

**COMUNE DI VENEZIA**  
Città Metropolitana di Venezia

**OGGETTO**  
PROPOSTA DI VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA  
Z.T.O. D4b10 - COMPARTO C  
Località DESE NORD

**ASSET MANAGER**  
WEERTS LOGISTICS PARKS

**PROGETTISTA**  
Ing. Filippo Sala  
CO - PROGETTISTA  
Arch. Edoardo Gemba

**COLLABORATORI**  
Arch. Daria Zuliani Zaffaroni  
Arch. Stefania Marazziti  
Ing. Emanuela Pissardi

**ELABORATO**  
Zonizzazione e Assetto patrimoniale

REV. n°	DATA	DESCRIZIONE	SCALA	N. TAVOLA
00	29-09-2021	Protocollo PUA	1:1000	<b>05</b>
01	04-11-2021	Protocollo Integrazione PUA		
02	05-05-2022	Protocollo Integrazione PUA		
03	14-02-2023	Protocollo Integrazione PUA		
04	10-03-2023	Protocollo Integrazione PUA		

**Proposta di Variante al PUA Comparto C**

PROPOSTA DI VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA IN Z.T.O. "Attrezzature economiche varie - D4b-10 COMPARTO C" | Località DeSe Nord

TABELLA 1   RAFFRONTO P.C.P. - Variante PUA - PUA vigente	P.C.P. approvato con D.C.C. n.302 del 09.07.1999	Variante PUA Comparto C valori di progetto	PUA Comparto C vigente da progetto 2015
ST - Superficie Territoriale	76.688 mq	70.297	74.987
SF - Superficie lorda di Pavimento	43.411 mq	23.600	43.411
CI - Indice di Copertura Territoriale	CI = 51x 0,40 mq/mq = 20,40 mq/mq	0,27	0,40
UR - Indice di Utilizzazione Territoriale	UR = 54x 0,60 mq/mq = 32,40 mq/mq	0,34	0,58
Standard a Parcheggio*	10% SF (destinazioni d'uso B - D2) = 4341,1 mq	3.864	9.676
Standard a Verde**	10% SF (destinazioni d'uso B - D2) = 4341,1 mq	3.864	9.304

Recupero Emendamento di Giunta Comunale n. 1 allegato alla Delibera di CC n. 42 del 13/07/2022  
Centro di Servizio per trasportatori da localizzare nella UMI 2 definito all'art.4 delle NTA della Variante PUA adottato con delibera CC n.42 del 13/07/2022

PROPOSTA DI VARIANTE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA IN Z.T.O. "Attrezzature economiche varie - D4b-10 COMPARTO C" | Località DeSe Nord

TABELLA 2 | Variante PUA - Dati di progetto

	ST [mq]	SF [mq]	Sup. di pavim. [mq]	Viabilità** [mq]	Destinazioni d'uso B - Attività Produttive					
					Standard a parcheggio richiesto 10%SF [mq]	Standard a parcheggio di progetto [mq]	Standard a verde richiesto 10%SF [mq]	Standard a verde di progetto** [mq]	Verde pubblico extra-standard di progetto*** [mq]	Verde pubblico in asseveramento [mq]
UMI 1	54.300	28.175	19.600	12.177	2.818	8.871	2.818	4.501	576	
UMI 2	15.997	10.460	4.000	143	1.046	2.174	1.046	2.605	615	
<b>TOTALE</b>	<b>70.297</b>	<b>38.635</b>	<b>23.600</b>	<b>12.320</b>	<b>3.864</b>	<b>11.045</b>	<b>3.864</b>	<b>7.106</b>	<b>1.191</b>	

\*\* Viabilità totale 12.320 mq. Viabilità esistente (Via Istituto S. Maria della Pietà) 8.833 mq + Via Bosco Berizzi (468 mq) + Viabilità di progetto (VIAB 1, VIAB 2, VIAB 3 e VIAB 4) 3.019 mq

\*\*\* Standard a verde complessivo della pista ciclabile: VI1+V2+V2.2 = 8.064 mq. Pista ciclabile UMI 1+UMI 2 = 1.042 mq

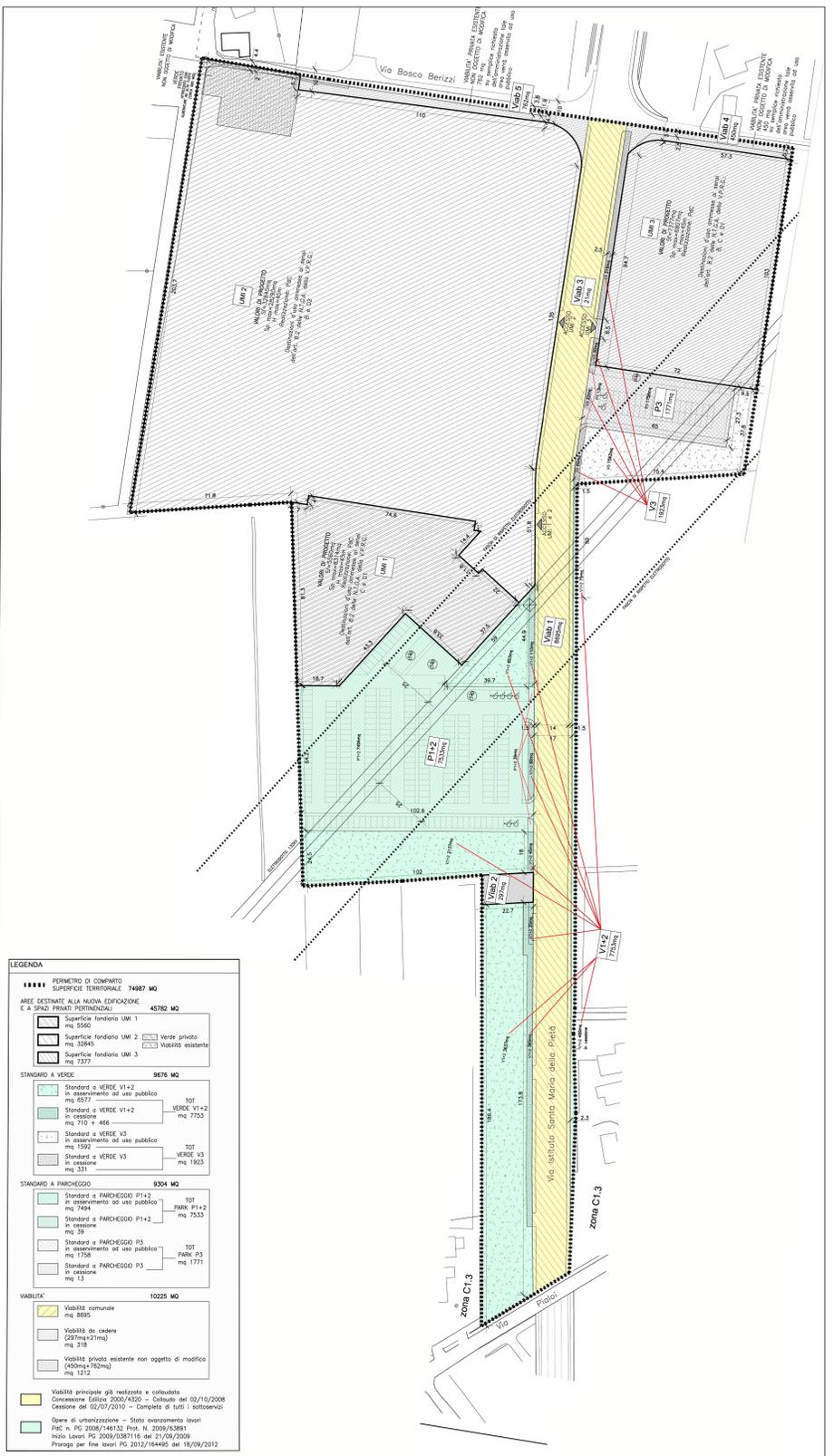
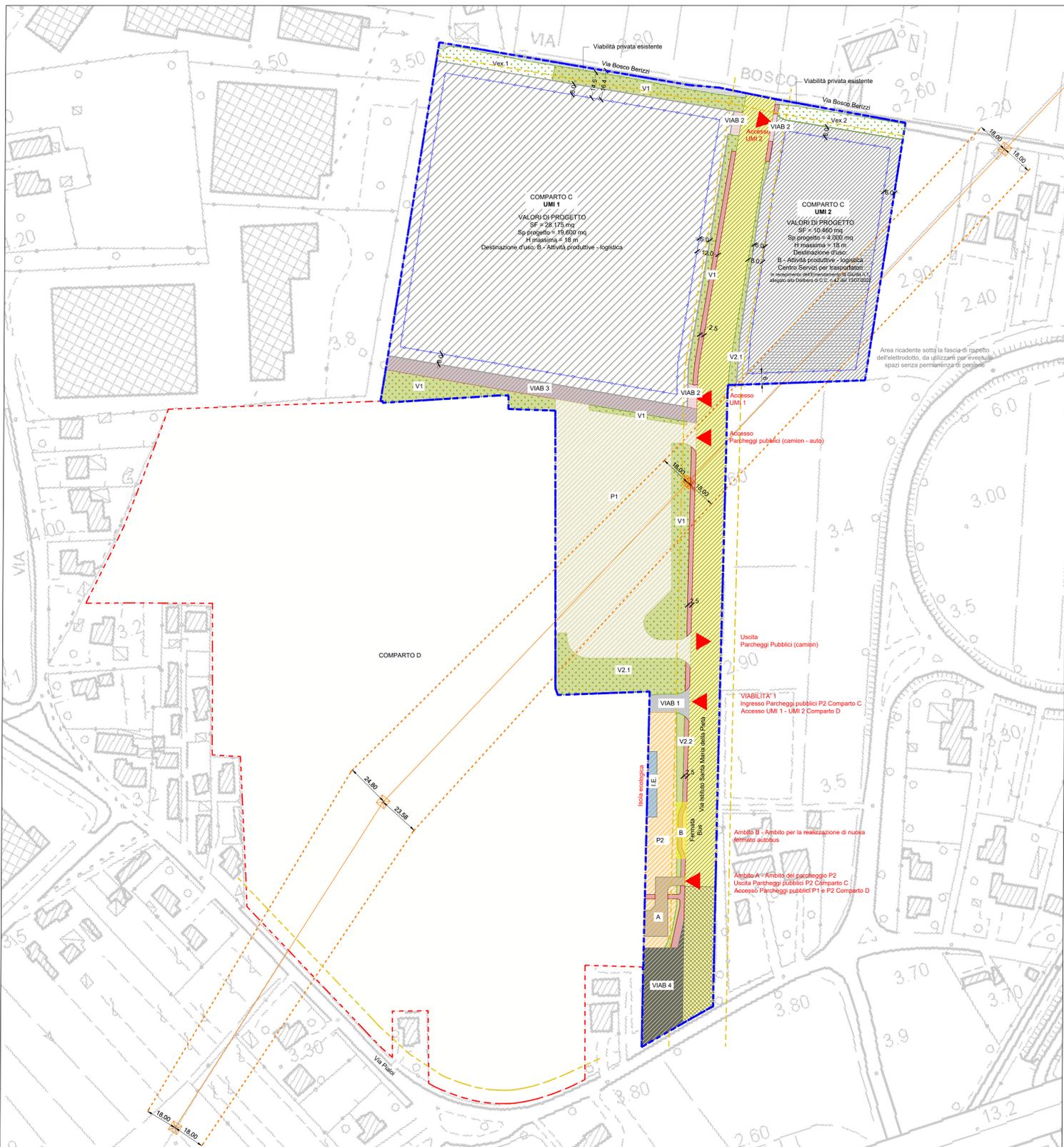
\*\*\*\* Verde pubblico in asseveramento extra-standard: Vex 1 + Vex 2 = 1.191 mq

**PUA Comparto C Vigente**

UMI 1		UMI 2		UMI 1 + 2		UMI 3	
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE : C + D1		DESTINAZIONI D'USO AMMESSE : B + D2		VALORI DI PROGETTO TOTALI		DESTINAZIONI D'USO AMMESSE : C + D1	
INDICI NORMATIVI	VALORI DI PROGETTO	INDICI NORMATIVI	VALORI DI PROGETTO	VALORI DI PROGETTO TOTALI		INDICI NORMATIVI	VALORI DI PROGETTO
Sf	5560mq	Sf	33845mq	Sf	5560mq+33845mq	Sf	2710mq
Sp	8314mq	Sp	28290mq	Sp	8314mq+28290mq	Sp	4667mq
H max	45m	H max	45m	H max	45m	H max	45m
Verde > 0,35P	415mq	Verde > 0,35P	3596mq	Verde > 0,35P	415mq+3596mq	Verde > 0,35P	2467mq
Park > 0,35P	415mq	Park > 0,35P	3370mq	Park > 0,35P	415mq+3370mq	Park > 0,35P	2467mq
Verde > 0,35P	415mq	Verde > 0,35P	3596mq	Verde > 0,35P	415mq+3596mq	Verde > 0,35P	2467mq
Park > 0,35P	415mq	Park > 0,35P	3370mq	Park > 0,35P	415mq+3370mq	Park > 0,35P	2467mq

TABELLA RIEPILOGATIVA SUPERFICI E STANDARD PUBBLICI DI PROGETTO

Viabilità	Standard	Verde	Park
Viabilità 1 comune	8695mq	Sf UMI 1 5560mq	Sp UMI 1 8314mq
Viabilità 2 da cedere	297mq	Sf UMI 2 32845mq	Sp UMI 2 28290mq
Viabilità 3 da cedere	21mq	Sf UMI 3 7377mq	Sp UMI 3 6807mq
Viabilità 4 privata	450mq		
Viabilità 5 privata	762mq		
<b>TOTALE</b>	<b>10225mq</b>	<b>TOTALE 45782mq</b>	<b>TOTALE 43411mq</b>



**LEGENDA**

- Perimetro di progetto PUA comparto C
- ST - Sup. territoriale: 70.297 mq
- AREE PRIVATE DESTINATE ALLA NUOVA EDIFICAZIONE E A SPAZI PRIVATI PERTINENZIALI: SF 38.635 mq
- UMI 1: Sup. fondiaria: 28.175 mq
- UMI 2: Sup. fondiaria: 10.460 mq
- Limite di sviluppo massimo destinato alla nuova edificazione
- Area ricadente in fascia di rispetto elettrodotto soggetta a restrizioni
- VIABILITA' PRIVATA ESISTENTE: Via Bosco Berizzi 468 mq
- AREE PUBBLICHE A STANDARD VERDE PUBBLICO E PISTA CICLABILE: 18.151 mq
- V1 | STANDARD A VERDE UMI 1: 3.870 mq
- V2.1 | STANDARD A VERDE UMI 2: 1.877 mq
- V2.2 | STANDARD A VERDE UMI 2: 317 mq
- PISTA CICLABILE - in cessione: 1.042 mq
- Verde pubblico extra-standard: 1.191 mq
- Vex 1 | VERDE EXTRA-STANDARD UMI 1 - in asseveramento ad uso pubblico: 573 mq
- Vex 2 | VERDE EXTRA-STANDARD UMI 2 - in asseveramento ad uso pubblico: 615 mq
- PARCHIEGGI PUBBLICI: 11.045 mq
- P1 | STANDARD A PARCHIEGGI UMI 1 - asseveramento ad uso pubblico: 8.871 mq
- P2 | STANDARD A PARCHIEGGI UMI 2 - in cessione: 2.174 mq
- AREE PER VIABILITA': 8.833 mq
- VIABILITA' PUBBLICA ESISTENTE - da mantenere: 7.598 mq
- VIABILITA' PUBBLICA ESISTENTE - tratto da riqualificare per la realizzazione della nuova rotatoria: 1.235 mq
- VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO: 3.018 mq
- VIAB 1: 251 mq
- VIAB 2: 224 mq
- VIAB 3: 1.416 mq
- VIAB 4: 1.127 mq
- VINCOLI E FASCE DI RISPETTO: 7.50 m
- ELETTRODOTTO ESISTENTE - fascia di rispetto DPA

**LEGENDA**

- PERIMETRO DI COMPARTO SUPERFICIE TERRITORIALE 74987 MQ
- AREE DESTINATE ALLA NUOVA EDIFICAZIONE E A SPAZI PRIVATI PERTINENZIALI: 45782 MQ
- Standard a VERDE: 9676 MQ
- Standard a VERDE P1+2: 8577 mq
- Standard a VERDE P1+2 in cessione: 7755 mq
- Standard a VERDE V3: 1592 mq
- Standard a VERDE V3 in cessione: 1923 mq
- Standard a PARCHIEGGI: 3204 MQ
- Standard a PARCHIEGGI P1+2: 8577 mq
- Standard a PARCHIEGGI P1+2 in cessione: 7533 mq
- Standard a PARCHIEGGI P3: 1771 mq
- Standard a PARCHIEGGI P3 in cessione: 1771 mq
- VIABILITA': 10225 MQ
- Viabilità comunale: 8695 mq
- Viabilità da cedere: 318 mq
- Viabilità privata esistente non oggetto di modifica: 1212 mq
- Viabilità principale già realizzata e collaudata: 400mq+762mq
- Opere di urbanizzazione - Stato avanzamento lavori: 100mq+100mq+100mq
- Opere di urbanizzazione - Stato avanzamento lavori: 100mq+100mq+100mq
- Proroga per fine lavori PG 2012/18466 del 18/09/2012