

**COMUNE DI VENEZIA**  
Città Metropolitana di Venezia

**OGGETTO**  
**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA**  
**Z.T.O. D4b10 - COMPARTO D**  
**Località DESE NORD**

**ASSET MANAGER**  
Weerts Logistics Park 20001  
Via S. Salaria n.13  
00151 Roma (RM)  
0774660994

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

**COLLABORATORI**  
Arch. Daria Zuliano Zaffaroni  
Arch. Barbara Marzulli  
Ing. Emanuela Pissardi

**ELABORATO**  
Zonizzazione e Assetto patrimoniale

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

**05**

**LEGENDA**

Perimetro di progetto PUA comparto D ST - Sup. territoriale: 79.120 mq

AREE PRIVATE DESTINATE ALLA NUOVA EDIFICAZIONE E A SPAZI PRIVATI PERTINENZIALI ST: 62.695 mq

U.M.I. 1 Destinazione d'uso B Attività produttive Sup. fondiaria: 41.583 mq

U.M.I. 2 Destinazione d'uso B Attività produttive Sup. fondiaria: 21.112 mq

LIMITE DI INVILUPPO MASSIMO DESTINATO ALLA NUOVA EDIFICAZIONE

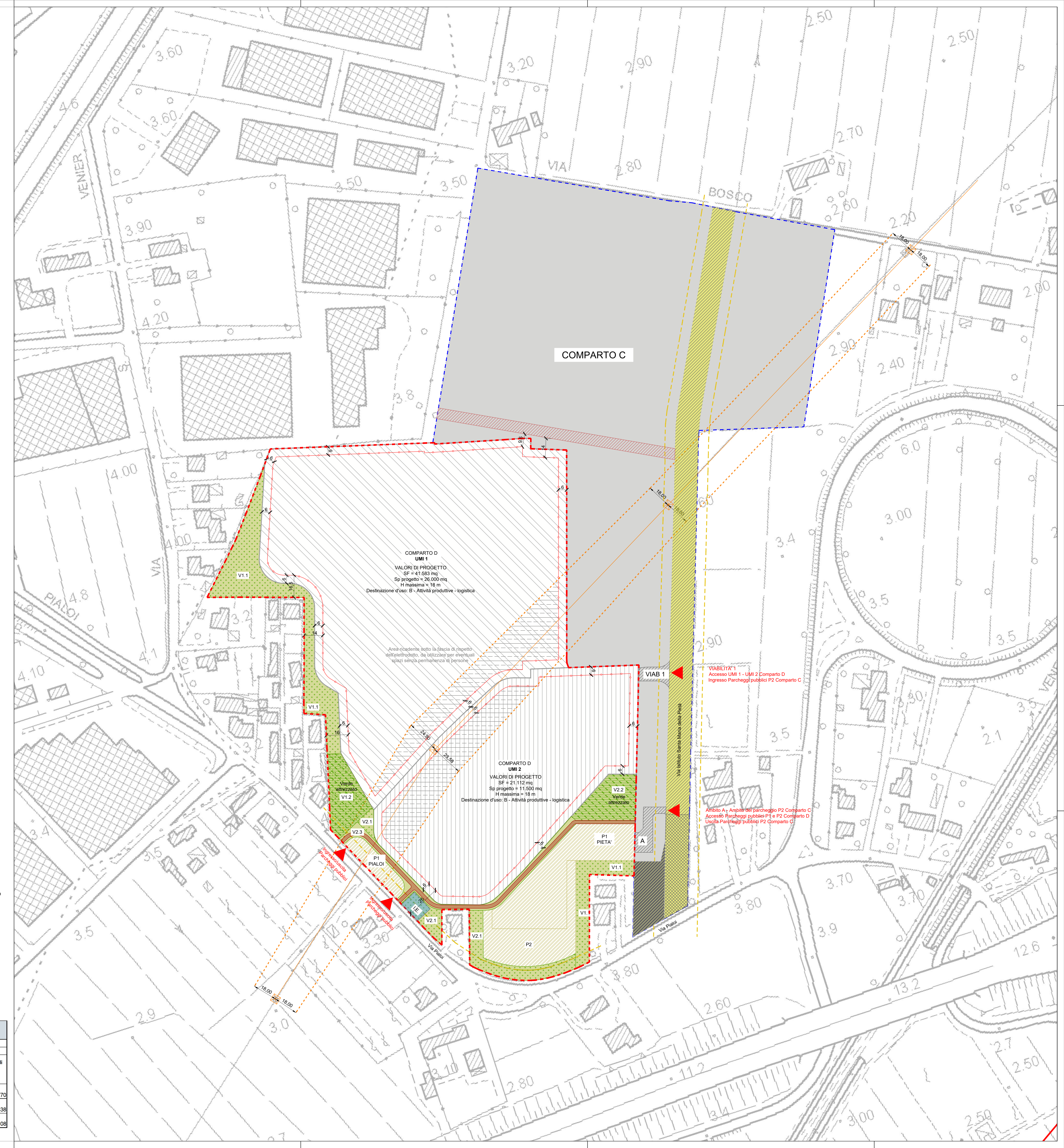
Area ricadente in fascia di rispetto elettrodotto soggetta a restrizioni

**AREE PUBBLICHE A STANDARD**  
VERDE PUBBLICO e PISTA CICLABILE 16.425 mq  
V1 | STANDARD A VERDE UMI 1 10.108 mq  
V1.1 | STANDARD A VERDE UMI 1 5.770 mq  
V1.1.1 | Fascia di mitigazione acustico / ambientale in asseveramento ad uso pubblico 4.540 mq  
V1.1.2 | Verde attrezzato in asseveramento ad uso pubblico 1.230 mq  
V2 | STANDARD A VERDE UMI 2 4.338 mq  
V2.1 | STANDARD A VERDE UMI 2 1.779 mq  
V2.1.1 | Fascia di mitigazione acustico / ambientale in asseveramento ad uso pubblico  
IE | AMBITO I.E. - Ambito del V.2.1. per la realizzazione di isola ecologica  
V2.2 | Verde attrezzato in asseveramento ad uso pubblico 1.173 mq  
V2.3 | Pista ciclabile in cessione 1.386 mq

**PARCHEGGI PUBBLICI - asseveramento ad uso pubblico**  
P1 | STANDARD A PARCHEGGI UMI 1 6.317 mq  
P1 PIALOI - 655 mq  
P1 PIETA' - 3.516 mq  
P2 | STANDARD A PARCHEGGI UMI 2 4.201 mq  
P2 2.116 mq

**VIABILITA' PUBBLICA FUORI COMPARTO**  
VIABILITA' PRINCIPALE GIÀ REALIZZATA E COLLAUDATA  
Concessione Edilizia 2009/020 - Colivento del 02/10/2009  
Cessione del 02/07/2010 - Completata di tutti i sottoservizi  
VIABILITA' PRINCIPALE GIÀ REALIZZATA E COLLAUDATA DA RIGULIFORARE PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA ROTATORIA (verde di anello stradale - connessione pista ciclabile...)  
VIABILITA' DI PROGETTO - in cessione  
AREE DESTINATE ALLA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA ROTATORIA (verde di anello stradale - connessione pista ciclabile...)  
VIABILITÀ DI PROGETTO - in cessione  
viabilità di collegamento Via Istaito - Via S. Venier  
VIAB 1 VIABILITÀ DI PROGETTO - in cessione  
Servizi di passaggio costituiti il 02/07/2010 - rogito Candiani Mestre - Rasc. 33323  
A AMBITO A - Ambito del parcheggio P2 Comparto C per accesso Parcheggi pubblici Comparto D e per uscita Parcheggi pubblici P2 Comparto C

**VINCOLI E FASCE DI RISPETTO**  
ELETTRODOTTO ESISTENTE - fascia di rispetto DPA  
FASCIA DI RISPETTO STRADALE - 7.50 m



**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA IN Z.T.O. "Attrezzature economiche varie - D4b-10 COMPARTO D" | Località Dese Nord**

**TABELLA 1 | RAFFRONTO P.C.P. - Proposta di PUA**

	P.C.P. approvato con D.C.C. n.102 del 09.07.1999	PUA Comparto D Progetto 2021
ST - Superficie Territoriale	76.864 mq	79.120
SP - Superficie lorda di Pavimento	43.522 mq	37.500
Ct - Indice di Copertura Territoriale	Ct = St x 0,40 mq/mq 30,746 mq	0,39
Ut - Indice di Utilizzazione Territoriale	Ut = St x 0,60 mq/mq 46.138 mq	0,47
Standard a Parcheggio*	10% SF (destinazioni d'uso B - D2) 50% SP (destinazioni d'uso C - D1 - E)	6.270
Standard a Verde*	10% SF (destinazioni d'uso B - D2) 50% SP (destinazioni d'uso C - D1 - E)	6.270

\* Ai sensi degli art. 8.2 delle N.T.G.A e art. 32.2 delle N.T.S.A. della V.P.R.G. per la Terraferma approvata con D.G.R.V. n. 3905 del 03-12-2004 e D.G.R.V. n. 2141 del 29-07-2008

\*\* Standard a verde comprensivo della pista ciclabile:  
V1.1+V1.2+V2.1+V2.2 = 6.064 mq Pista ciclabile UMI 2= 700 mq

**Art. 8 N.T.G.A: Destinazioni d'uso**  
B - Attività produttive: industria manifatturiera e artigianale industriale; costruzioni edili, commercio all'ingrosso, trasporti, servizi ai trasporti, officine di riparazione veicoli  
C - Attività direzionali: credito, assicurazioni, agenzie e servizi alle imprese, studi professionali, intermediari del commercio, ricerca  
D - Servizi alle persone: D1 - commercio al minuto, pubblici esercizi D2 - servizi di riparazione, servizi privati alla persona e all'alloggio  
E - Strutture ricettive: (definite secondo le norme speciali in materia) E1 - alberghi, pensioni E2 - hotels

**N.T.S.A. art. 32.2 comma a): destinazioni d'uso ammesse sottozona D4 b**  
Destinazioni d'uso ammesse: quelle di cui alle lettere B,C,D; saranno inoltre ammesse le destinazioni di cui alle lettere E1,E2 a condizione che, per ciascun strumento urbanistico attuativo, abbiano una consistenza complessiva non superiore al 18% dell'intera Sp e la Sp di ciascuna unità non sia inferiore ai 5.000 mq; sono infine ammessi alloggi di servizio, di Sp non superiore a 200 mq, nella misura di uno per ogni unità produttiva.

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA IN Z.T.O. "Attrezzature economiche varie - D4b-10 COMPARTO D" | Località Dese Nord**

**TABELLA 2 | PUA Comparto D - 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]
UMI 1	51.554	41.583	26.000	/	4.158	4.201	4.158	5.770
UMI 2	27.566	21.112	11.500	/	2.111	2.116	2.111	4.338
TOTALE	79.120	62.695	37.500	/	6.270	6.317	6.270	10.108