETRO DI VARIANTE

STATO DI FATTO NORMATIVO - PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE

TABELLA P.U.

DATI CONOSCITIVI					PRESCRIZIONI						ALTRE DISPOSIZIONI							
					Sup. lorda pavim. max per destinazione d'uso						Tipologie edilizie					Indirizzi		
area C1/PU	quartiere	tavola	superficie territoriale	abitanti teorici	residenziale	connesse alla residenza: compresa nella residenziale	connesse alla residenza: sommata alla residenziale	Sp totale	standard secondario minimo	altezza max	a blocco	in linea	a corte	a cortina	a torre	criteri progettuali	scheda grafica	note
n°	n°	n°	mq.	n°	mq.	%	mq.	mq.	mq.	ml.								Gli interventi saranno subordinati alla cessione gratuita al Comune delle aree con destinazione "viabilità di progetto" interne al perimetro del PU.
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	
59	11	25-35	10.750	8	400			400	5.350	8,60	X							20

TABELLA ZONE C2-C2RS

NOTE DESCRITTIVE DELLE COLONNE

(1) = Z.T.O. di appartenenza e codice di identificazione

(2) = quartiere di appartenenza:

8 - FAVARO VENETO; 9 - CARPENEDO, BISSUOLA;

10 - TERRAGLIO, S. LORENZO, XXV APRILE, PIAVE 1866;

11 - CIPRESSINA, ZELARINO, TRIVIGNANO;

12 - CHIRIGNAGO, GAZZERA;

13 - MARGHERA, CATENE, MALCONTENTA;

(3) = individuazione della tavola di progetto Tav. 13.1a scala 1:2.000

(4) = superficie territoriale (nel caso delle C2 RS il dato è comprensivo della superfice relativa alla colonna (11): altri standard)

(5) = numero abitanti teorici minimi (6)x h. 3ml.:150mc./ab.

(5.1) = numero abitanti teorici massimi (6.1)x h. 3ml.:150mc./ab.

(6) (6.1) = Sp con destinazione residenziale minima e massima

(7)= Sp attrezzature sportive e ricreative private di uso pubblico

(8) (9) = Sp connesse alla residenza

(10) = (6.1)+(7)+(9)

(11) = (5.1) x 3,5 mq./ab.

(12) = primari a verde + secondari

(13) = (11) +(12)

(14) = altezza dell'organismo edilizio ai sensi dell'articolo 4 delle N.T.G.A.

(15) (16) (17) (18)= N. livelli fuori terra max

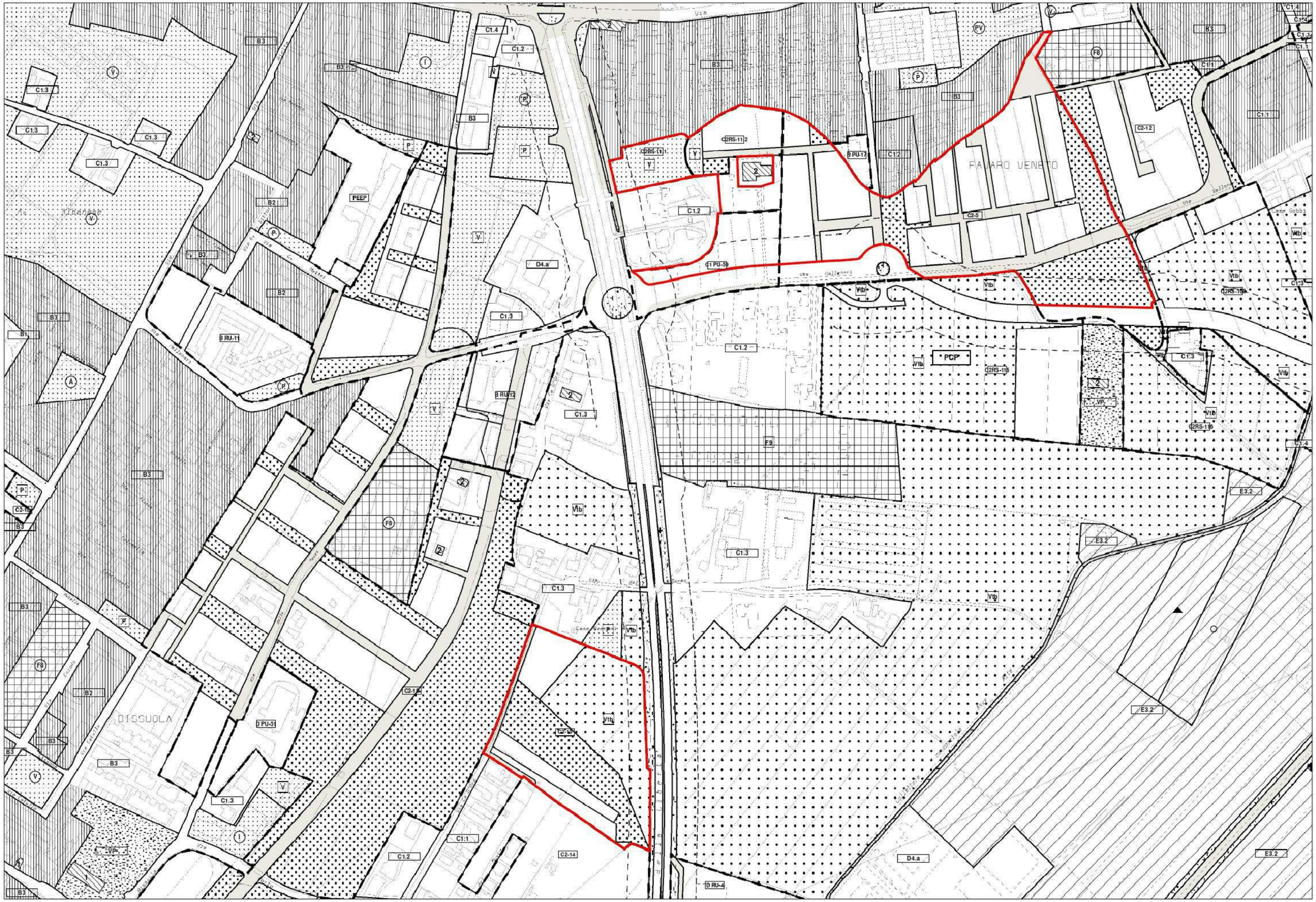
(19) (20) (21) = indicazione del tipo di S.U.A. da attivare

(22) (23) = eventuali elaborati di indirizzo per la formazione dello S.U.A.

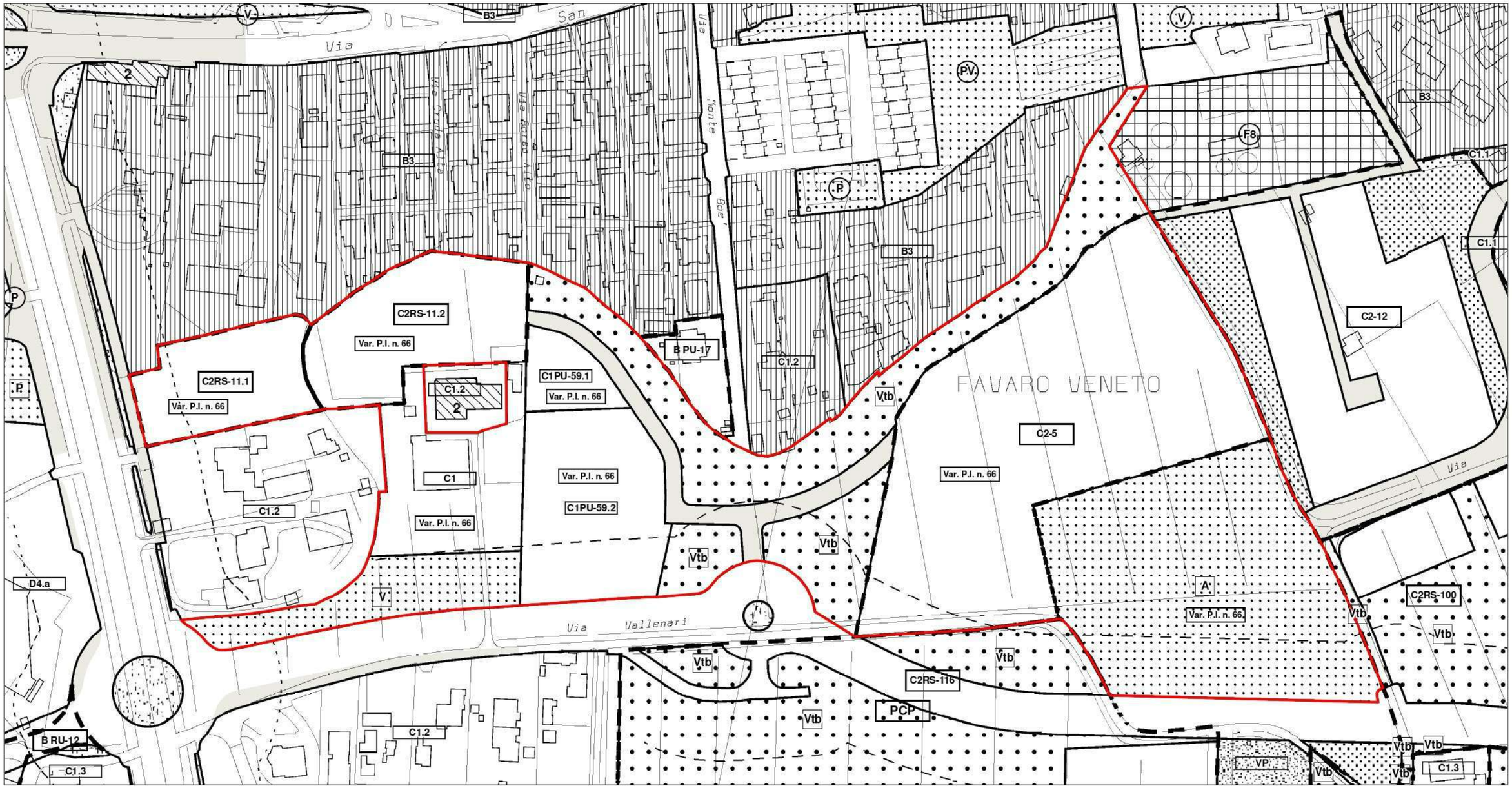
DATI CONOSCITIVI							PRESCRIZIONI										ALTRE DISPOSIZIONI											
							Sup. lorda pavim. max per destinazione d'uso						Standard minimi					N° livelli fuori terra				Tipo di S.U.A.			Indirizzi		note		
area C2	località	quartiere	tavola	superficie territoriale	abitanti teorici minimi	abitanti teorici massimi	residenziale minima	residenziale massima	attrezzature sportive ricreative private di uso pubblio	connesse alla residenza: compresa nella residenziale	connesse alla residenza: sommata alla residenziale	Sp totale massima	standard primaro a parch. min.	altri standard	totali	altezza max	linea	blocco	schiera tipologia A (55)	schiera tipologia B	P.E.E.P.	P.P.	P.d.L.	criteri progettuali	scheda grafica			
n°		n°		mq.	n°	n°	mq.	mq.	mq.	%	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	ml.												
(1)		(2)	(3)	(4)	(5)	(5.1)	(6)	(6.1)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)	(20)	(21)	(22)	(23)			
5	Favaro ovest	8	25-35	56.730		569		28.430		5		28.430	1.990	15.350	17.340	10,60						X		X	X	(3) Realizzazione di una piazza. 11) Gli standard primari saranno verificati in sede si approvazione degli S.U.A. e nel rispetto degli artt. 25 e 26 della L.R.61/85. (18) La progettazione della nuova edificazione dovrà tenere conto della viabilità di progetto. (20) H. max per edificio con tipologia a torre, non superiore a ml. 60.			3 - 11 - 18
15	Cà D'Oro sud	9	35	30.490		356		17.780		10		17.780	1.240	9.600	10.830	10,60						X		X	X			11 - 20

TABELLA RIASSUNTIVA DATI DIMENSIONALI DEL P.C.P.						
P. di L.	Superficie Territoriale Catastale	Superficie lorda di pavimento massima ammissibile	Standard primari a parcheggio previsti per la Residenza	Standard primari a parcheggio previsti per il Terziario	Altri Standard (primario a Verde più secondario a Verde)	Standard previsto per i pacheggi privati legge 122/89 (Sup. 1/10 del volume)
N.	St mq	Sp mq	mq	mq	mq	Parcheggi Privati mq
1 - C2RS-11.1	4.210	726	29	141	2.454	218
2 - C2RS-11.2	5.828	1.004	41	194	3.396	301
TOTALI	**10.038**	**1.730**	**70**	**335**	**5.850**	**519**

STATO DI FATTO NORMATIVO - PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE



STATO DI VARIANTE ZONIZZAZIONE AMBITO VIA VALLENARI - FAVARO

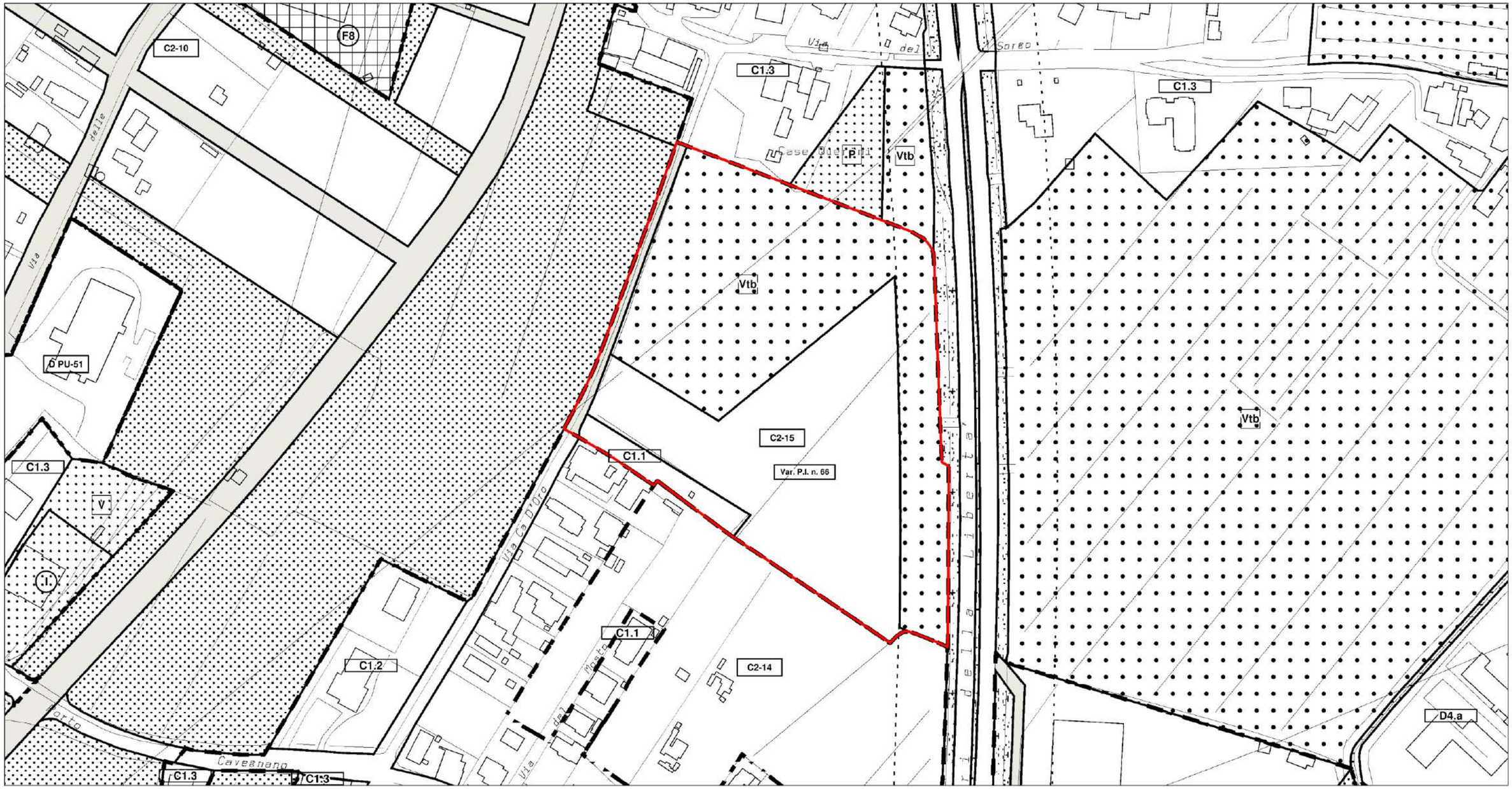


Legenda:

C1	C1	*Normata ai sensi della Variante al P.I. n. 66*	C2RS	C2RS-11.1 / C2RS-11.2	*Normata ai sensi della Variante al P.I. n. 66*
C1PU	C1 PU-59.1/2	*Normata ai sensi della Variante al P.I. n. 66*	Vtb	Vtb - verde territoriale a bosco di progetto	*Art. 49 N.T.S.A.*
C2	C2-5	*Normata ai sensi della Variante al P.I. n. 66*	A	A - attrezzatura di interesse comune di progetto	*Normata ai sensi della Variante al P.I. n. 66*

V	V - verde attrezzato (parco, gioco) di progetto	*Art. 56 N.T.S.A.*
	Viabilità di progetto	*Art. 61 N.T.S.A.*
	Ambito Variante n. 66 al Piano degli Interventi	

STATO DI VARIANTE ZONIZZAZIONE AMBITO VIA CA' D'ORO - MESTRE



Legenda:

C1.1 — C1.1 — *Art. 11 N.T.S.A.*

C2 — C2-15 — *Normata ai sensi della Variante al P.I. n. 66*

Vtb — Vtb - verde territoriale a bosco di progetto — *Art. 49 N.T.S.A.*

Ambito Variante n. 66 al Piano degli Interventi

TABELLA C 2 - C2-rs

DATI CONOSCITIVI				PRESCRIZIONI								ALTRE DISPOSIZIONI
												Indirizzi
area C2	area C2-rs	tavola	superficie territoriale/fondiaria (mq)	Superficie lorda di pavimento massima edificabile (mq)	Abitanti teorici	destinazione d'uso SP	standard primario a parcheggio minimo da reperire	Standard primario a verde	altezza max	Modalità di attuazione	scheda normativa allegato A alla DCC approvazione Variante al PI n. 66	
C2-5		25-35	22.690	7000 mq con possibile incremento del 20% da credito edilizio	140	residenziale	1500	2000	10,60	Piano di Lottizzazione di iniziativa Privata	X	Allegato B alla DCC approvazione Variante al PI n. 66
C2-15		35		4000 mq con possibile incremento del 20% da credito edilizio	80	residenziale	1000	240	10,60	Piano di Lottizzazione di iniziativa Privata	X	Allegato B alla DCC approvazione Variante al PI n. 66
	C2-rs 11.1	25	4.210	726 mq con possibile incremento del 20% da credito edilizio	15	residenziale	400	50	10,60	Piano di Lottizzazione di iniziativa Privata	X	Allegato B alla DCC approvazione Variante al PI n. 66
	C2-rs 11.2	25	6.170	1004 mq con possibile incremento del 20% da credito edilizio	20	residenziale	500	60	10,60	Piano di Lottizzazione di iniziativa Privata	X	Allegato B alla DCC approvazione Variante al PI n. 66

TABELLA C 1/PU - C1

DATI CONOSCITIVI				PRESCRIZIONI							ALTRE DISPOSIZIONI
area C1/PU	area C1	tavola	superficie territoriale/fondiaria (mq)	Superficie lorda di pavimento massima edificabile (mq)	destinazione d'uso SP	standard primario a parcheggio minimo da reperire	standard primario a verde minimo da reperire	altezza max (ml)	Modalità di attuazione	note di prescrizione	Indirizzi
C1 PU/59.1		25-35	6720	400	residenziale	3.5 mq/abitante	/	10,60	Permesso di costruire	Permesso di costruire con convenzione o atto unilaterale d'obbligo per la realizzazione della strada di accesso da via Vallenari e standards, con specifica Scheda normativa C1 PU/59.1 Allegato A Variante al PI n. 66	Allegato B alla DCC approvazione Variante al PI n. 66
C1 PU/59.2		25-35	1.563	Atterraggio Credito Edilizio con Sp massima di 4000 mq	residenziale	3.5 mq/abitante	/	10,60	Permesso di costruire	Permesso di costruire con convenzione o atto unilaterale d'obbligo per la realizzazione della strada di accesso da via Vallenari e standards; specifica Scheda normativa C1 PU 59.2 Allegato A di Variante al PI n. 66	Allegato B alla DCC approvazione Variante al PI n. 66
	C 1	25-35	6715	1200	residenziale	/	/	10,60	Permesso di costruire	Permesso di costruire, specifica scheda normativa Allegato A di Variante al PI n. 66	Allegato B alla DCC approvazione Variante al PI n. 66

SCHEDE NORMATIVE SPECIFICHE:

AMBITO C2-rs 11.1

Ambito sottoposto all'approvazione di Piano di Lottizzazione di Iniziativa Privata.

Superficie lorda di pavimento massima realizzabile a destinazione residenziale Mq 726 con possibile incremento del 20% da credito edilizio;
Standard primario a parcheggio Mq 400;
Standard primario a verde Mq 50;

Oggetto del Convenzionamento:
Lo schema di convenzione dovrà essere redatto secondo quanto riportartato nello schema di convenzione approvato con DCC n. 8 del 11/01/2010. con modifiche e aggiornamenti da valutarsi in sede di approvazione del PUA.
Non saranno scomputabili gli oneri di urbanizzazione secondaria;
La viabilità di accesso all'ambito dovrà avvenire attraverso l'ambito C2-rs 11.2.
La Parte attuatrice dovrà partecipare alla spesa della realizzazione della strada di accesso all'ambito in ambito C2-rs 11.2.

L'approvazione del titolo edilizio è subordinata alla cessione entro 180 giorni dall'esecutività della Delibera di approvazione della Variante al Piano degli Interventi n. 66, delle aree individuate nell'allegato A alla Variante stessa con destinazione Verde Territoriale a bosco e strada di progetto.

AMBITO C2-rs 11.2

Ambito sottoposto all'approvazione di Piano di Lottizzazione di Iniziativa Privata.

Superficie lorda di pavimento massima realizzabile a destinazione residenziale Mq 1004 con possibile incremento del 20% da credito edilizio;

Standard primario a parcheggio Mq 500;
Standard primario a verde Mq 60;

Oggetto del Convenzionamento:
Lo schema di convenzione dovrà essere redatto secondo quanto riportartato nello schema di convenzione approvato con DCC n. 8 del 11/01/2010. con modifiche e aggiornamenti da valutarsi in sede di approvazione del PUA.
Non saranno scomputabili gli oneri di urbanizzazione secondaria;
La viabilità di accesso all'ambito dovrà avvenire dalla rotatoria di via Vallenari.
Dovrà essere garantita la viabilità di accesso all'ambito C2-rs 11.1 con la messa a disposizione delle aree e con la realizzazione della viabilità.

L'approvazione del titolo edilizio è subordinata alla cessione entro 180 giorni dall'esecutività della Delibera di approvazione della Variante al Piano degli Interventi n. 66, delle aree individuate nell'allegato A alla Variante stessa con destinazione Verde Territoriale a bosco e strada di progetto.

AMBITO C2-5

Ambito sottoposto all'approvazione di Piano di Lottizzazione di Iniziativa Privata.

Superficie lorda di pavimento massima realizzabile a destinazione residenziale Mq 7000 con possibile incremento del 20% da credito edilizio;

Standard primario a parcheggio Mq 1500;
Standard primario a verde Mq 2000;

Oggetto del Convenzionamento:
Lo schema di convenzione dovrà essere redatto secondo quanto riportartato nello schema di convenzione approvato con DCC n. 8 del 11/01/2010. con modifiche e aggiornamenti da valutarsi in sede di approvazione del PUA.
La viabilità di accesso all'ambito dovrà avvenire dalla rotatoria di via Vallenari.
La parte attuatrice dovrà realizzare a scomputo oneri la strada di accesso all'ambito, che dovrà avvenire dalla rotatoria di via Vallenari.

L'approvazione del titolo edilizio è subordinata alla cessione entro 180 giorni dall'esecutività della Delibera di approvazione della Variante al Piano degli Interventi n. 66, delle aree individuate nell'allegato A alla Variante stessa con destinazione Verde Territoriale a bosco e strada di progetto.

AMBITO A Attrezzature di interesse Comune (Residenza Sanitaria Assistenziale)

Ambito sottoposto all'approvazione di Permesso di Costruire con convenzione.

Superficie lorda di pavimento massima realizzabile a destinazione Attrezzature di interesse Comune (Residenza Sanitaria Assistenziale) Mq 7500;
Altezza massima ml 19;
Il dimensionamento degli standard minimi dovrà rispettare le disposizioni di legge per la realizzazione delle RSA.

L'approvazione del titolo edilizio è subordinata alla cessione entro 180 giorni dall'esecutività della Delibera di approvazione della Variante al Piano degli Interventi n. 66, delle aree individuate nell'allegato A alla Variante stessa con destinazione Verde Territoriale a bosco e strada di progetto.

AMBITO C2-15

Ambito sottoposto all'approvazione di Piano di Lottizzazione di Iniziativa Privata.

Superficie lorda di pavimento massima realizzabile a destinazione residenziale Mq 4000 con possibile incremento del 20% da credito edilizio;

Standard primario a parcheggio Mq 1000;
Standard primario a verde Mq 240;

Oggetto del Convenzionamento:
Lo schema di convenzione dovrà essere redatto secondo quanto riportartato nello schema di convenzione approvato con DCC n. 8 del 11/01/2010 con modifiche e aggiornamenti da valutarsi in sede di approvazione del PUA.
L'approvazione del titolo edilizio è subordinata alla cessione entro 180 giorni dall'esecutività della Delibera di approvazione della Variante al Piano degli Interventi n. 66, delle aree individuate nell'allegato A alla Variante stessa con destinazione Verde Territoriale a bosco e strada di progetto.

AMBITO C1 PU 59.1

Ambito sottoposto all'approvazione di Permesso di Costruire con convenzione.

Superficie lorda di pavimento massima realizzabile a destinazione residenziale Mq 400;
Standard primario a parcheggio minimo 3,5 mq/abitante teorico.
Standard primario a verde da non reperire.
Altezza massima ml 10,60.

Oggetto del Convenzionamento:
Saranno oggetto di convenzionamento con la Parte Attuatrice il PUA, tutte le opere di urbanizzazione primaria necessaria allo sviluppo dell'ambito quali Strada di accesso, reti e servizi, standard a parcheggio e quanto risulterà funzionale allo sviluppo dell'ambito in sede di approvazione del titolo edilizio.
Non saranno scomputabili gli oneri di urbanizzazione secondaria;
La viabilità di accesso all'ambito dovrà avvenire dalla rotatoria di via Vallenari.
La parte attuatrice dovrà realizzare a scomputo oneri la strada di accesso all'ambito, che dovrà avvenire dalla rotatoria di via Vallenari.

Il rilascio del titolo edilizio è subordinato all'adempimento degli obblighi previsti nella Convenzione stipulata Rep 32241 Raccolta 25162 presso il notaio Dalla Valle Albano il 28/09/2010.

L'approvazione del titolo edilizio è subordinata alla cessione entro 180 giorni dall'esecutività della Delibera di approvazione della Variante al Piano degli Interventi n. 66, delle aree individuate nell'allegato A alla Variante stessa con destinazione Verde Territoriale a bosco e strada di progetto.

AMBITO C1 PU 59.2

Ambito sottoposto all'approvazione di Permesso di Costruire con convenzione.

Superficie lorda di pavimento massima realizzabile a destinazione residenziale derivante da Atterraggio del Credito Edilizio per una Superficie Lorda di pavimento massima realizzabile pari a 4000 mq;
Standard primario a parcheggio minimo 3,5 mq/abitante teorico.
Standard primario a verde da non reperire.
Altezza massima ml 10,60.

Oggetto del Convenzionamento:
Saranno oggetto di convenzionamento con la Parte Attuatrice il PUA, tutte le opere di urbanizzazione primaria necessaria allo sviluppo dell'ambito quali Strada di accesso, reti e servizi, standard a parcheggio e quanto risulterà funzionale allo sviluppo dell'ambito in sede di approvazione del titolo edilizio.
Non saranno scomputabili gli oneri di urbanizzazione secondaria;
La viabilità di accesso all'ambito dovrà avvenire dalla rotatoria di via Vallenari.
La parte attuatrice dovrà realizzare a scomputo oneri la strada di accesso all'ambito, che dovrà avvenire dalla rotatoria di via Vallenari.

Il rilascio del titolo edilizio è subordinato all'adempimento degli obblighi previsti nella Convenzione stipulata Rep 32241 Raccolta 25162 presso il notaio Dalla Valle Albano il 28/09/2010.

L'approvazione del titolo edilizio è subordinata alla cessione entro 180 giorni dall'esecutività della Delibera di approvazione della Variante al Piano degli Interventi n. 66, delle aree individuate nell'allegato A alla Variante stessa con destinazione Verde Territoriale a bosco e strada di progetto.

AMBITO C1

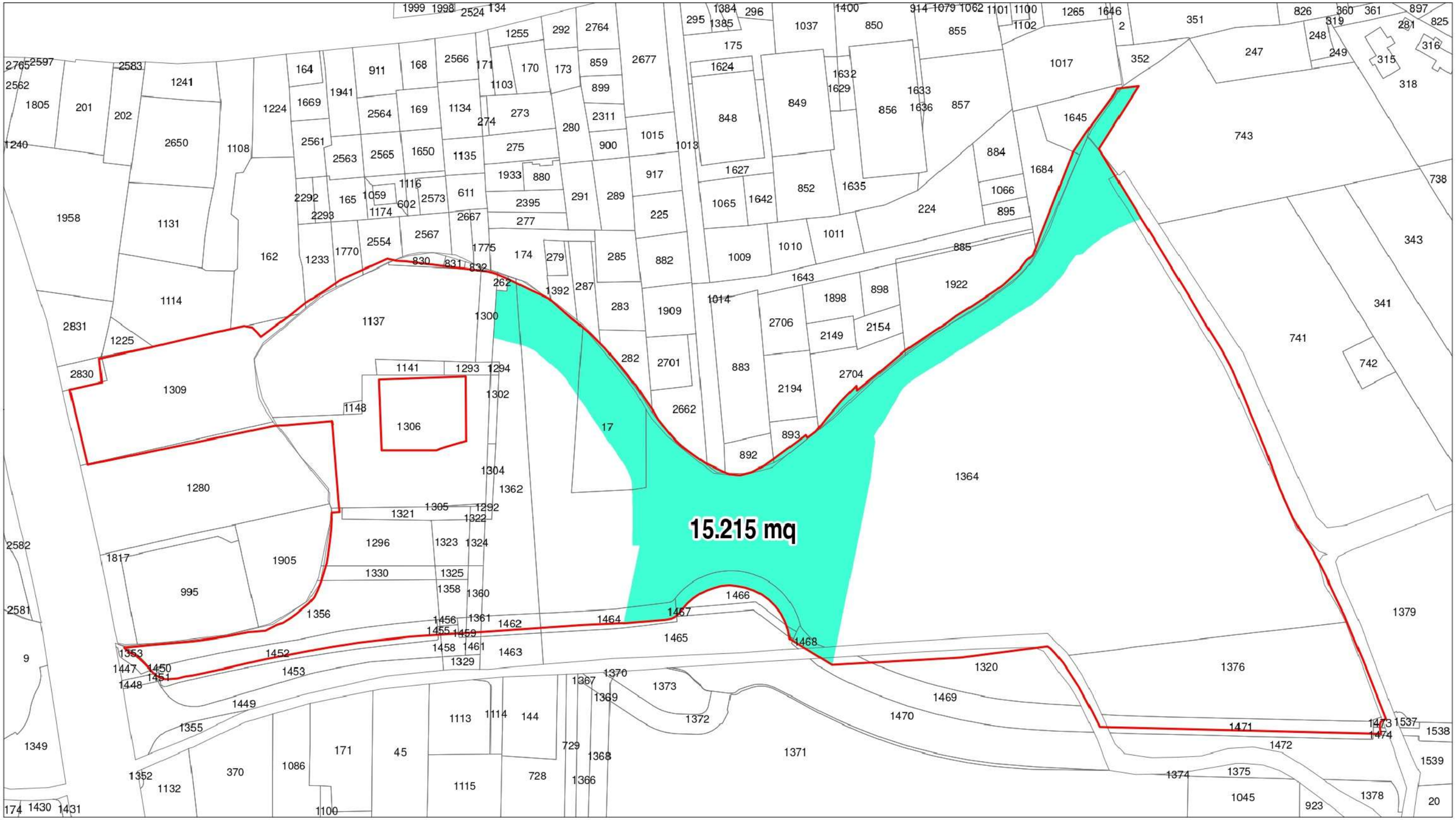
Ambito sottoposto all'approvazione di Permesso di Costruire.
La Superficie lorda di pavimento massima realizzabile a destinazione residenziale è pare alla SP legittimata esistente di Mq 1200;

La viabilità di accesso all'ambito potrà avvenire dal ponte esistente su Via Vallenari.

Il rilascio del titolo edilizio è subordinato all'adempimento degli obblighi previsti nella Convenzione stipulata Rep 32241 Raccolta 25162 presso il notaio Dalla Valle Albano il 28/09/2010.

L'approvazione del titolo edilizio è subordinata alla cessione entro 180 giorni dall'esecutività della Delibera di approvazione della Variante al Piano degli Interventi n. 66, delle aree individuate nell'allegato A alla Variante stessa con destinazione Verde Territoriale a bosco e strada di progetto.

STATO DI VARIANTE AREE IN CESSIONE AMBITO VIA VALLENARI - FAVARO

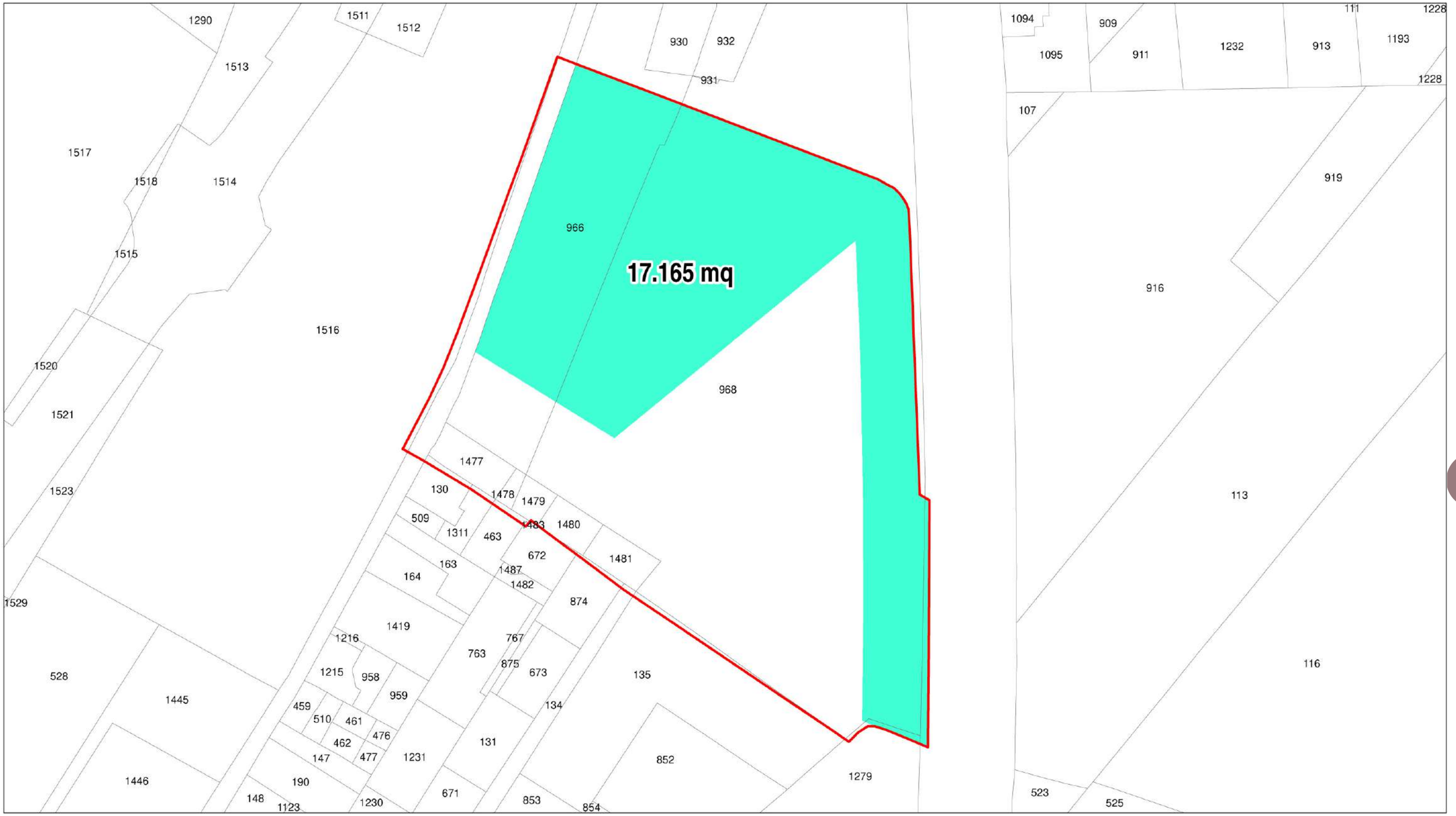


Legenda:

Ambito Variante n. 66 al Piano degli Interventi

Aree in cessione all'Amministrazione Comunale (ca. 15.215 mq)

STATO DI VARIANTE AREE IN CESSIONE AMBITO VIA CA' D'ORO - MESTRE



Legenda:

Ambito Variante n. 66 al Piano degli Interventi

Aree in cessione all'Amministrazione Comunale (ca. 17.165 mq)