

**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 = 20,82 mq/mq	0,27	0,40
UR - Indice di Utilizzazione Territoriale	UR = 54 x 0,60 mq/mq = 46,00 mq/mq	0,34	0,58
Standard a Parcheggio*	10% SF (destinazioni d'uso B - D2) = 50% SF (destinazioni d'uso C - D1 - D2)	3.864	9.304
Standard a Verde**	10% SF (destinazioni d'uso B - D2) = 50% SF (destinazioni d'uso C - D1 - D2)	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 Bertuzzi (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+VI2+VI2.2 = 8.064 mq. Pista ciclabile UMI 1+UMI 2 = 1.042 mq

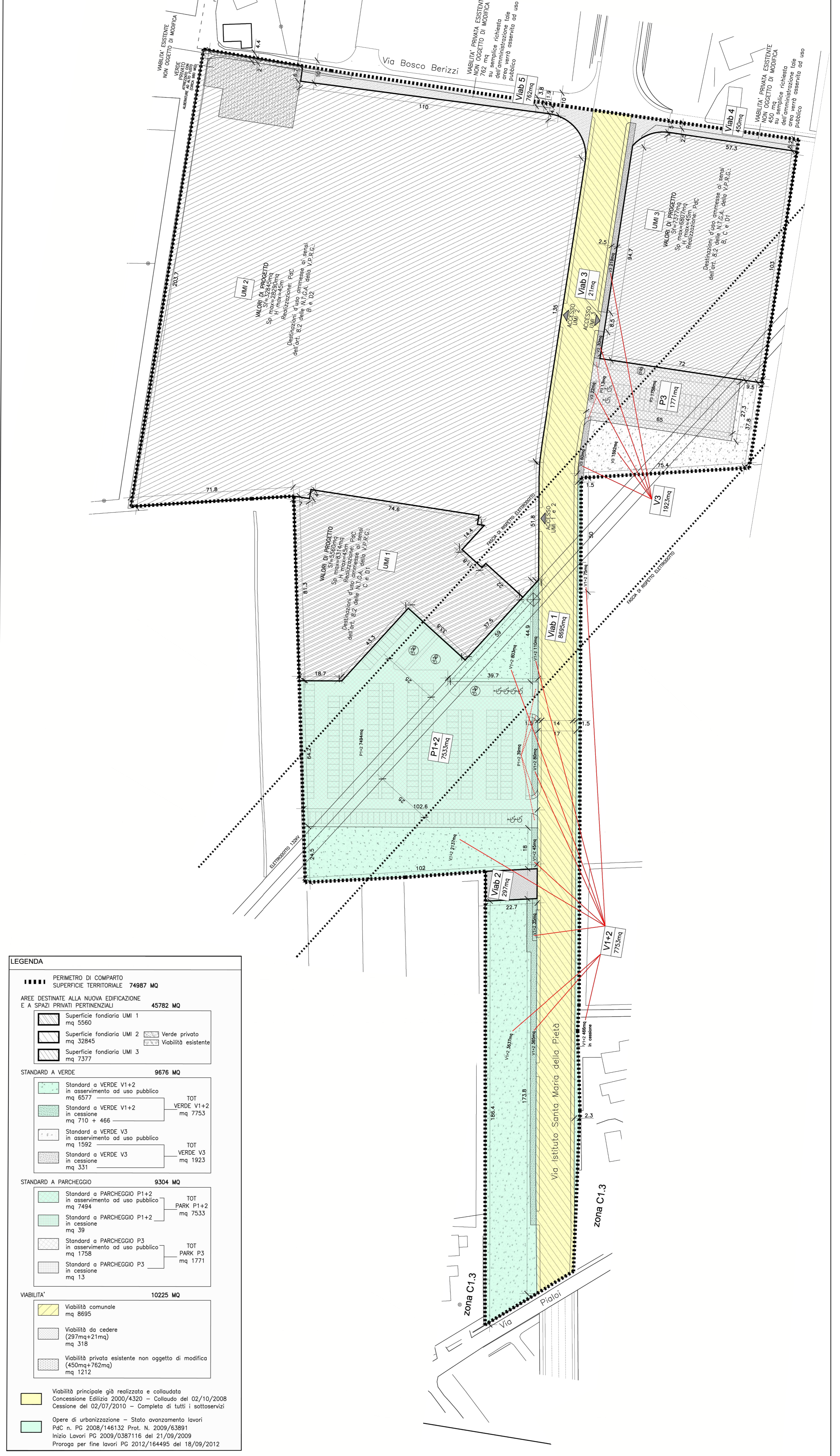
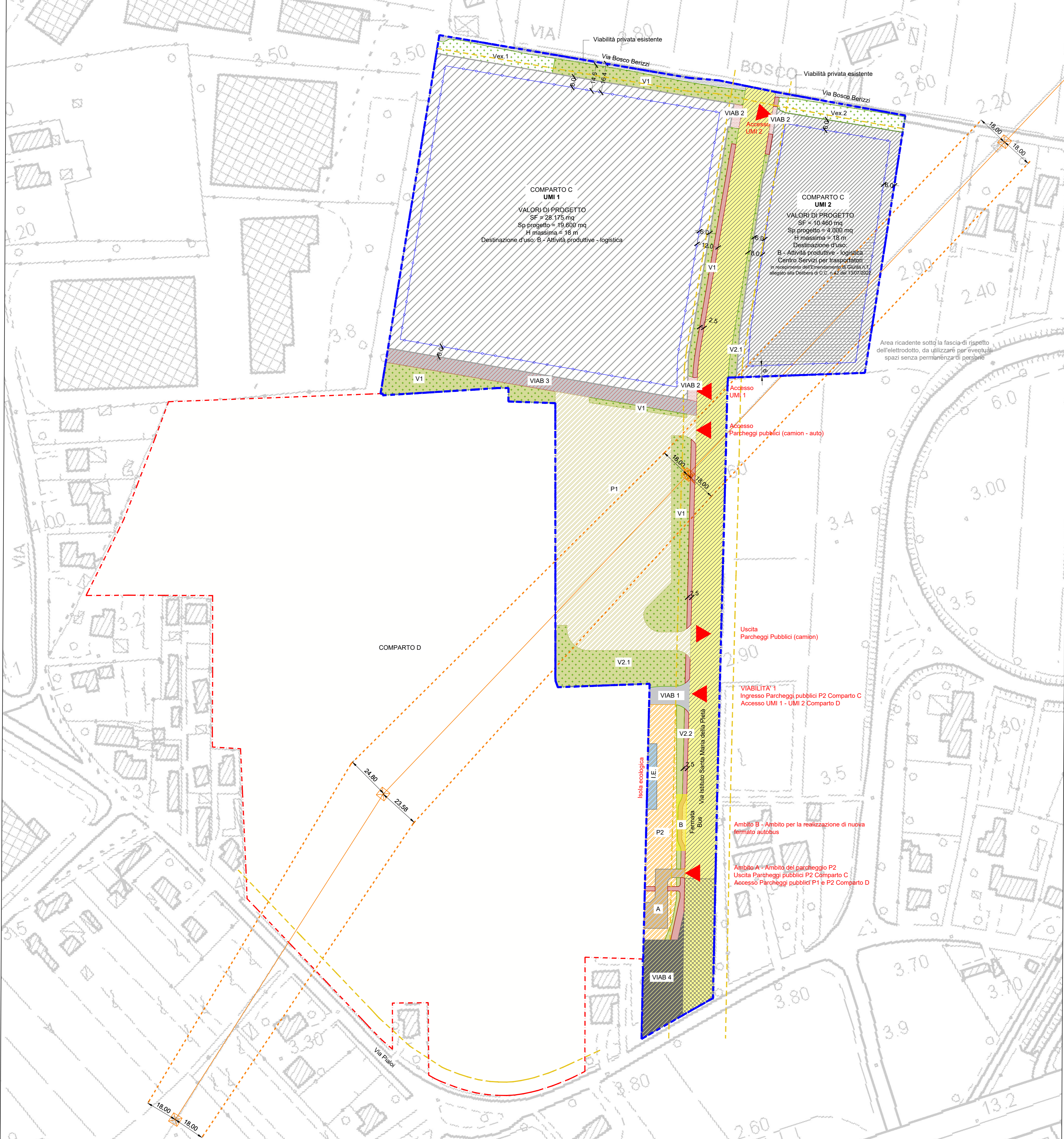
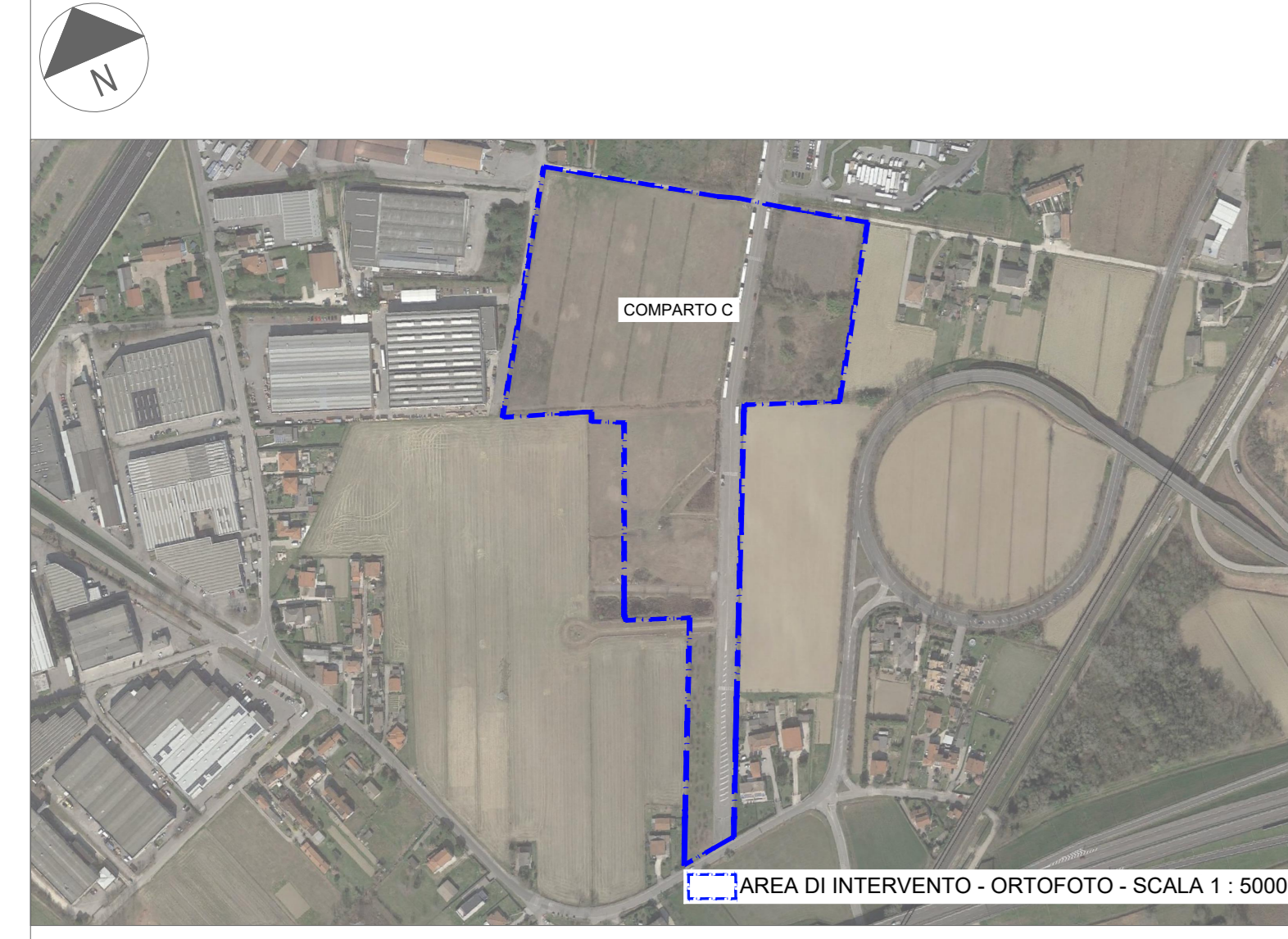
\*\*\*\* Verde pubblico in asseveramento extra-standard: Vex.1 + Vex.2 = 1.191 mq

**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+32845mq	Sf	2710mq+4667mq
Sp	8314mq	Sp	28290mq	Sp	8314mq+28290mq	Sp	2500mq+4307mq
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	1250mq+673mq
Park > 0,35P	415mq	Park > 0,35P	3370mq	Park > 0,35P	415mq+3370mq	Park > 0,35P	1250mq+521mq

**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>
		<b>TOTALE 9676mq</b>	<b>TOTALE 9304mq</b>



**LEGENDA**

- Perimetro di progetto PUA comparto C
- AREE PRIVATE DESTINATE ALLA NUOVA EDIFICAZIONE E A SPAZI PRIVATI PERTINENZIALI
- UMI 1.1 Destinazione d'uso B Attività produttive logistica
- UMI 1.2 Destinazione d'uso B Attività produttive - Centro Servizi per trasportatori
- LIMITE DI INVIUOLO MASSIMO DESTINATO ALLA NUOVA EDIFICAZIONE
- Area ricadente in fascia di rispetto elettrodotto soggetta a restrizioni
- VIABILITÀ PRIVATA ESISTENTE
- AREE PUBBLICHE A STANDARD VERDE PUBBLICO E PISTA CICLABILE
- VERDE PUBBLICO EXTRA-STANDARD
- PARCHEGGI PUBBLICI
- AREE PER VIABILITÀ
- VIABILITÀ PUBBLICA ESISTENTE - da mantenere
- VIABILITÀ PUBBLICA ESISTENTE - tratto da riqualificare per la realizzazione della nuova rotatoria
- VIABILITÀ PUBBLICA DI PROGETTO
- VINCOLI E FASCE DI RISPETTO