
STUDIO DI PROGETTAZIONE EDILIZIA

CLAUDIO PEPE ARCHITETTO

Ordine degli Architetti della provincia di Venezia n. 1386

Via Cesco Baseggio 7

30174 Mestre (VE)

Tel/Fax: 041.914529

Relazione

Progettista

Architetto Claudio Pepe

Progetto:

Isola dei profumi

Quadro normativo

L'intervento di pianificazione fa riferimento alla procedura per le attività produttive di cui al DPR 160/2010 e alla legge regionale 55/2012, così come recepito dal Comune di Venezia con la Delibera di Consiglio Comunale numero 85 del 14/05/2015. L'istanza è presentata dalla ditta Mavive Estate SRL per l'AMPLIAMENTO della sede attuale dell'azienda sita in Mestre – Dese, Venezia via Altinia 298/B..

Premessa

Il nuovo insediamento viene proposto dalla ditta Mavive Estate srl di cui l'amministratore è il Sig. Massimo Vidal, leader a livello nazionale per la ricerca e distribuzione di prodotti da profumo.


La famiglia Vidal ha da anni scelto di non abbandonare il territorio veneziano uscendo indenne dalle difficoltà di mercato causate dalla crisi economica alla fine degli anni '90 e di recente per lo stop delle attività economiche dovute alla pandemia. Nonostante le difficoltà incontrate la Ditta ha deciso di continuare a scommettere nella ripresa economica investendo le proprie risorse nell'ambito di un progetto che da un lato le permetterà di rimanere ancorata alle radici della Città di Venezia e dall'altra di qualificare la sua attività in una zona altrimenti destinata ad una massiccia cementificazione, proponendo in alternativa un intervento proteso alla valorizzazione di un sito posto in prossimità del canale denominato della "Fossa Storta", località Dese.

Mavive ha nel DNA la passione per il prodotto intesa soprattutto come creatività del packaging e sviluppo olfattivo, entrambi supportati da uno spirito di innovazione e dalla capacità di abbracciare le nuove tendenze.

Il tradizionale "know-how" profumi si traduce oggi in questo motto:
**"VALORIZZARE UN MARCHIO
ATTRAVERSO UN PACKAGING
DESIGN NON CONVENZIONALE".**

DNA



An aerial photograph of an industrial site. The central focus is a large, rectangular building with a grey roof. A significant portion of the roof is covered with rows of solar panels. To the right of the building is a paved parking lot with several cars parked. The site is bordered by a road on the left and a road on the right. In the background, there are green fields, some residential buildings, and a railway line. The entire scene is captured from a high-angle perspective.

L'attuale sede si trova a Dese nel Comune di Venezia in via Altina 298/B. È uno stabile risalente a più di 20 anni e ospita magazzino e uffici.

**Sede
Attuale**

La posizione

La posizione dell'attuale sede è strategica per la sua vicinanza alla città di Venezia e ai principali scali internazionali.

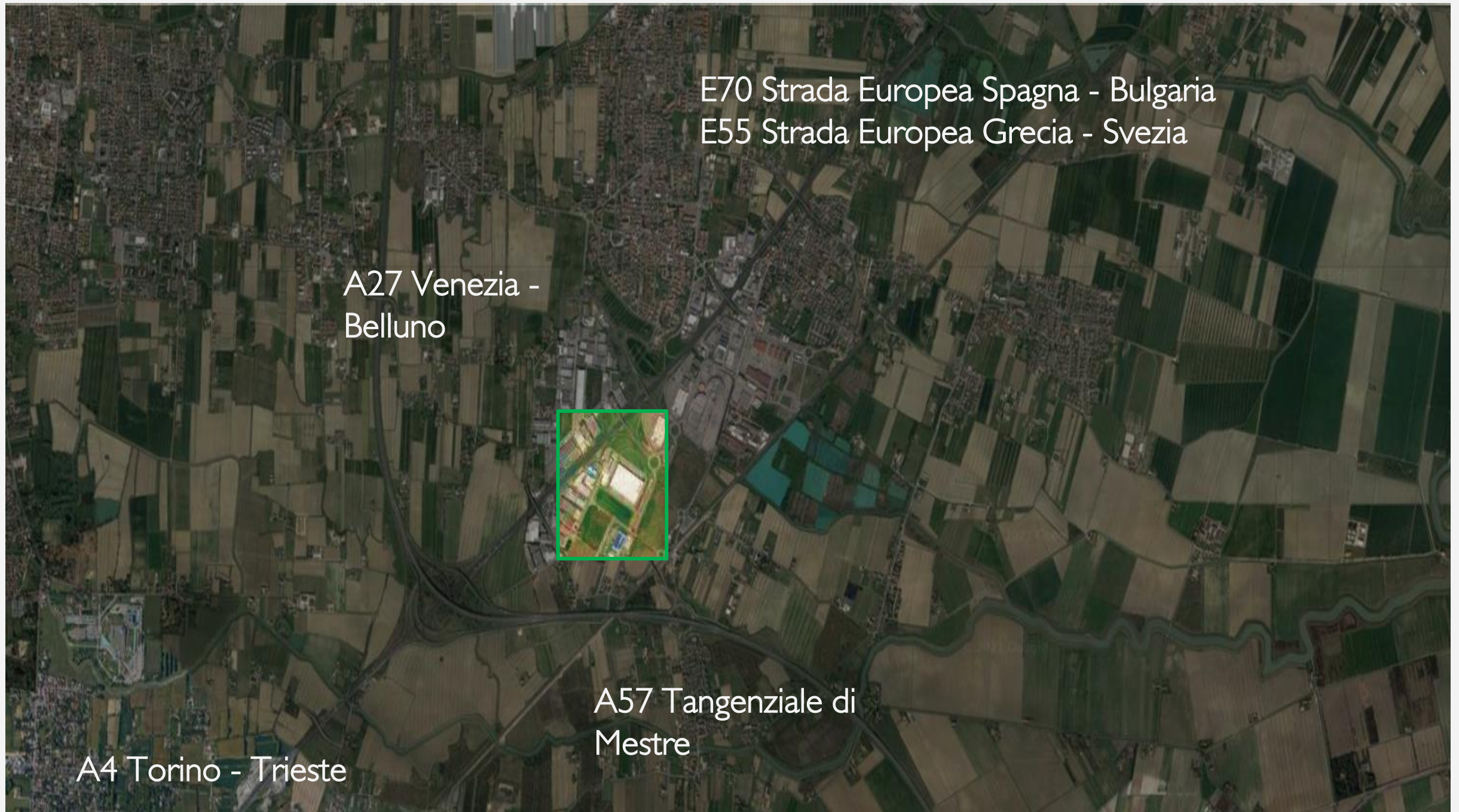
La sede attuale e il relativo ampliamento si trovano in una posizione collegata con i principali scali internazionali. Il porto di Venezia – l'aeroporto Marco Polo.



Connessioni

Importante è anche la vicinanza con le principali autostrade nazionali che permettono una facile connessione per i trasporti via terra.

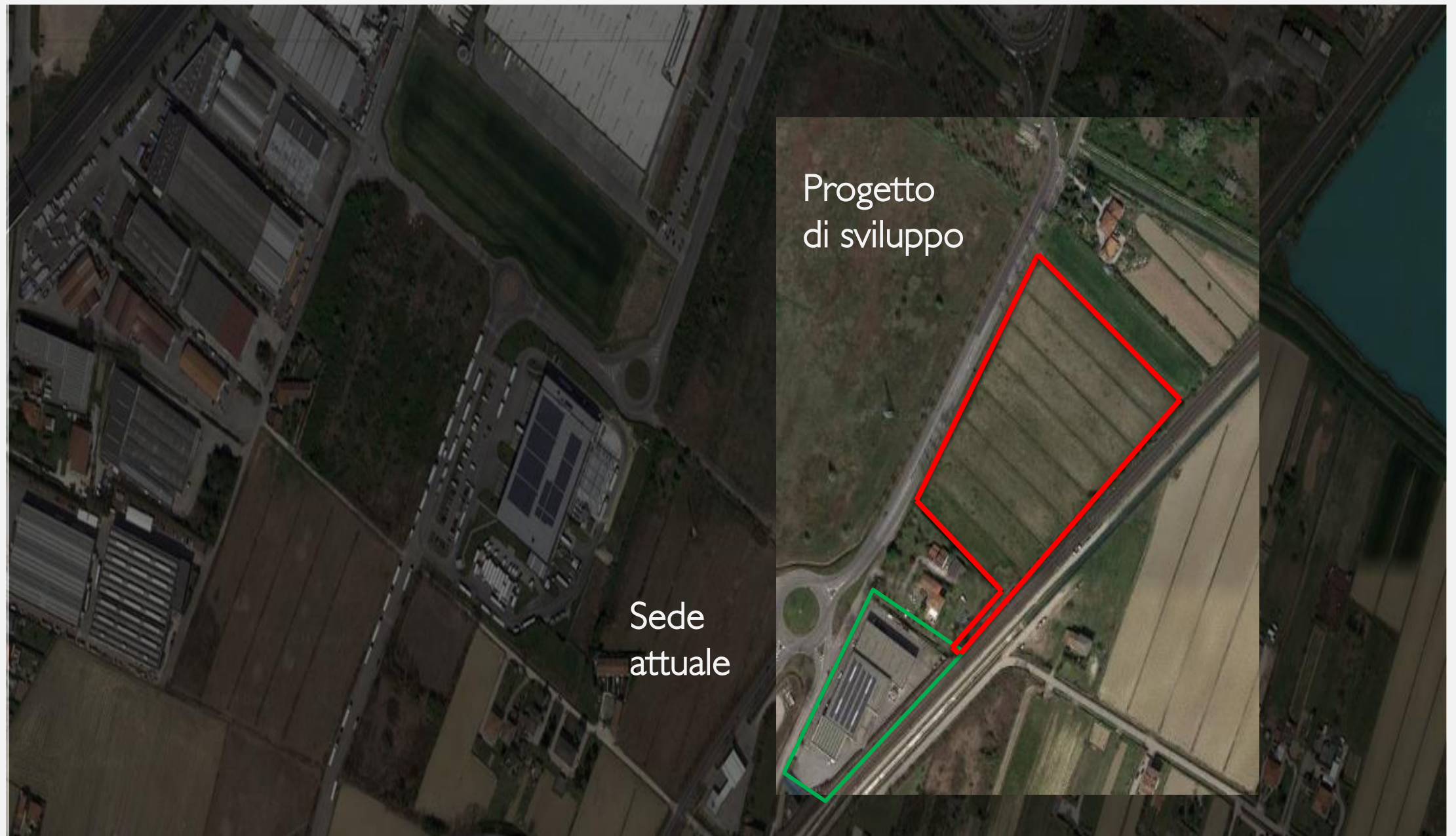
Il sito in cui è collocata l'azienda è connesso con le principali arterie stradali di collegamento. A livello globale la A57 tangenziale di Mestre, la A27 Venezia – Belluno e la A4 Torino – Trieste; a livello europeo l'asse viario E70 che lo collega con Spagna e Bulgaria e la E55 con Grecia e Svezia.



Il sito

Visti i molti punti di forza della posizione, lo spazio individuato per lo sviluppo è adiacente all'attuale sede.

L'area interessata dal progetto viene connessa con la sede attuale che si trova lungo via Altinia e l'insediamento produttivo in via di completamento posto ad Ovest e la ferrovia Mestre – Portogruaro ad Est.



Il nuovo insediamento

L'area era destinata dal P.I. (Piano degli Interventi), ora decaduto a Z.T.O. D4b per le attività produttive con un indice di copertura fondiaria di notevoli dimensioni. Il nuovo progetto intende confermare tale destinazione utilizzando però solo una parte della precedente quantità edificatoria limitandosi a realizzare mq 3.500 di superficie lorda di pavimento.

Tale intervento coinvolge parte dell'area posta a Sud della proprietà. L'altra parte viene destinata a verde privato che come meglio sotto descritta ha lo scopo di aumentare il benessere proprio delle zone in prossimità di corsi d'acqua con la presenza di alberature di alto fusto.

L'insediamento urbano è stato limitato all'essenziale. Esso si riassume in una strada di accesso all'area parcheggio proposta in circolo rispetto ai posti auto collocati di fronte all'ingresso dell'immobile.

La viabilità è dotata di illuminazione e della adeguata segnaletica stradale.

I parcheggi sono pavimentati con le betonelle autobloccanti in cemento forato in modo da lasciar filtrare l'acqua piovana.



Nuovo insediamento

L'Azienda

L'attività dell'Azienda stima una crescita del fatturato al 2025 del +113% VS l'anno 2020, periodo di crisi dovuta alla pandemia, e del +80% VS l'anno 2019, periodo di andamento regolare del mercato. È inoltre previsto l'aumento del personale per gli addetti interni da 43 a 60 impiegati e un incremento degli operatori esterni (agenti e personale di vendita) da 30 a 50, per un totale di 33 nuove assunzioni. I servizi aggiuntivi sono i seguenti: Laboratorio cosmetico per ricerca e sviluppo di nuova realizzazione

- Reparto R&S di mq 225,00 dagli attuali mq 50,00
- Coltivazione specie botaniche – aromatiche legate alla profumeria
- Spazio per attività virtuali
- Showroom mq 230,00 dagli attuali mq 80,00
- Welfare aziendale (spazi adeguati alle necessità distanziamento Covid e all'accoglienza dei fornitori)
- Spazi ristoro per i dipendenti
- Parco di circa mq 20.000 a disposizione dei dipendenti

Il fabbricato

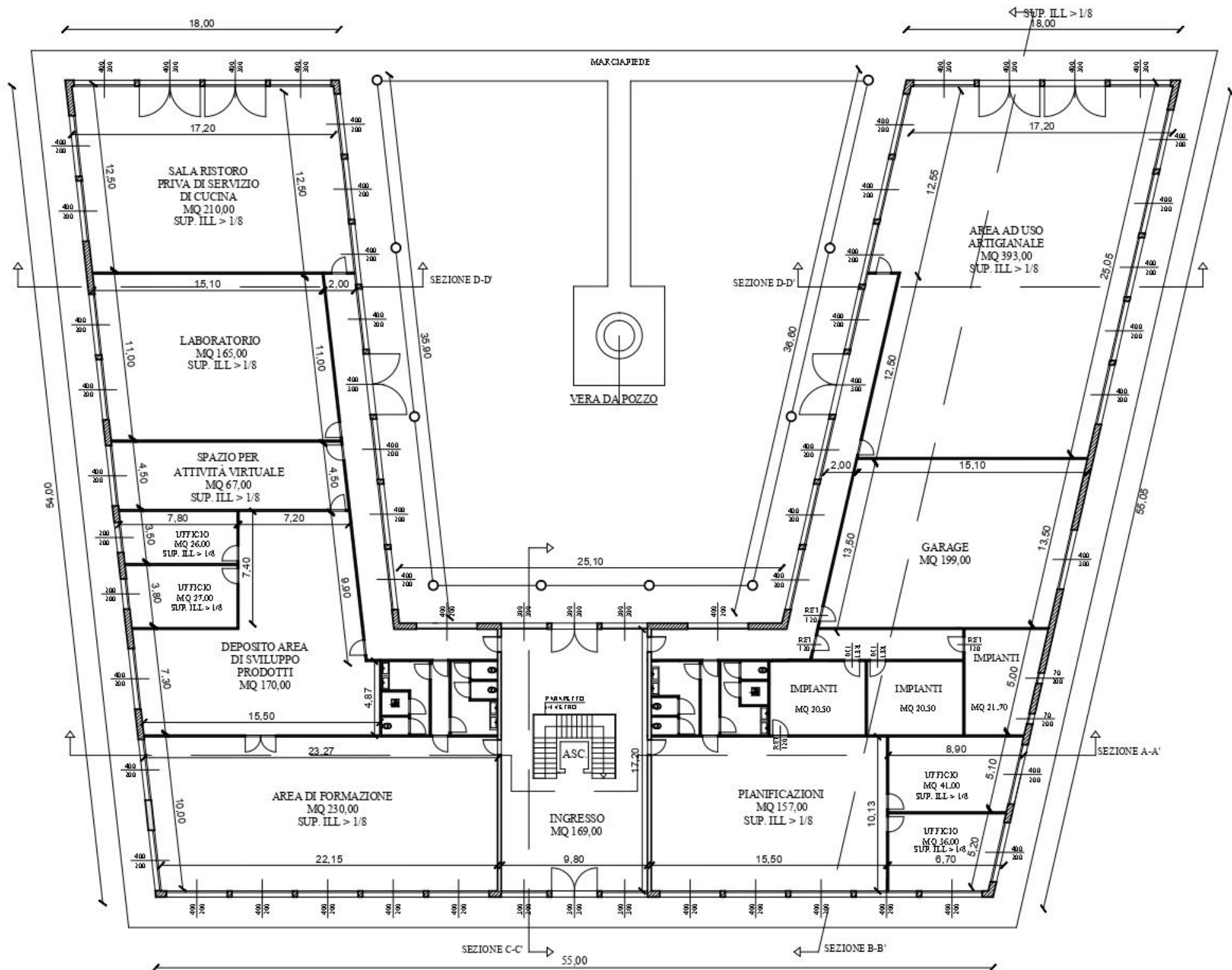
Il fabbricato si sviluppa in due parti una centrale distribuita su due piani e due ali laterali a formare una corte aperta all'interno della quale viene prevista la collocazione di una vera e propria vasca, punto di accumulo dell'acqua per l'irrigazione con intorno del verde a prato. Il nuovo manufatto viene dotato delle opere di urbanizzazione ad esso necessarie : viabilità, un sistema efficiente dello scolo delle acque reflue, meteoriche e del verde di arredo. Il fabbricato si sviluppa a forma di corte aperta verso Nord e si trova tra la via Altinia località Dese e la ferrovia nel tratto Mestre – Portogruaro – Casarsa.

Per favorire un ambiente di lavoro operoso e nello stesso tempo rilassante, tutto intorno è prevista la piantumazione di alberi e siepi necessari a mitigare l'impianto in una sorta di isola che possiamo definire senza retorica "Isola dei Profumi" e ciò perché in essa sono previste diverse essenze che troveranno sede nella parte frontale del giardino interno.

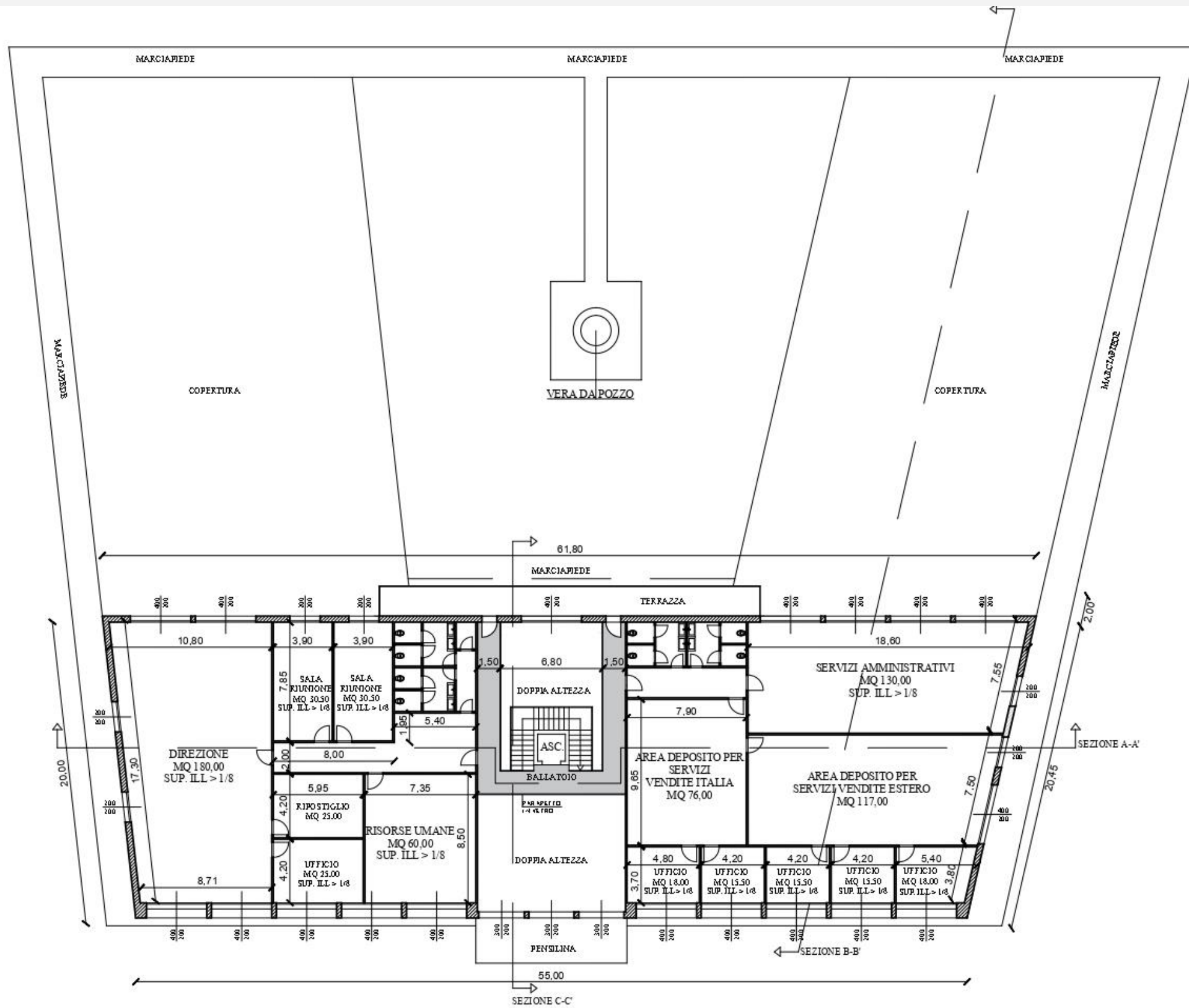
Per evitare la rumorosità del passaggio dei treni, (passaggio ad alta velocità e di quelli merci), il progetto prevede l'installazione di una tripla difesa fonoassorbente costituita da una siepe, un filare d'alberi d'alto fusto e delle barriere in pannelli opportunamente rivestite da materiale ligneo che in seguito saranno coperte da fogliame rampicante.



Planimetrie



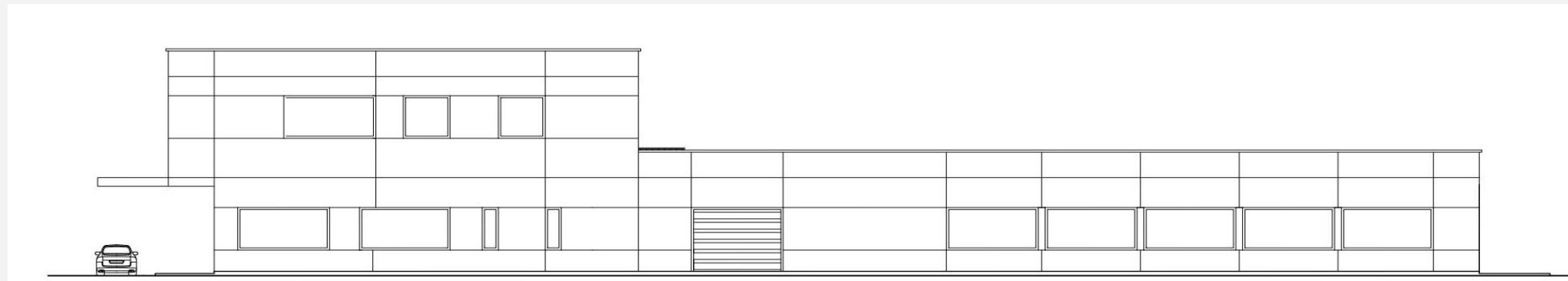
Piano Terra



Piano Primo

Prospetti

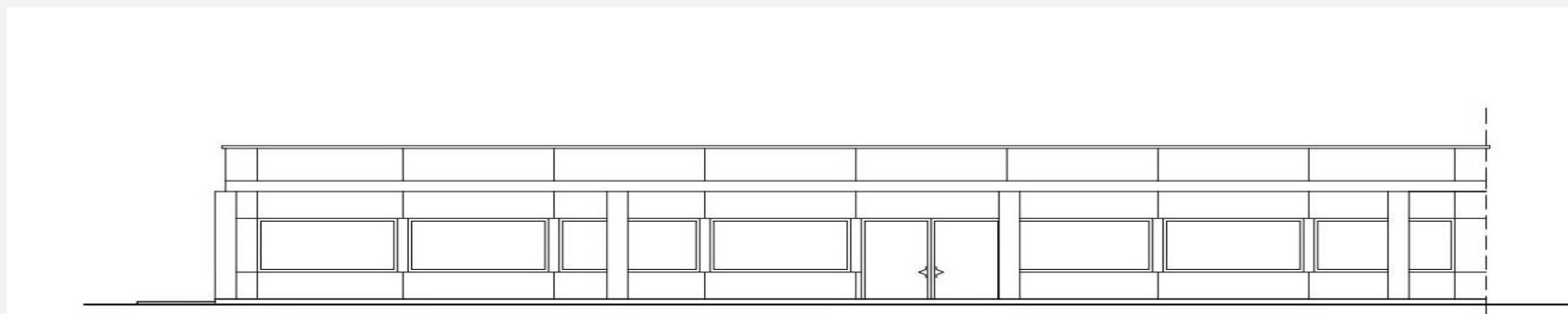
PROSPETTO EST



PROSPETTO OVEST - INTERNO

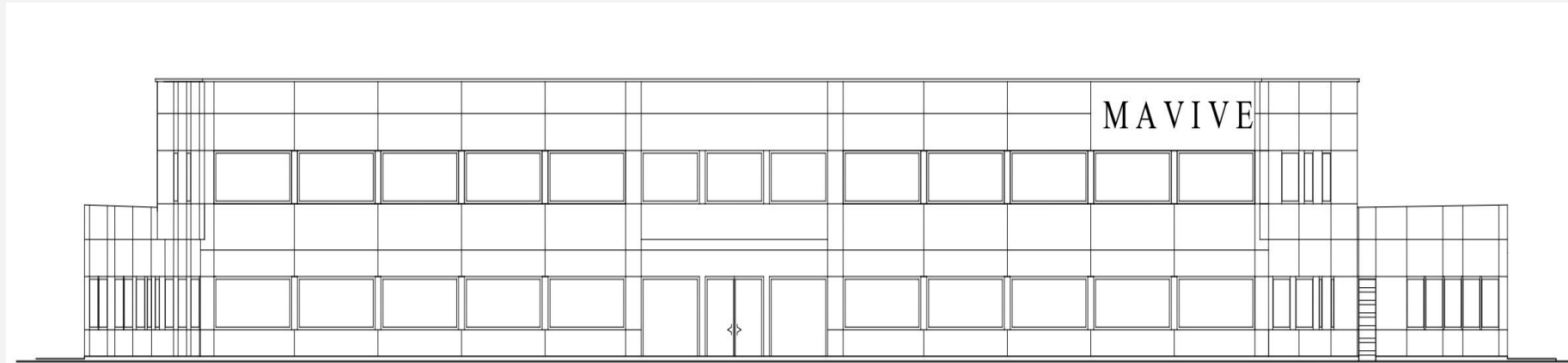


PROSPETTO EST - INTERNO

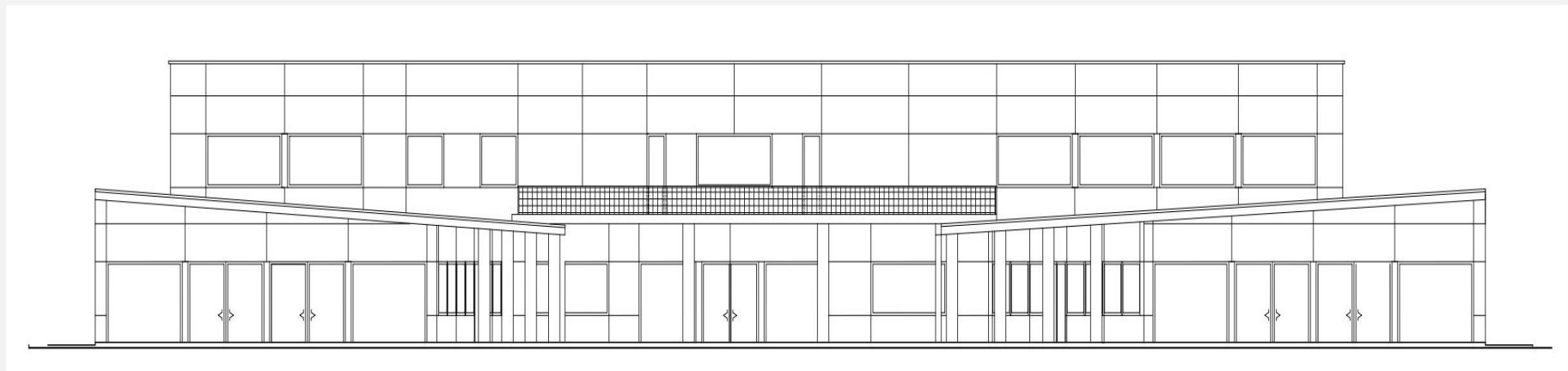


Prospetti

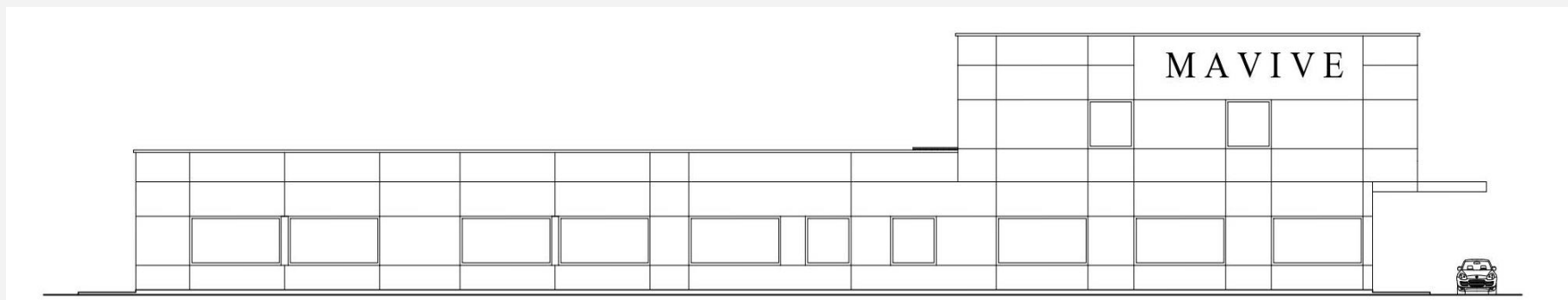
PROSPETTO SUD



PROSPETTO NORD



PROSPETTO OVEST





**Prospetto
Sud
Ingresso**



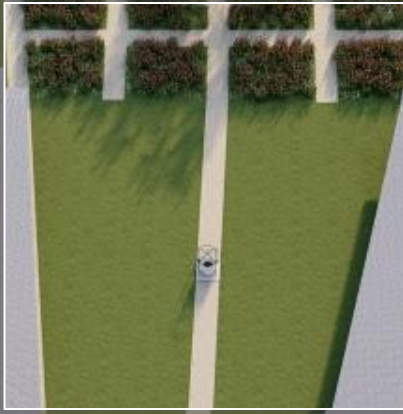


Prospetto Ovest





Corte
Interna

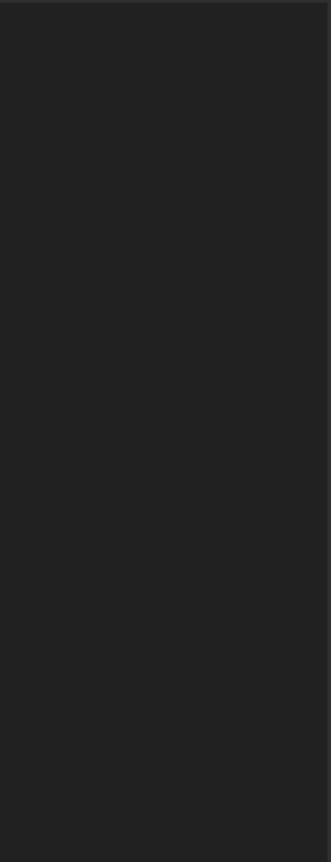


Patio



Area
Ristoro







Vista
Aerea

Standard richiesti e di progetto

La proprietà catastale del fondo è di mq 27.500, quella reale è di mq 27.370 e viene suddivisa in mq 13.610 destinata a Z.T.O. D4 e mq 13.760 a verde privato.

Il manufatto ha la SLP di mq 3.500

Lo standard richiesto a parcheggio è di mq 1.361 corrispondenti al 10% della superficie territoriale per numero 54 posti auto.

Il verde primario richiesto è di mq 1.361 corrispondenti al 10% della superficie territoriale.

Superficie territoriale D4 mq 13.610

Superficie Lorda di Pavimento mq 3.500

Volume convenzionale mq x 3 = mc 10.500/: 10 = 1.050

Parcheggio standard urbanistici = mq 1.361/: 25 mq = 54 posti auto

Parcheggio legge 122/89 = mc 10.500 = mq 1.050/: 25 = 42 posti auto

In totale i posti auto sono numero 96

Posti auto di progetto numero 98 > 96

Obiettivi aziendali

La nuova sede si rende necessaria per supportare gli obiettivi di crescita aziendali. Tale crescita è prevista nei prossimi cinque anni a + 80% del fatturato attuale. Negli anni successivi al 2025 l'azienda che già occupa 50 maestranze, ha prefissato l'obiettivo di un incremento occupazionale intorno al 20% annuo. Ipotizzando a pieno regime di raddoppiare il personale impiegato entro il 2030.

Il progetto ha lo scopo di adeguare gli spazi attualmente impiegati nella struttura esistente, alle attuali necessità di dimensione e immagine dell'azienda.

Essa ha l'ambizione di sviluppare servizi aggiuntivi per la ricerca di mercato e di nuove essenze di profumi.

Essa si prefigge di dare spazi adeguati al personale e servizi aggiuntivi (area ristoro, area giardino, area fitness, area riunioni).

All'esterno è previsto un parco con specie botaniche rare e pregiate.

Obiettivi aziendali

Si tratta quindi di un progetto innovativo per una sede aziendale che si unisce così in un contesto dall'impatto ambientale positivo.

La richiesta a livello artigianale di nuove essenze per i prodotti da profumo comprende, come già accennato, la piantumazione di specie botaniche che potranno essere oggetto di visite guidate della popolazione in età scolastica e non solo.

L'immagine del progetto corredata dall'ambiente esterno costituisce un valore in simbiosi tra l'azienda e la città che la ospita.

Entrambe contribuiranno a divulgare l'immagine positiva dei prodotti italiani e dei luoghi in cui vengono pensati.

L'azienda ha diversi punti di vendita in cui propone i suoi prodotti nell'area dell'Europa, in particolare a Londra e Parigi. Alcuni punti vendita sono esposti al pubblico anche nei Paesi degli Emirati Arabi quali Dubai.

Obiettivi

La nuova sede si rende necessaria per supportare gli obiettivi di crescita aziendali.



Crescita

Accompagnare la crescita prevista nei prossimi cinque anni (+80% fatturato previsto al 2025 vs 2019).

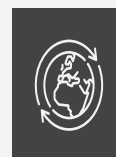
Immagine

Creare un riferimento internazionale per la profumeria in una sede di immagine e richiamo.



Progetto Innovativo

Valorizzare il contesto con un progetto innovativo e dall'impatto ambientale positivo.



Spazi & Servizi

Adeguare gli spazi alla attuali necessità di dimensione e immagine della azienda.

Sviluppare servizi aggiuntivi per la ricerca e sviluppo come laboratorio di profumeria, negozio virtuale.

Dare spazi adeguati al personale e servizi aggiuntivi (area mensa, area giardino con possibilità di fitness, aree riunioni).

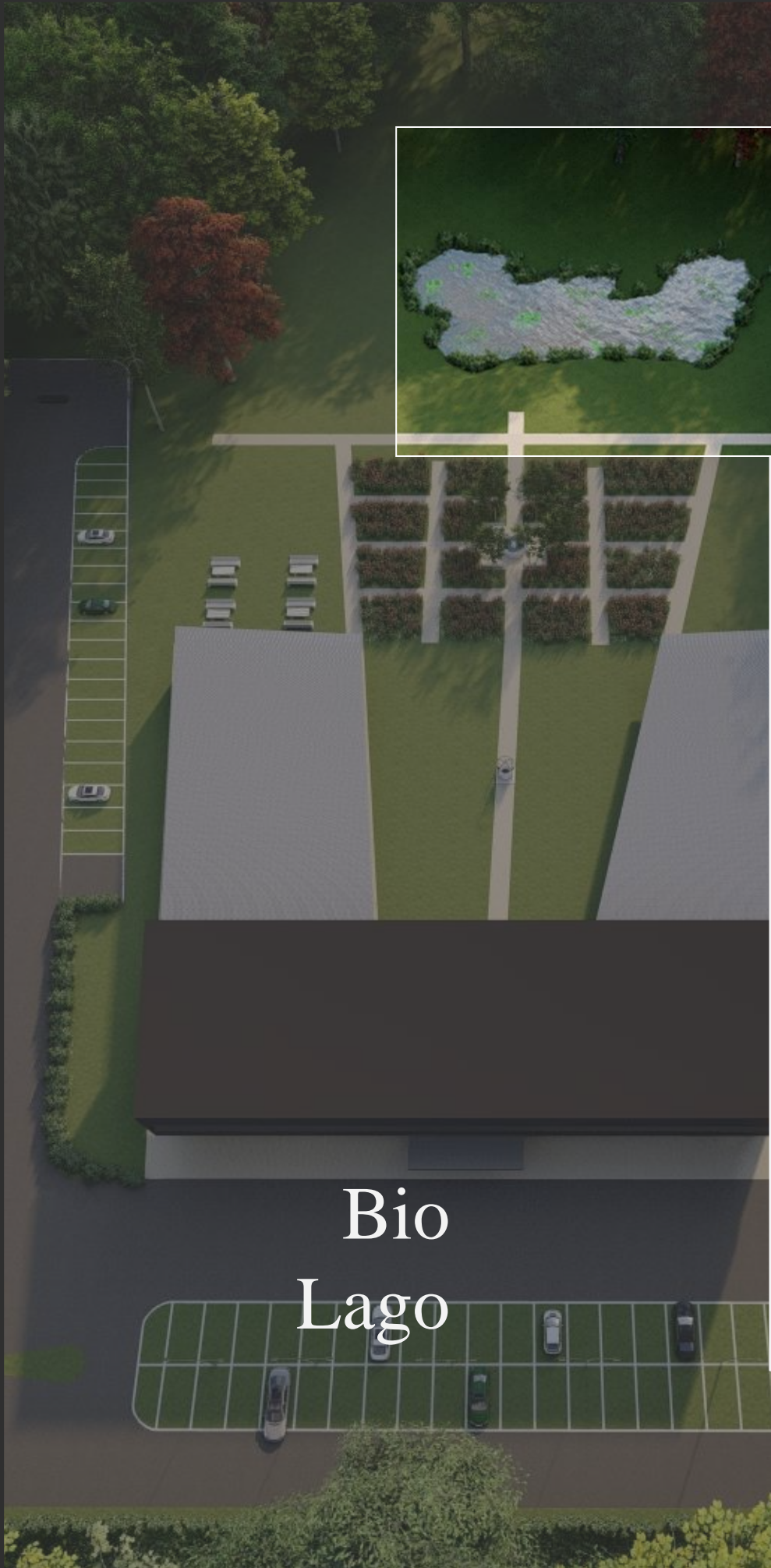
Creare un parco con specie botaniche rare e pregiate.



Progetto Botanico

Il progetto botanico

Il nuovo insediamento per l'ampliamento della sede aziendale della Mavive Estate viene completato utilizzando la metà del fondo per un progetto botanico ambizioso. Esso prevede la piantumazione di diverse alberature ad alto fusto raccolte in gruppi dalle molteplici varietà, tipici della flora locale. Si crea così un'area boschiva in stile naturalistico che favorirà una stupenda tavolozza di colori a seconda delle stagioni. Ad accompagnare l'area boschiva è prevista la realizzazione di un laghetto bio di profondità di m 2,38 i cui scopi sono molteplici. Il lago oltre a fare da bacino per la raccolta delle acque della prima pioggia, sarà l'occasione per aumentare il comfort dato dalle aree verdi e naturali in un ambiente lavorativo. Tra il lago e il fabbricato è prevista la piantumazione di un roseto moderno e misto di una selezione di rose inglesi insieme alla protagonista denominata la rosa Moceniga.



Bio
Lago





Disposizione di gruppi di diverse varietà di albero ad alto fusto, tipici della flora locale, a creazione di una piccola area boschiva in pieno in stile naturalistico, nota arricchita da una stupenda tavolozza autunnale. Tale selezione è stata attuata per un tentativo romantico di ripristino del panorama rurale in un'area geografica ad alta antropizzazione. Il recupero del terreno dalla formazione del biolago permette all'area di essere maggiormente fresca e fertile, ideale per un attecchimento ottimale delle specie arboree.

**Alberatura ad
Alto Fusto**

Aiuole Ornamentali

Coinvolgente tutti i sensi, si propone un'associazione semplice ma elegante di arbusti e perenni. Osmanthus x burkwoodii, conosciuto anche come Osmarea, con la sua foglia lucida color verde scuro, mantiene un'ossatura sempreverde per l'intero anno, arricchendosi di una profumatissima fioritura nei mesi primaverili. Caducifoglia, i gruppi di Hydrangea paniculata bianca, accompagnata dai ciuffi viola dell'Isodon lungitubus, arricchiscono la vista da primavera a fine estate.



Aiuola semplice, mono varietà a Osmanthus x burkwoodii (Osmarea) sempreverde. Grazie al suo fogliame persistente, lucido, verde scuro è ideale anche per semplici aiuole di riempimento. La sua profumatissima fioritura primaverile rende inoltre la sua scelta ideale per il concept della proposta.



Aiuole Spartitraffico



Aree Ristoro



Ricavando degli spazi nelle aree principali del giardino è possibile creare delle piccole aree dove il visitatore può fruire, nel roseto dei colori e dei profumi, nell'area del biolago della piacevole vista sul piccolo angolo naturalistico. Si propone il *Platanus x acerifolia* portato a tendone così da ritagliare degli spazi all'ombra e permettere una miglior vivibilità dell'area, in particolare accostato ad un ordinato filare di *Pennisetum alopecuroides* e, lungo la scarpata, una schiena riccamente fiorita di *Hydrangea paniculata*.



Barriera Arborea

Barriera arborea in linea con lo stile naturalistico dell'area. *Acer campestre* e *Carpinus betulus* chiudono la vista dall'esterno nel contempo completando l'abbraccio visivo dall'interno. Ben abbinata alle alberature a cui si accostano, ne arricchiscono la tessitura e, in autunno, le colorazioni.



Bio Lago



Formazione di un biolago dalla profondità circa di 2,38m, i cui scopi sono molteplici. Il primo la creazione di un ambiente naturalistico, coadiuvato dalla cornice data dalle alberature, che possa essere sia vissuto che osservato. La seconda è un ampliamento visivo dello spazio grazie alla sua superficie riflettente. Lo scavo del biolago può permettere l'accantonamento di un terreno di risulta ideale per la formazione della macchia boschiva che ne fa da cornice. Selezione di varietà acquatiche dalle forme ordinate rilassanti e dai colori tenui e morbidi, ne abitano le acque e ne arricchiscono la biodiversità oltre a fitodepurarne le acque. Nel complesso l'area si presenta di forte impatto, dalle linee morbide e rilassanti. Un vialetto che lo percorre, addentrandosi a tratti nell'area boschiva potrebbe inoltre aumentarne non di poco le potenzialità di comfort funzionale tipiche di aree verdi e naturali in ambiente lavorativo.



Roseto

Ad un'impostazione classica delle aree viene contrapposto un accostamento moderno e misto di una selezione di Rose inglesi, assieme a ciuffi di Pennisetum alopecuroides a cornice della protagonista di questa parte del giardino: la Rosa Moceniga.

A cespuglio, dai colori tenui e acquerello, le rose si accostano perfettamente alle forme fresche e leggere delle graminacee e al candido tappeto di Erigeron karvinskianus in un delicatissimo tripudio di colori dal meraviglioso profumo per lunga parte della stagione calda. Le varietà di Rosa sono scelte, oltre che per l'intenso profumo e per i colori ricercati, per la buona resistenza a malattie e infezioni.

Siepi Di Confine

Siepe compatta di Olea fragrans che crea una struttura sempreverde per tutto l'anno, ad un'altezza arbustiva non eccessiva. Tessitura, fogliame e il colore persistente la rendono già di per sé elegante ma, a primavera, la pianta si arricchisce di un'intensa profumazione data dai numerosi fiori che la tingono di bianco.

A coniugarne le sue forme e profumi vi è una bordura ordinata di Hydrangea paniculata, il cui profumo è meno intenso ma la cui globosa fioritura, grazie ad una durata che spazia da metà primavera a fine estate, ne compensa sensorialmente ogni aspetto.

Sistema di trattamento delle acque

ANALISI DELLO STATO DI FATTO

Inquadramento generale

Il lotto si presenta con una superficie di circa 31'452 mq coltivata a seminativo. Confina a Nord-Ovest con la SP40 (via Altinia), a Sud-Est confina con la ferrovia Mestre - Portogruaro - Casarsa. Sui lati a Nord, Sud ed Est sono presenti delle scoline di derivazione agricola.



Figura 3.1

Figura 3.1 Rappresentazione su ortofoto dello stato di fatto (fonte: Google Maps)

Il piano campagna attuale presenta quote che diminuiscono progressivamente da ovest a est (da circa -1.72 a .2.04 m) presupponendo uno scolo superficiale naturale.

Dal punto di vista idraulico, come è evidenziato in Figura 3.2, la scolina presenta lungo il lato est del lotto defluisce verso nord e scarica le acque nella Fossa Storta tramite una tubazione provvista di clapet (cono ottico 2). In caso di eventi intensi con conseguente innalzamento del livello idrometrico della fossa Storta, l'acqua defluisce grazie all'attraversamento ferroviario (cono ottico 5 e cono ottico 7) e alla botte a sifone (cono ottico 8) che passa sotto il Collettore CUAJ nel fosso a cielo aperto (cono ottico 9) presente ad est della ferrovia, che a sua volta scaricale acque nel collettore di Praello (cono ottico 12).

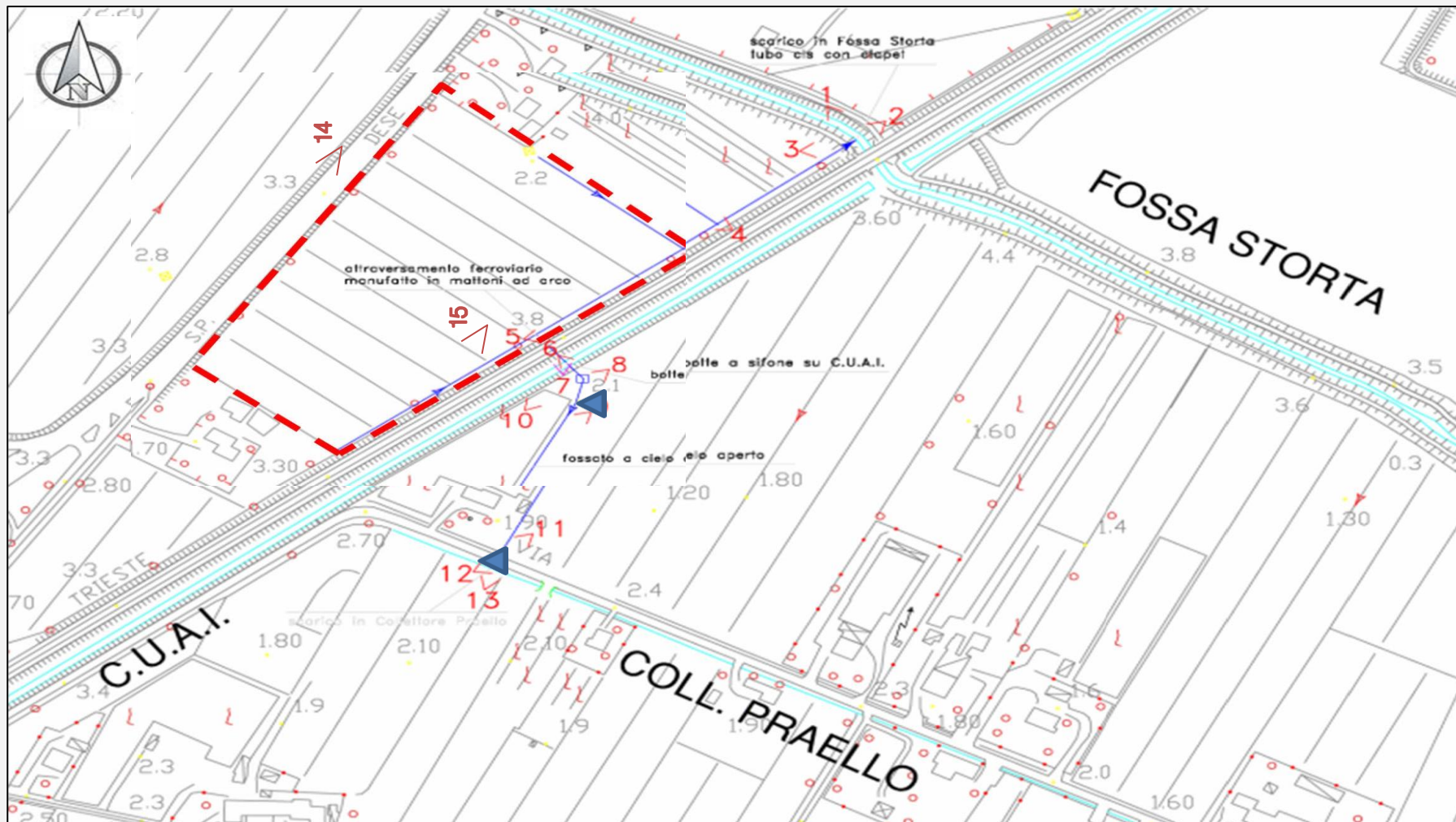


Figura 3.2. Rete idrografica superficiale e coni visuali; rappresentazione su Carta Tecnica Regionale



cono ottico 1 Fossa Storta: passaggio sotto ferrovia Mestre - Portogruaro - Casarsa



cono ottico 2 Scarico in Fossa Storta provvisto di clapet del fosso presente lungo il perimetro est del P. di L.



cono ottico 3 Confluenza del fosso
presente ad Est nella Fossa Storta.



cono ottico 4 Confluenza della scolina
presente a Nord nel fosso presente ad Est
del P. di L.



cono ottico 5 Attraversamento ferroviario



cono ottico 6 Canale C.U.A.I



cono ottico 7 Attraversamento ferroviario,
manufatto in mattoni ad arco



cono ottico 8 Botte a sifone su canale
C.U.A.I



cono ottico 9 Fossato a cielo aperto



cono ottico 10 Canale C.U.A.I.



cono ottico 14 Fossato di guardia a lato di via Altinia



cono ottico 15 Fossato di guardia a lato della ferrovia

ANALISI DELLO STATO DI PROGETTO

Descrizione del planivolumetrico generale

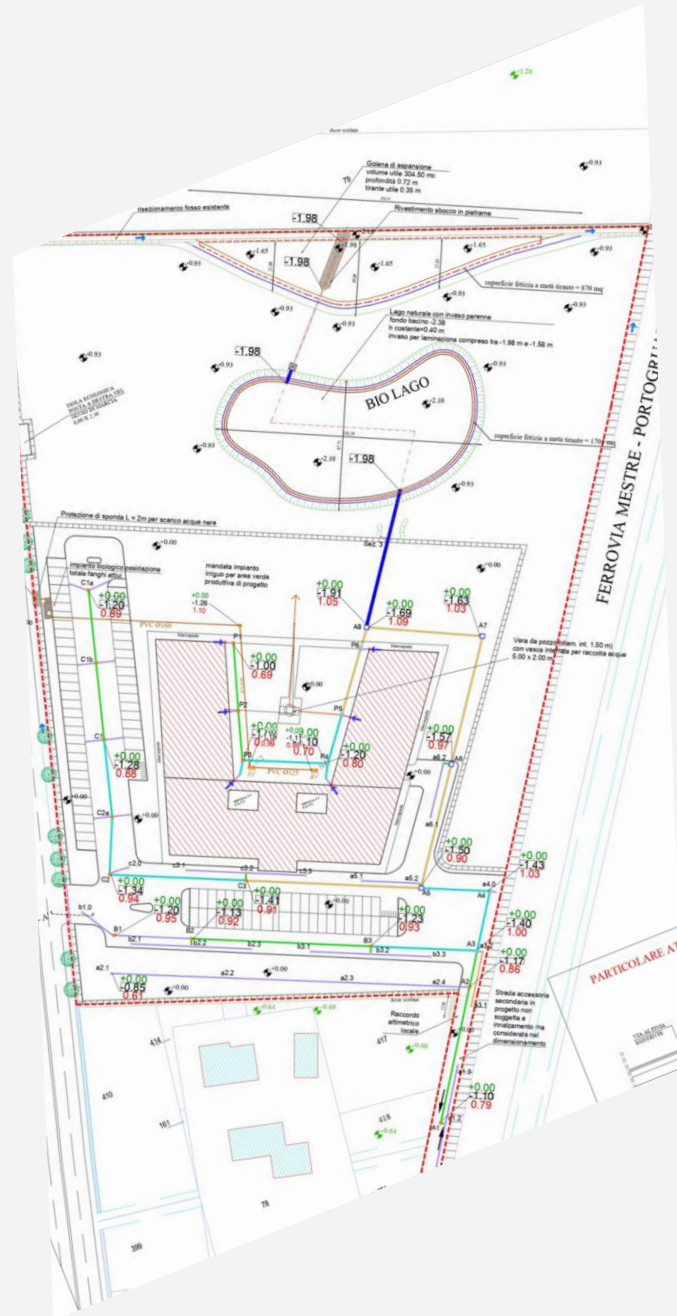


Figura 4.1. Planimetria dello stato di progetto (All.04 – Tavola della rete acque bianche e particolari costruttivi)

Il Piano di Lottizzazione prevede la realizzazione di un edificio e relativa area adibita a parcheggio (v. Figura 4.1).

Si reputa necessaria l'adozione di buoni criteri costruttivi per ridurre le superfici impermeabili. Le superfici destinate a parcheggio saranno realizzate con pavimentazione drenante o comunque semipermeabile. Infine, in fase di progettazione esecutiva si provvederà ad indagare con maggior dettaglio l'inserimento dell'intervento nell'area vasta. Si è valutata una quota di posa e un sistema di opere idrauliche atte a garantire la messa in sicurezza dal punto di vista idraulico del P. di L. in oggetto ma che allo stesso tempo non vada a compromettere l'equilibrio idraulico delle zone limitrofe.

Il presente progetto prevede la costruzione di un lotto adibito alla produzione industriale la cui superficie totale di edificazione è di 13.888,03 mq. L'area occupata dal sedime dell'edificio ammonta a 2.472,10 mq. L'area scoperta riguarderà invece il marciapiede (327,40 mq) nonché dell'area a verde (6.729,64 mq). L'accesso carraio avverrà dalla SP40 (via Altinia) mediante due ingressi che confluiscono verso il parcheggio antecedente l'edificio (401,90 mq) e da un accesso laterale posto a sud (320,75 mq) che collega il lotto in progetto con un lotto industriale già edificato.

Il piano campagna inerente allo stato di progetto (comprendente la sola superficie edificata) subisce un livellamento medio (+0,90 m dal piano campagna) rispetto al riferimento altimetrico ($\pm 0,00$ m) posto in asse strada di via Altinia. La restante area a verde resterà alla quota dello stato di fatto (quote da -0,75 a -1,04 m) subendo solamente una livellazione a una quota media di -0,93 m rispetto al riferimento altimetrico.

Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque meteoriche ricadenti sull'area in esame risulta possibile rilasciare le stesse, nell'esistente fossato a nord del lotto. Lo stesso fossato verrà ulteriormente risezionato per poter compensare il rialzo della superficie di progetto (v. Capitolo 5). Il punto di recapito nel suddetto canale (-1,98 m) sarà raggiunto mediante l'utilizzo di una condotta, appositamente dimensionata (v. Capitolo 8), in uscita dal bacino di laminazione atto a laminare le acque derivanti da eventi meteorici.

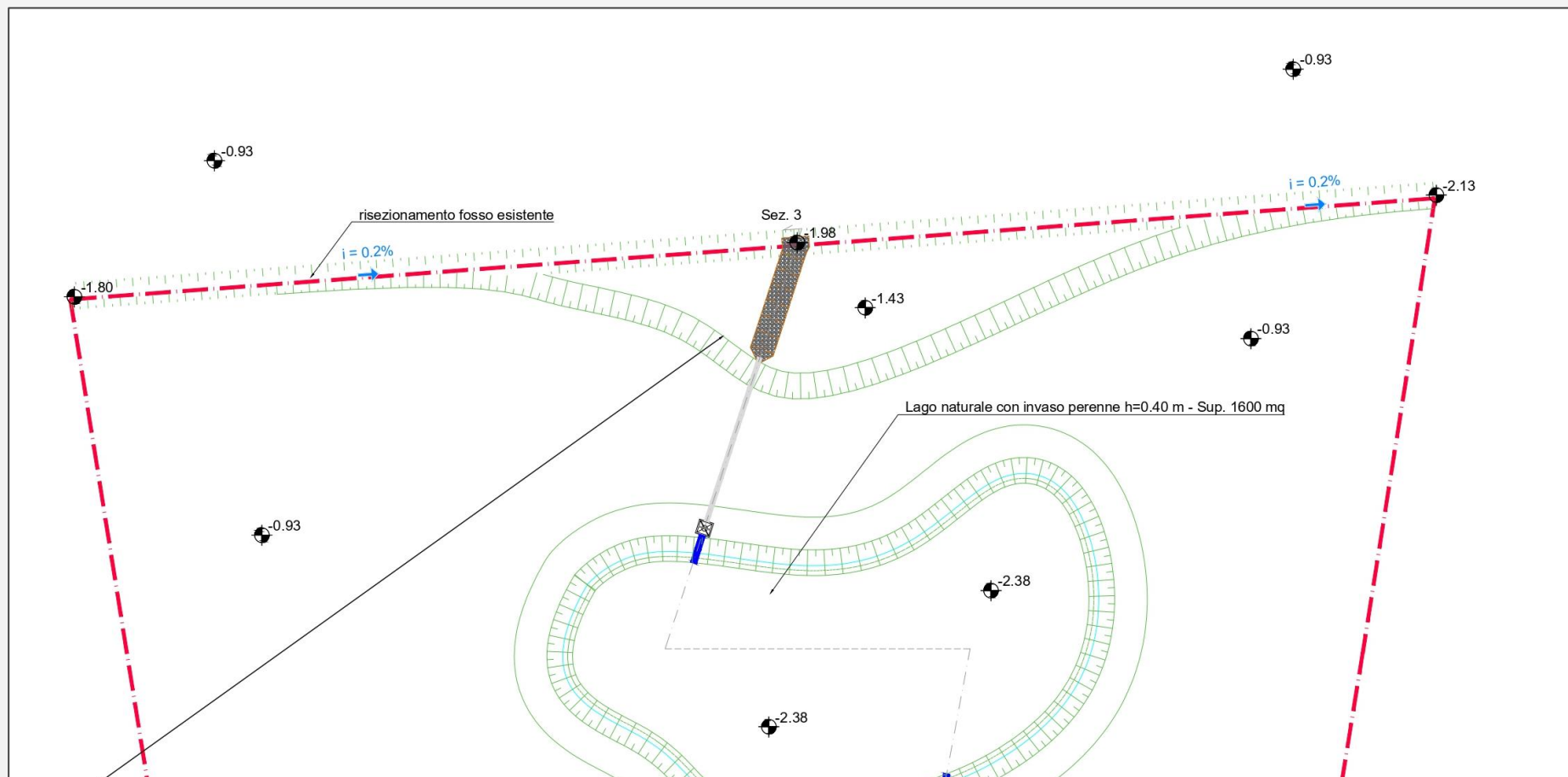


Figura 5.5 Area golenale per recupero dei volumi persi a causa dell'interramento scoline; estratto "All. 04 – Tavola della rete acque bianche e particolari costruttivi".

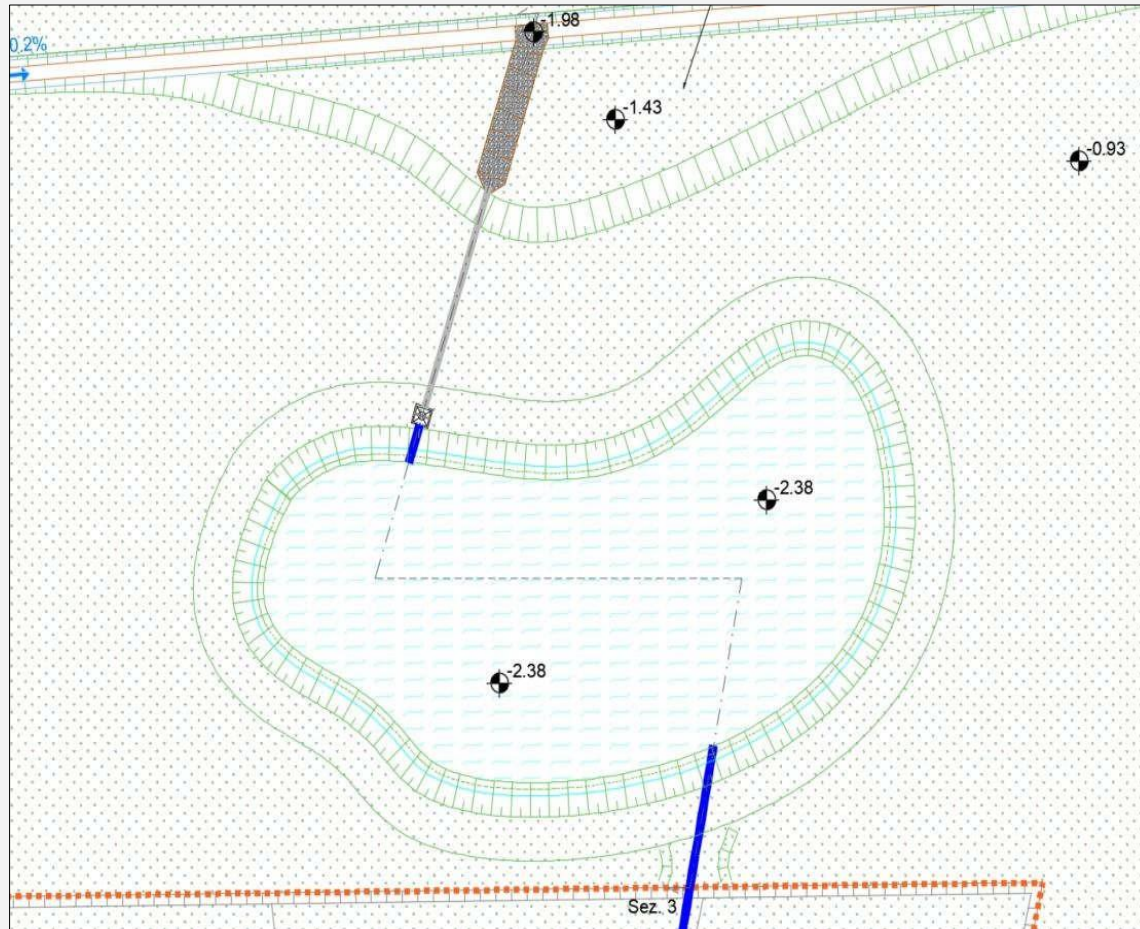


Figura 7.1. Planimetria dello stato di progetto del bacino di invaso a cielo aperto e relativo sistema di scarico acque; estratto “All. 04 – Tavola della rete acque bianche e particolari costruttivi”.

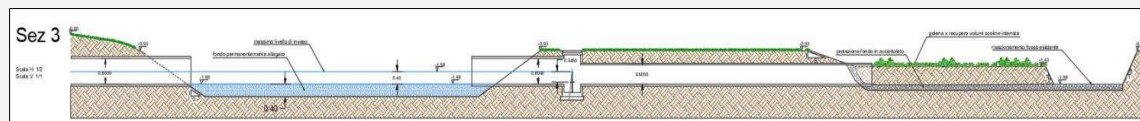
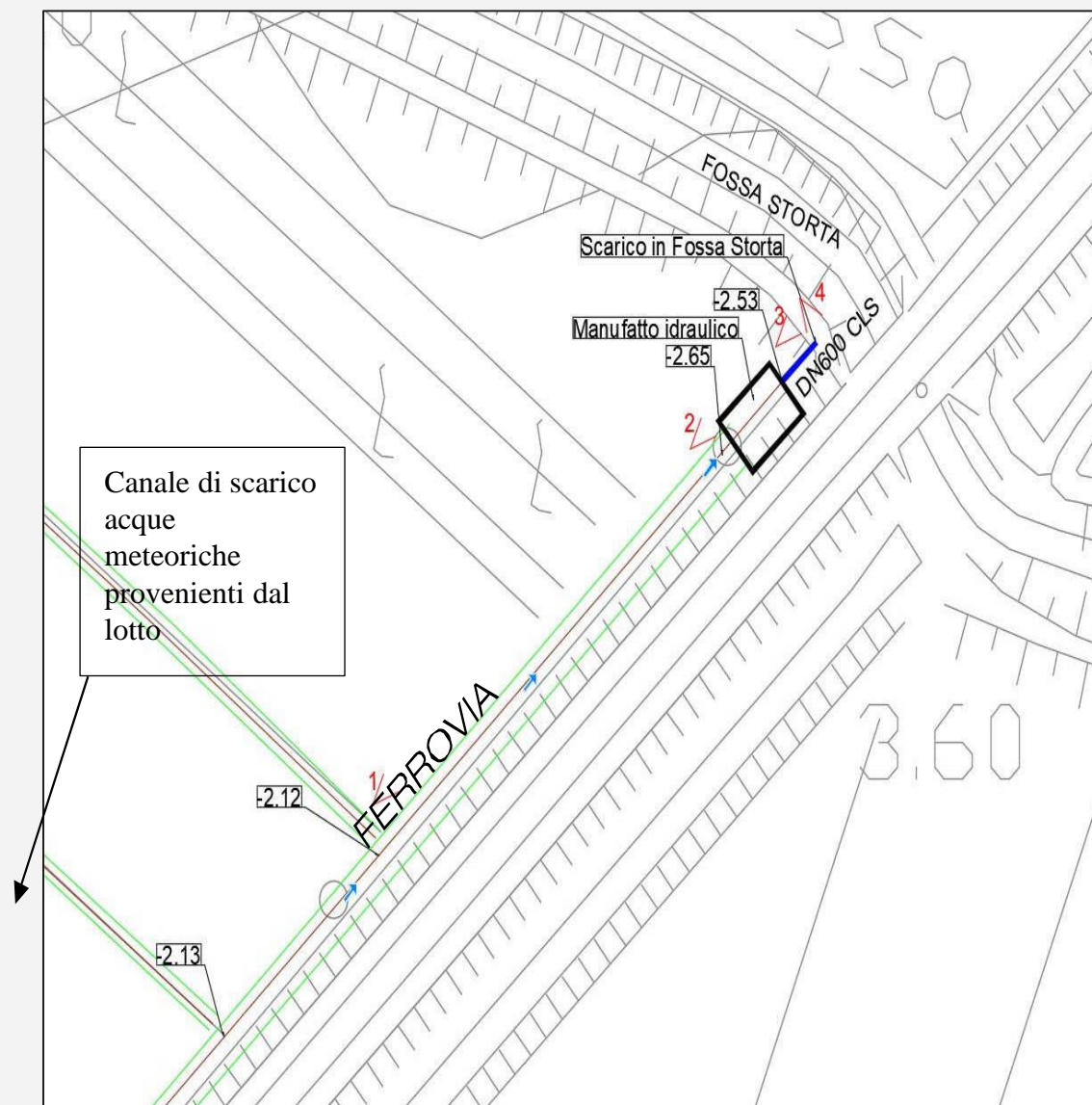


Figura 7.2. Sezione trasversale dello stato di progetto della rete di connessione al bacino di invaso; estratto “All. 04 – Tavola della rete acque bianche e particolari costruttivi”.

PERCORSO DI SCARICO

Figura 9.1. Percorso di scarico verso Fossa Storta con coni di visualizzazione



Da Figura 9.1 è possibile visionare in maniera schematica come le acque meteoriche provenienti dal lotto in progetto, vengano scaricate in maniera naturale all'interno del fossato che corre parallelo alla ferrovia (v. Figura 9.2). Una volta giunte all'intersezione con il canale Fossa Storta (v. Figura 9.3) vengono recepite da un manufatto idraulico che provvede allo scarico all'interno del canale mediante un condotto in cls DN600. Le acque sono poi scaricate in prossimità dell'attraversamento della ferrovia Mestre - Portogruaro - Casarsa al di sopra della Fossa Storta (v. Figura 9.4, Figura 9.5).



Figura 9.2. Immagine numero



Figura 9.3. Immagine numero 2



Figura 9.4. Immagine numero 3



Figura 9.5. Immagine numero 4

RETE DI SMALTIMENTO ACQUE REFLUE

Destinazioni d'uso previste

I reflui provenienti dal fabbricato di progetto (v. Figura 11.1)

saranno costituiti esclusivamente da quelli provenienti dai servizi igienici e saranno quindi assimilabili ai reflui civili; i soli reflui provenienti dai lavandini saranno preventivamente trattati mediante un sistema di “desaponificazione” (separatore di schiume), come esposto in Figura 11.2.

Nessuna acqua di origine meteorica proveniente dal lotto verrà scaricata all'interno della rete fognaria delle acque reflue, in modo da non modificarne il carico computato rischiando così di modificare le operazioni di trattamento previste.

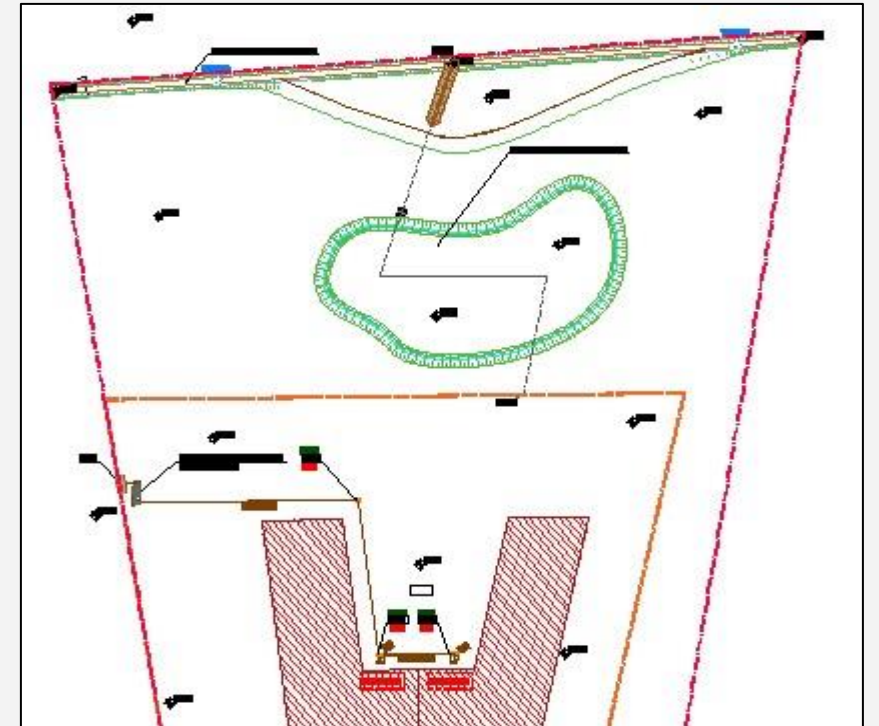


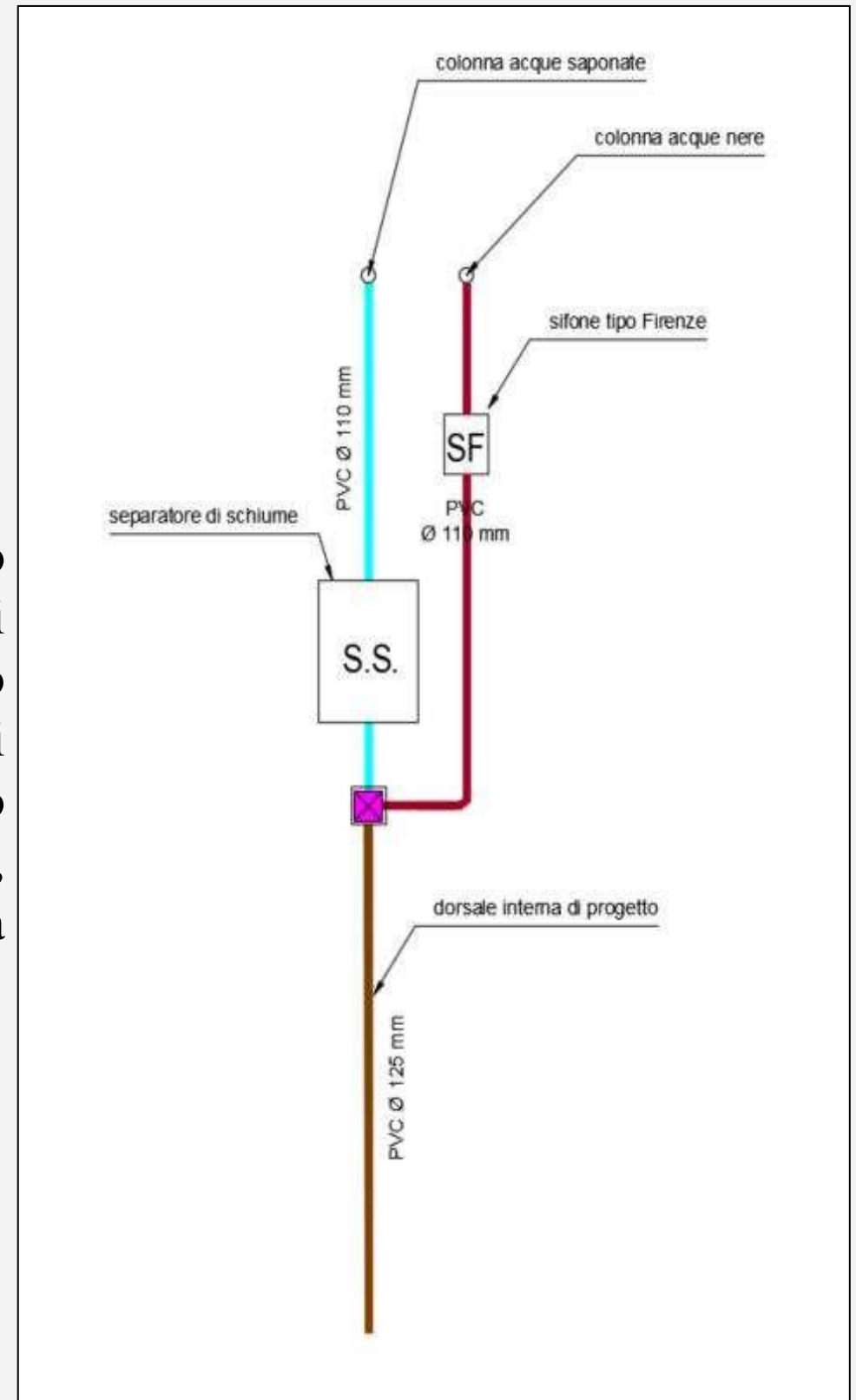
Figura 11.1. Rappresentazione planimetrica della rete acque reflue; estratto da “All. 05 – Tavola della rete acque nere e particolari costruttivi”.

RETE DI SMALTIMENTO ACQUE NERE

Come già anticipato, la rete delle acque nere a servizio del lotto sarà fatta confluire all'interno del canale di guardia che corre parallelamente alla SP40 (via Altinia).

Le acque provenienti dalla rete di acque nere verranno successivamente scaricate all'interno di un fossato di guardia presente a ovest del lotto e pertanto dovranno essere trattate mediante un "impianto biologico di ossidazione totale" adeguatamente dimensionato ipotizzando un numero di 50 individui insediabili, stimando quindi un numero di abitanti equivalenti pari a 20.

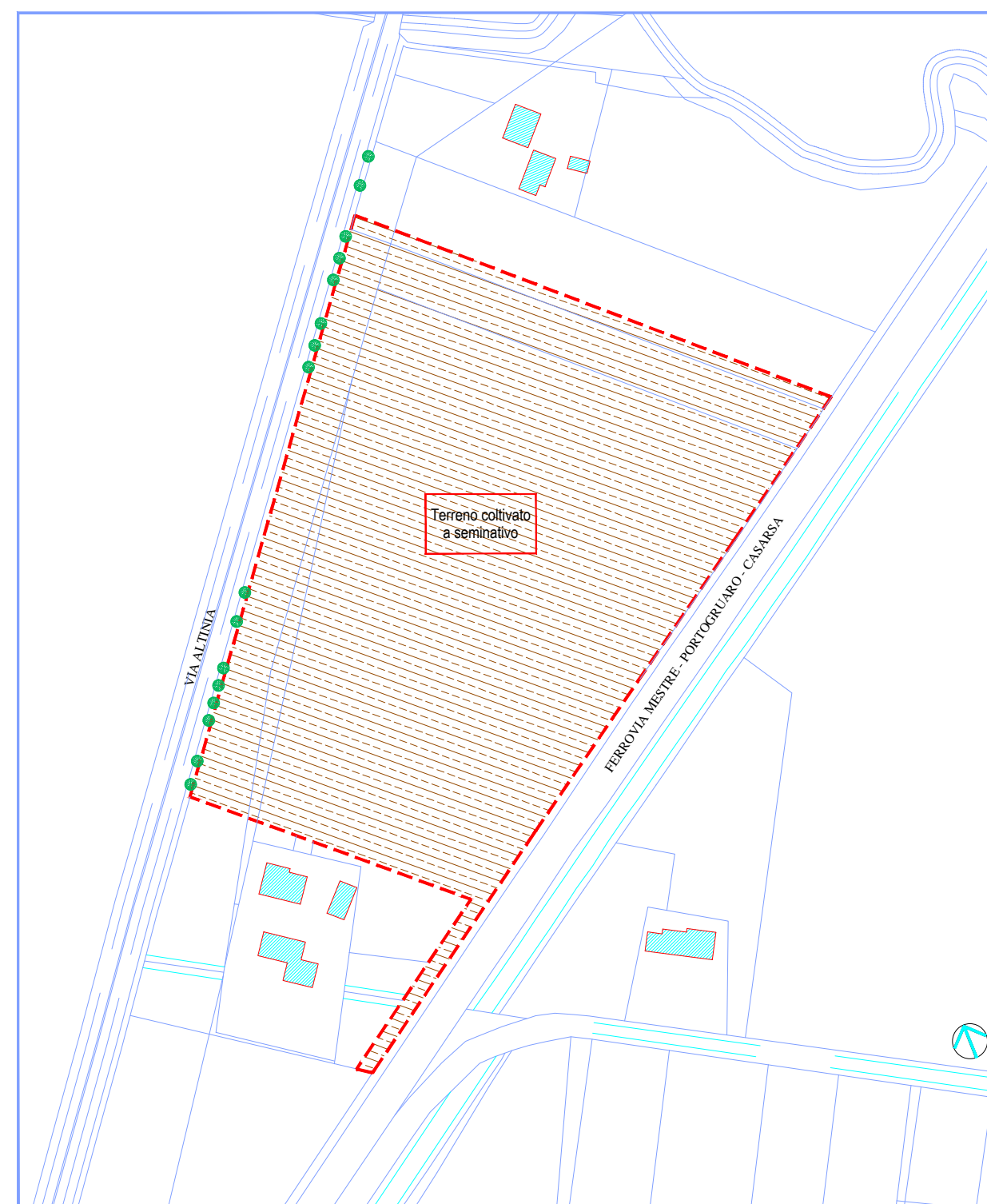
Figura 11.2. Rappresentazione schema rete acque nere



ELABORATI GRAFICI



INQUADRAMENTO TERRITORIALE SCALA 1:10.000

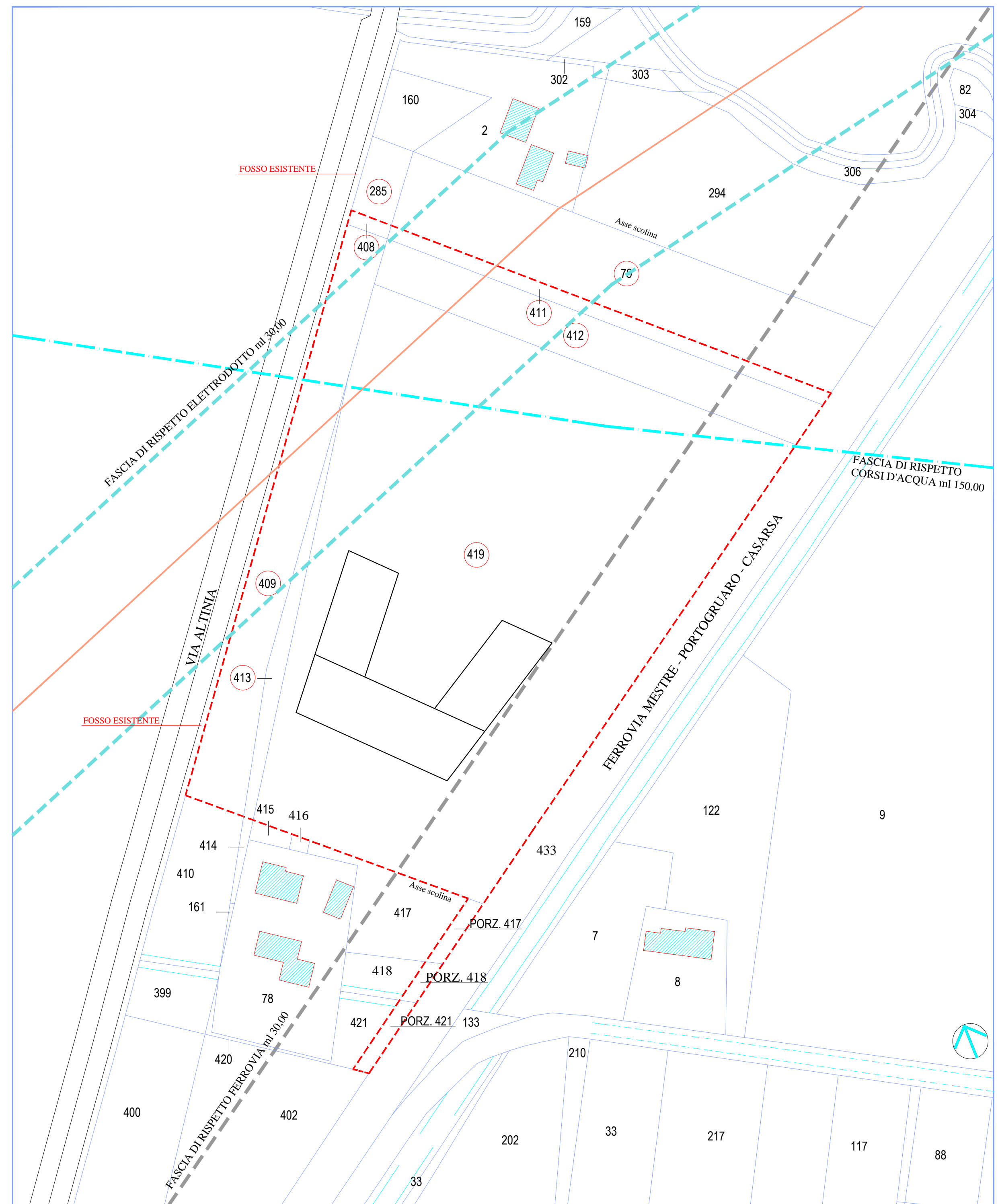


ESSENZE ARBOREE ED USO DEL SUOLO SCALA 1:2000

LEGENDA	
	PERIMETRO DELL'INTERVENTO
	PLATANUS OCCIDENTALIS ESISTENTI
	TERRENO COLTIVATO A SEMINATIVO



ORTOFOTO



ESTRATTO DI MAPPA SCALA 1:1000

VINCOLI			
	PERIMETRO DELL'INTERVENTO		PERIMETRO DEL FABBRICATO
	FASCIA DI RISPETTO ELETTRODOTTO		FASCIA DI RISPETTO CORSI D'ACQUA
	FASCIA DI RISPETTO FERROVIA		LINEA ELETTRODOTTO

DATI CATASTALI						
DITTA	SEZIONE	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE CATASTALE MQ	SUPERFICIE TERRITORIALE DA RILIEVO	SUPERFICIE TERRITORIALE DA PRG
MAVIVE ESTATE SRL	G	149	408-ex 4/a	75,00	27.170,00	27.040,00 mq
			409-ex 4/b	2.890,00		
			411-ex 80	700,00		
			412-ex 80	2.300,00		
			413-ex 121/a	555,00		
419-ex 371/e	20.650,00					
MAVIVE ESTATE SRL	G	149	PORZ. 417	115,00	330,00	330,00 mq
			PORZ. 418	75,00		
			PORZ. 421	140,00		

MESTRE - DESE - VIA ALTINIA

PROGETTO: VARIANTE AL P.I. DEL COMUNE DI VENEZIA LOCALITA' DESE

DITTA: MAVIVE ESTATE SRL
CON SEDE IN VIA ALTINIA 298/B
DESE (VE)

TAVOLA
NUMERO

DATA: LUGLIO 2022

OGGETTO: ASSETTO NORMATIVO - VINCOLI

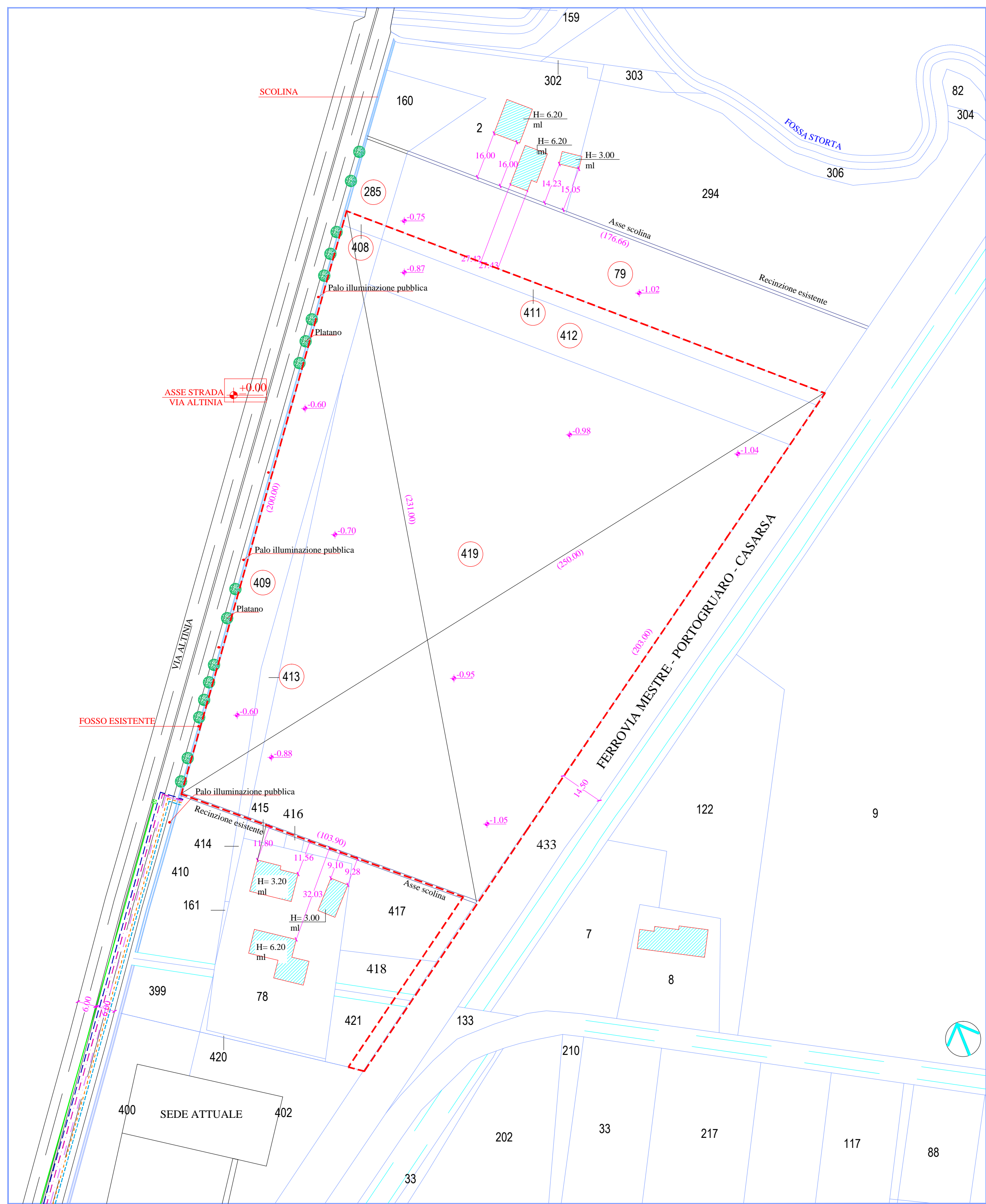
1

SCALE: 1:1000 - 1:2000 -
1:10000

COMMITTENTE: MAVIVE ESTATE S.R.L.
CON SEDE IN VIA ALTINIA 298/B

PROGETTISTA: ARCH. PEPE CLAUDIO
CON STUDIO IN VIA C. BASEGGIO 7

PROGETTISTA:
ARCH. CLAUDIO PEPE CON
STUDIO IN VIA C. BASEGGIO 7
MESTRE (VE)



RILIEVO SCALA 1:1000

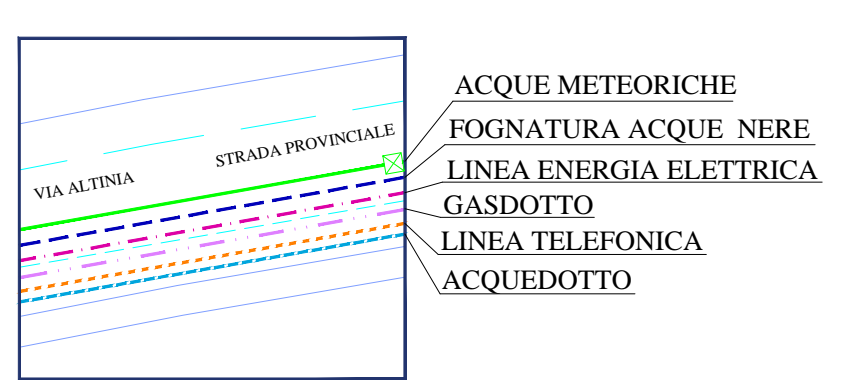
LEGENDA

- PERIMETRO DELL'INTERVENTO
- PLATANUS OCCIDENTALIS
- RECINZIONI ESISTENTI IN PALI E RETE

RETI TECNOLOGICHE

- LINEA ENERGIA ELETTRICA
- GASDOTTO
- LINEA TELEFONICA
- ACQUEDOTTO
- FOGNATURA ACQUE NERE
- ACQUE METEORICHE

PARTICOLARE SCALA 1:500



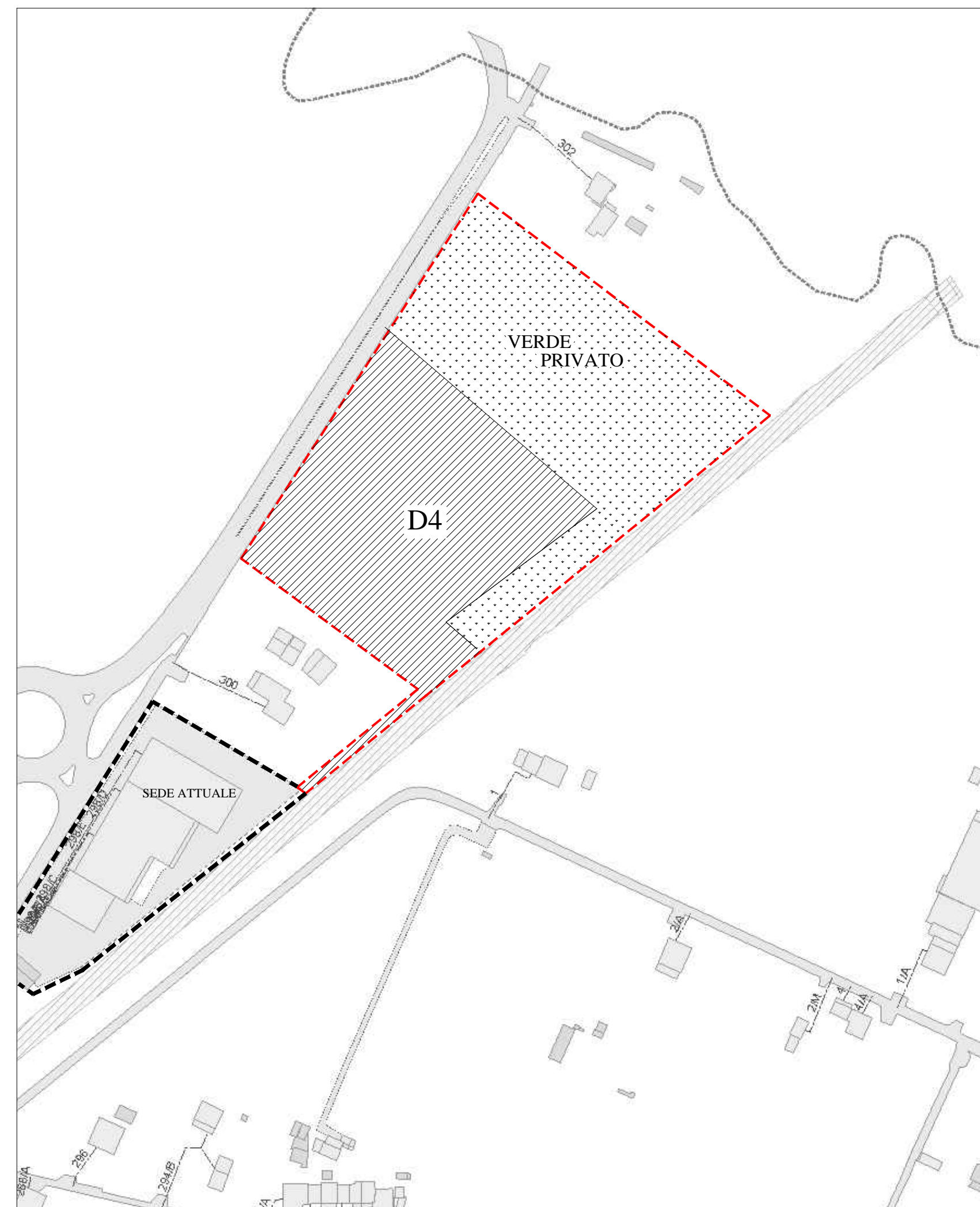
MESTRE - DESE - VIA ALTINIA		PROGETTO: VARIANTE AL P.I. DEL COMUNE DI VENEZIA LOCALITA' DESE		DITTA: MAVIVE ESTATE SRL CON SEDE IN VIA ALTINIA 298/B DESE (VE)	
TAVOLA NUMERO 2	DATA: NOVEMBRE 2021	OGGETTO: RILIEVO STATO ATTUALE		PROGETTISTA: ARCH. CLAUDIO PEPE CON STUDIO IN VIA C. BASEGGIO 7 MESTRE (VE)	
	SCALA: 1:1000	COMMITTENTE: MAVIVE ESTATE S.R.L. CON SEDE IN VIA ALTINIA 298/B	PROGETTISTA : ARCH. PEPE CLAUDIO CON STUDIO IN VIA C. BASEGGIO 7		



ESTRATTO EX P.I. SCALA 1:2000
 V.P.R.G. per la Terraferma
 approvato con DGRV n. 3905 del 03.12.2004

LEGENDA

--- PERIMETRO DELL'INTERVENTO



DESTINAZIONE D'USO SCALA 1:2000

LEGENDA

--- PERIMETRO DELL'INTERVENTO
 --- PERIMETRO SEDE ATTUALE

DESTINAZIONE URBANISTICA

ESTRATTO DALLA TABELLA ZONA D E VERDE PRIVATO

Z.T.O.	LOCALITÀ	QUARTIERE	SUPERFICIE TERRITORIALE	S.P.	DESTINAZIONE D'USO	STANDARD RICHIESTI			STANDARD DI PROGETTO		
						Parcheggio	Parcheggio L. 122/89 Volume convenzionale/10 Mq. 1.050	Verde Secondario	Parcheggio	Parcheggio L. 122/89 Volume convenzionale/10 Mq. 1.050	Verde secondario
D4	Deze	Favaro Veneto	Mq 13.610	Mq 3.500	Artigianale (B NTGA ART. 8)	10% della S.T. Mq. 1.361	Mq. 1.361	10% della S.T. Mq. 1.361	Mq. 1.361	Mq. 1.391	
Verde Privato	Deze	Favaro Veneto	Mq 13.760	---	Verde Privato	N. 54 Posti Auto		N. 54 Posti Auto			N. 44 Posti Auto

MESTRE - DESE - VIA ALTINIA

PROGETTO: VARIANTE AL P.I. DEL COMUNE DI VENEZIA LOCALITA' DESE

DITTA: MAVIVE ESTATE SRL
 CON SEDE IN VIA ALTINIA 298/B
 DESE (VE)

**TAVOLA
 NUMERO**

DATA: LUGLIO 2022

OGGETTO: STRUMENTAZIONE URBANISTICA

3


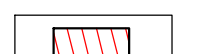
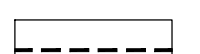









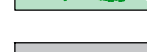

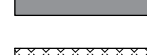
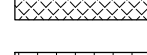
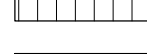
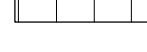

SCALA: 1: 2000

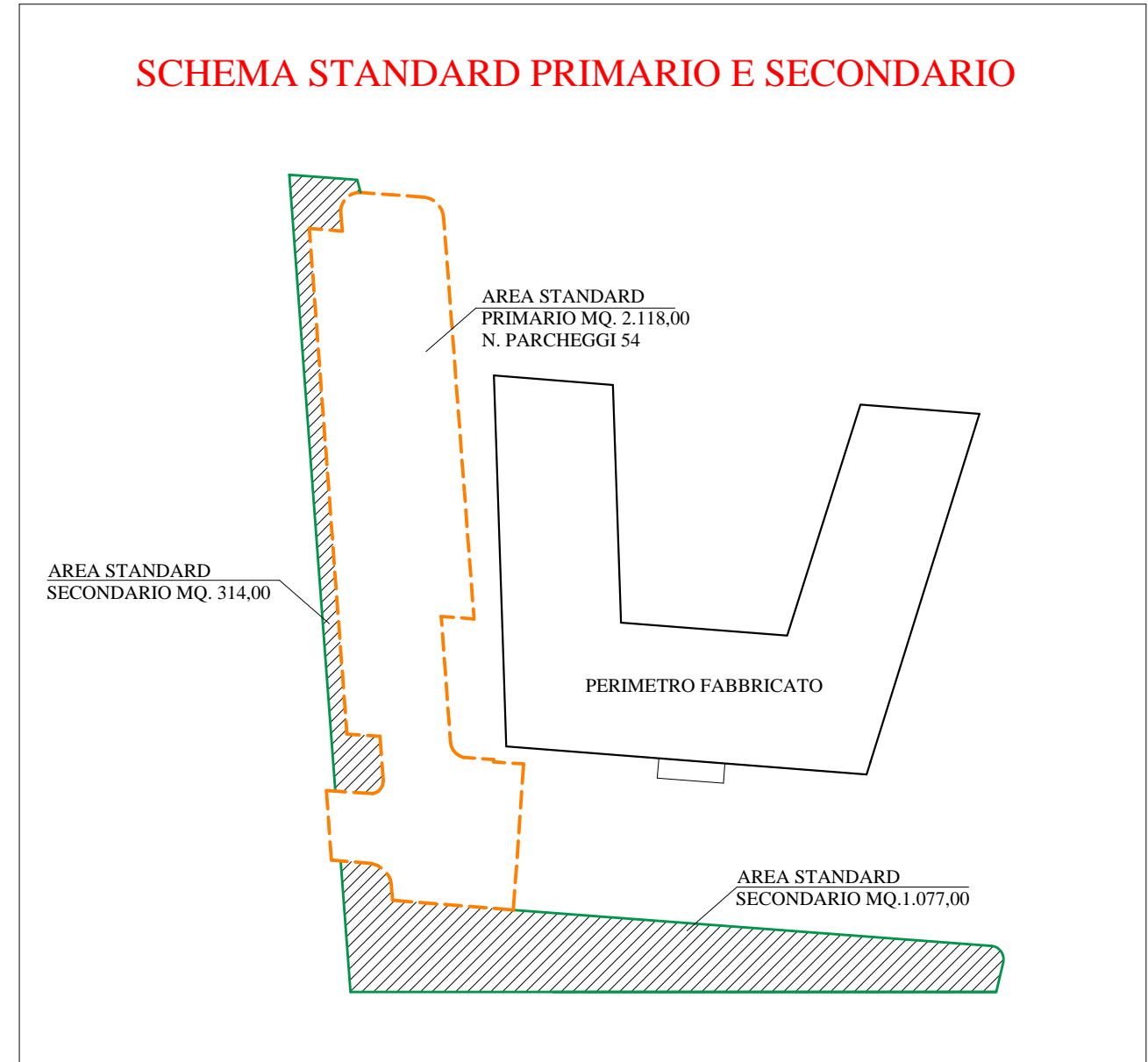
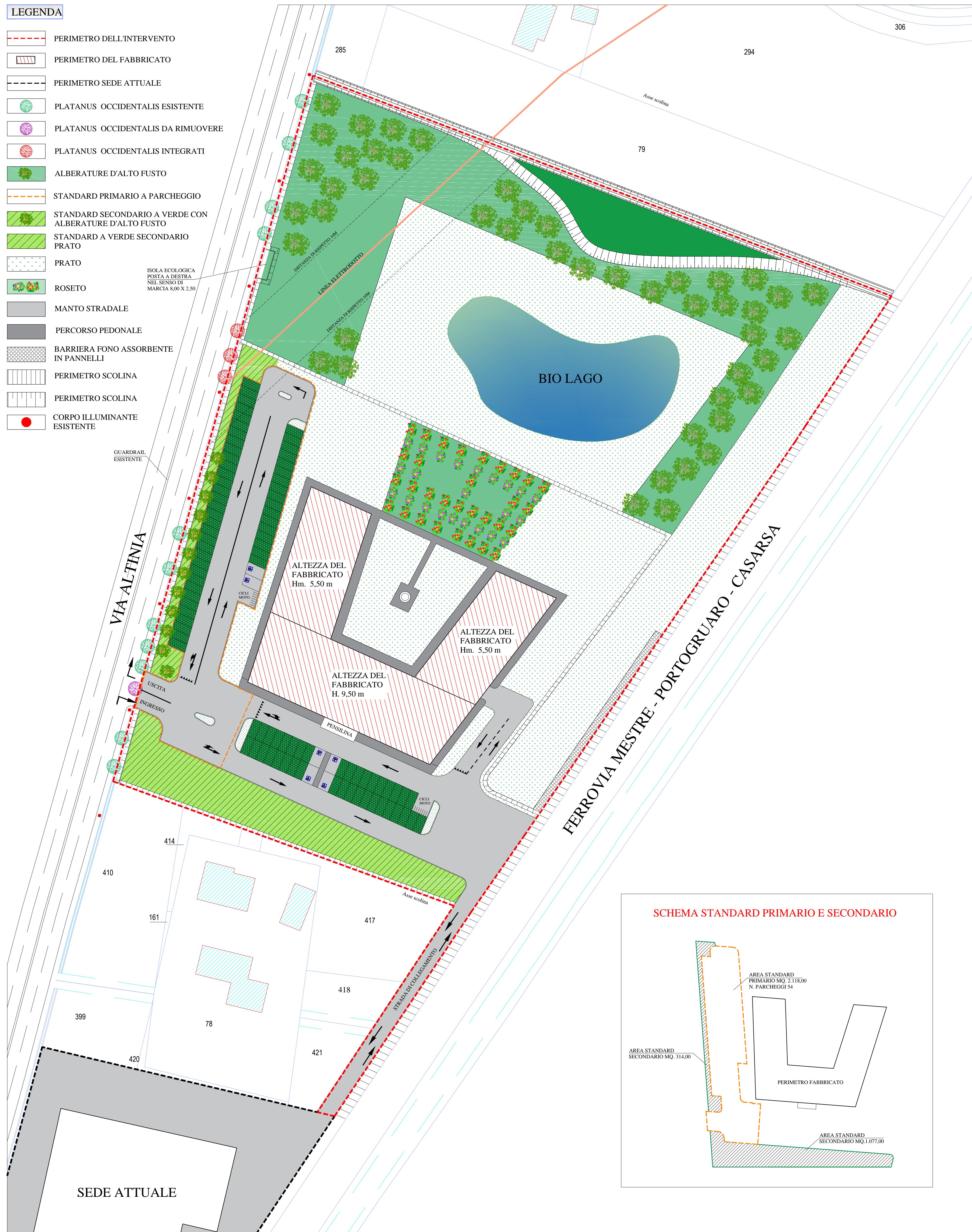
COMMITTENTE: MAVIVE ESTATE S.R.L.
 CON SEDE IN VIA ALTINIA 298/B

PROGETTISTA : ARCH. PEPE CLAUDIO
 CON STUDIO IN VIA C. BASEGGIO 7

PROGETTISTA:
 ARCH. CLAUDIO PEPE CON
 STUDIO IN VIA C. BASEGGIO 7
 MESTRE (VE)

LEGENDA

-  PERIMETRO DELL'INTERVENTO
-  PERIMETRO DEL FABBRICATO
-  PERIMETRO SEDE ATTUALE
-  PLATANUS OCCIDENTALIS ESISTENTE
-  PLATANUS OCCIDENTALIS DA RIMUOVERE
-  PLATANUS OCCIDENTALIS INTEGRATI
-  ALBERATURE D'ALTO FUSTO
-  STANDARD PRIMARIO A PARCHEGGIO
-  STANDARD SECONDARIO A VERDE CON ALBERATURE D'ALTO FUSTO
-  STANDARD A VERDE SECONDARIO PRATO
-  PRATO
-  ISOLA ECOLOGICA POSTA A DESTRA NEL SENSO DI MARCIA 8,00 X 2,50
-  ROSETO
-  MANTO STRADALE
-  PERCORSO PEDONALE
-  BARRIERA FONO ASSORBENTE IN PANNELLI
-  PERIMETRO SCOLINA
-  PERIMETRO SCOLINA
-  CORPO ILLUMINANTE ESISTENTE



MESTRE - DESE - VIA ALTINIA

PROGETTO: VARIANTE AL P.I. DEL COMUNE DI VENEZIA LOCALITA' DESE

DITTA: MAVIVE ESTATE SRL CON SEDE IN VIA ALTINIA 298/B DESE (VE)

TAVOLA NUMERO

DATA: LUGLIO 2022

OGGETTO: INQUADRAMENTO GENERALE E STANDARD

PROGETTISTA: ARCH. CLAUDIO PEPE CON STUDIO IN VIA C. BASEGGIO 7 MESTRE (VE)



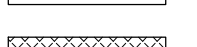





4

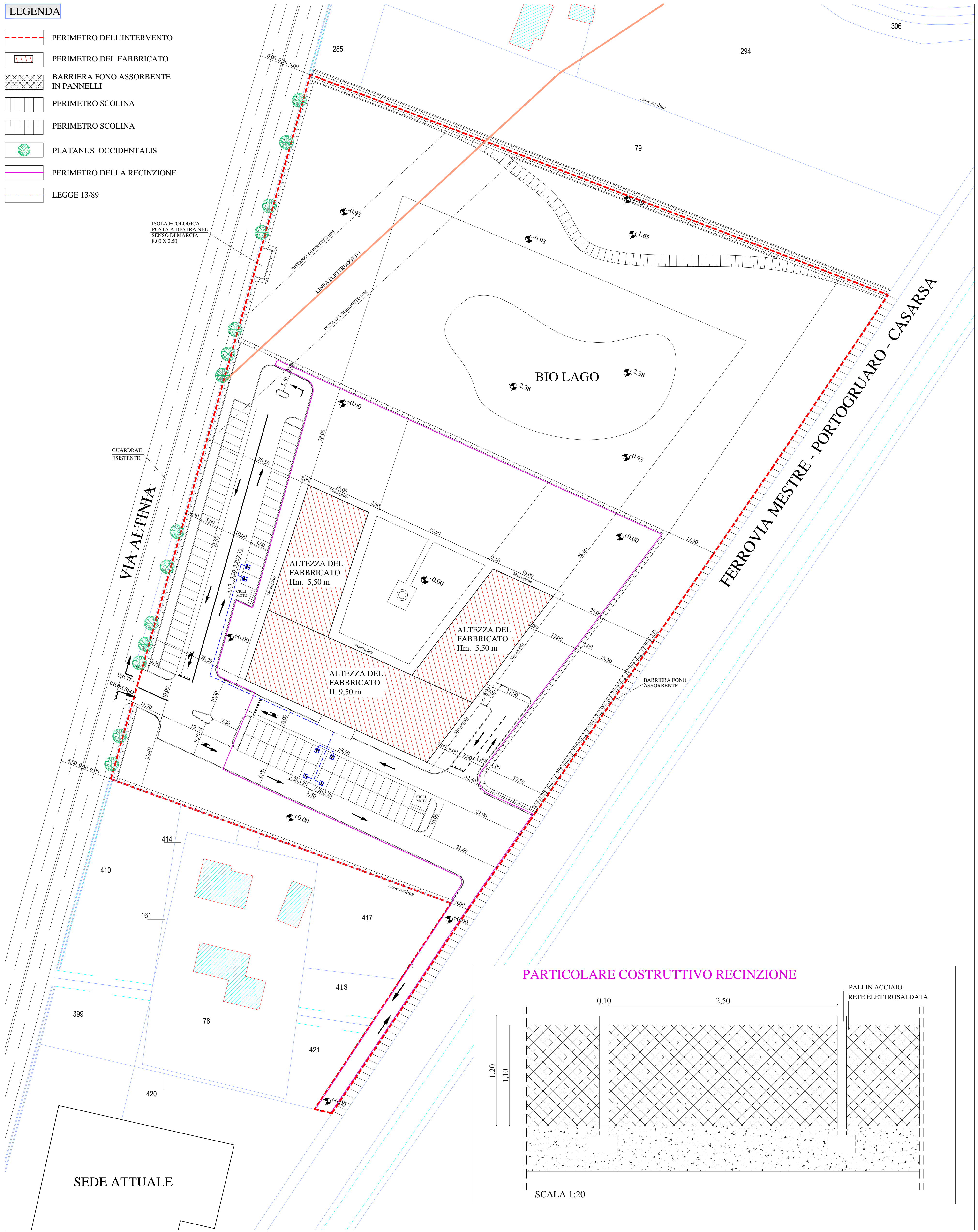
SCALA: 1:500

COMMITTENTE: MAVIVE ESTATE S.R.L. CON SEDE IN VIA ALTINIA 298/B

PROGETTISTA : ARCH. PEPE CLAUDIO CON STUDIO IN VIA C. BASEGGIO 7

LEGENDA

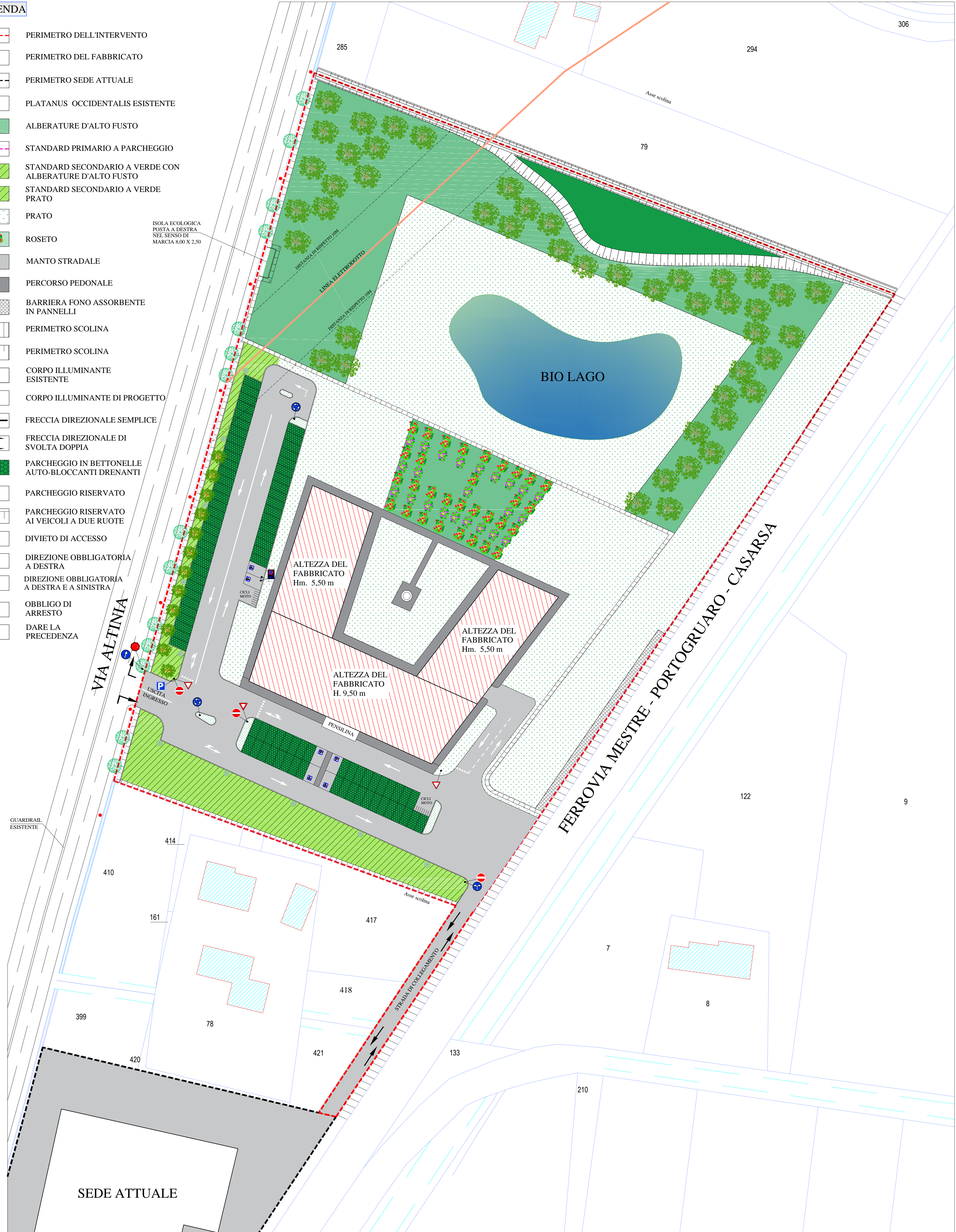
-  PERIMETRO DELL'INTERVENTO
-  PERIMETRO DEL FABBRICATO
-  BARRIERA FONO ASSORBENTE IN PANNELLI
-  PERIMETRO SCOLINA
-  PERIMETRO SCOLINA
-  PLATANUS OCCIDENTALIS
-  PERIMETRO DELLA RECINZIONE
-  LEGGE 13/89



MESTRE - DESE - VIA ALTINIA		PROGETTO: VARIANTE AL P.I. DEL COMUNE DI VENEZIA LOCALITA' DESE		<small>DITTA: MAVIVE ESTATE SRL CON SEDE IN VIA ALTINIA 298/B DESE (VE)</small>	
TAVOLA NUMERO 5	DATA: LUGLIO 2022	OGGETTO: OPERE DI URBANIZZAZIONE VIABILITÀ , PARCHEGGI E RECINZIONE		<small>PROGETTISTA: ARCH. CLAUDIO PEPE CON STUDIO IN VIA C. BASEGGIO 7 MESTRE (VE)</small>	
	SCALA: VARIE	<small>COMMITTENTE: MAVIVE ESTATE S.R.L. CON SEDE IN VIA ALTINIA 298/B</small>	<small>PROGETTISTA : ARCH. PEPE CLAUDIO CON STUDIO IN VIA C. BASEGGIO 7</small>		

LEGENDA

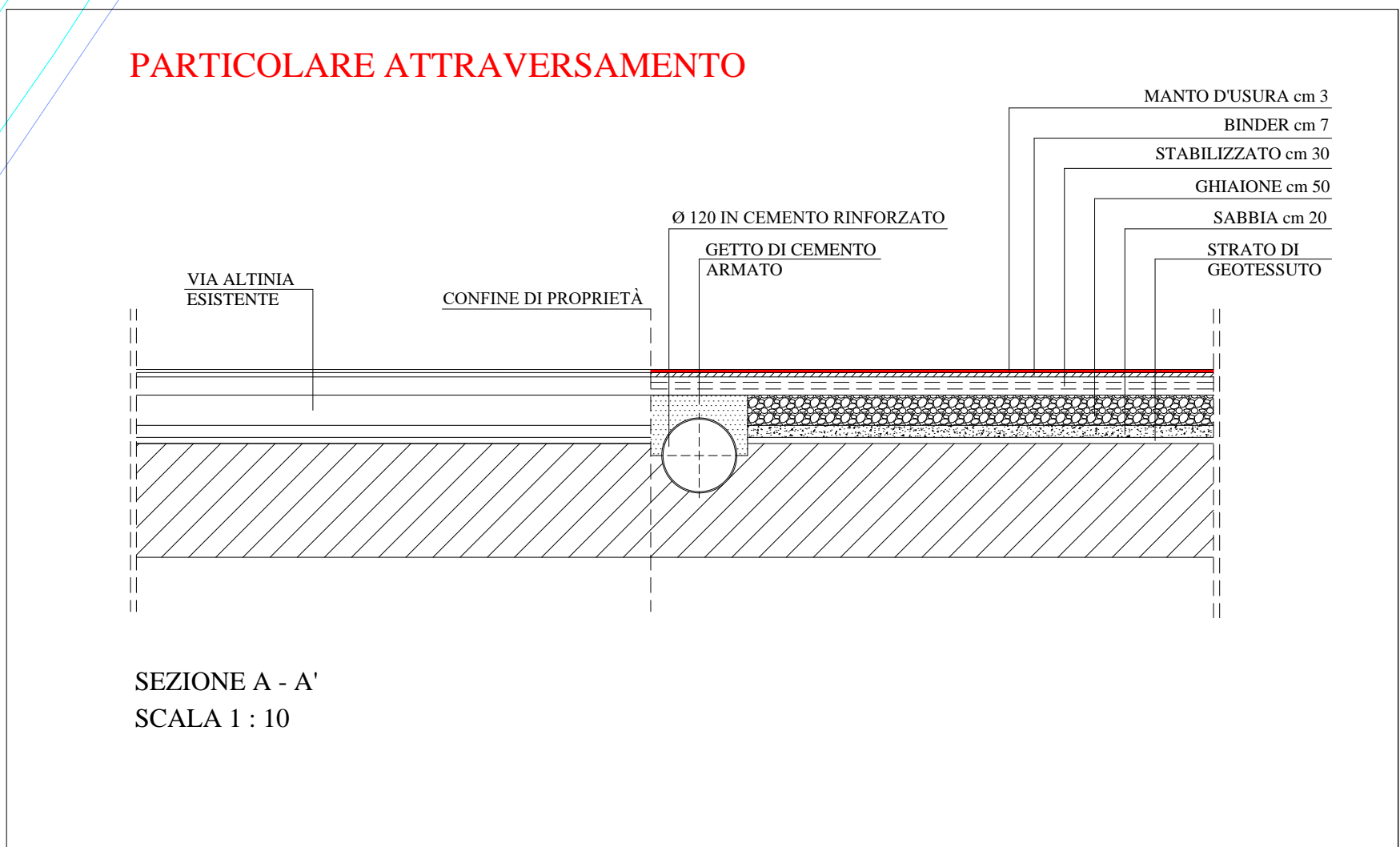
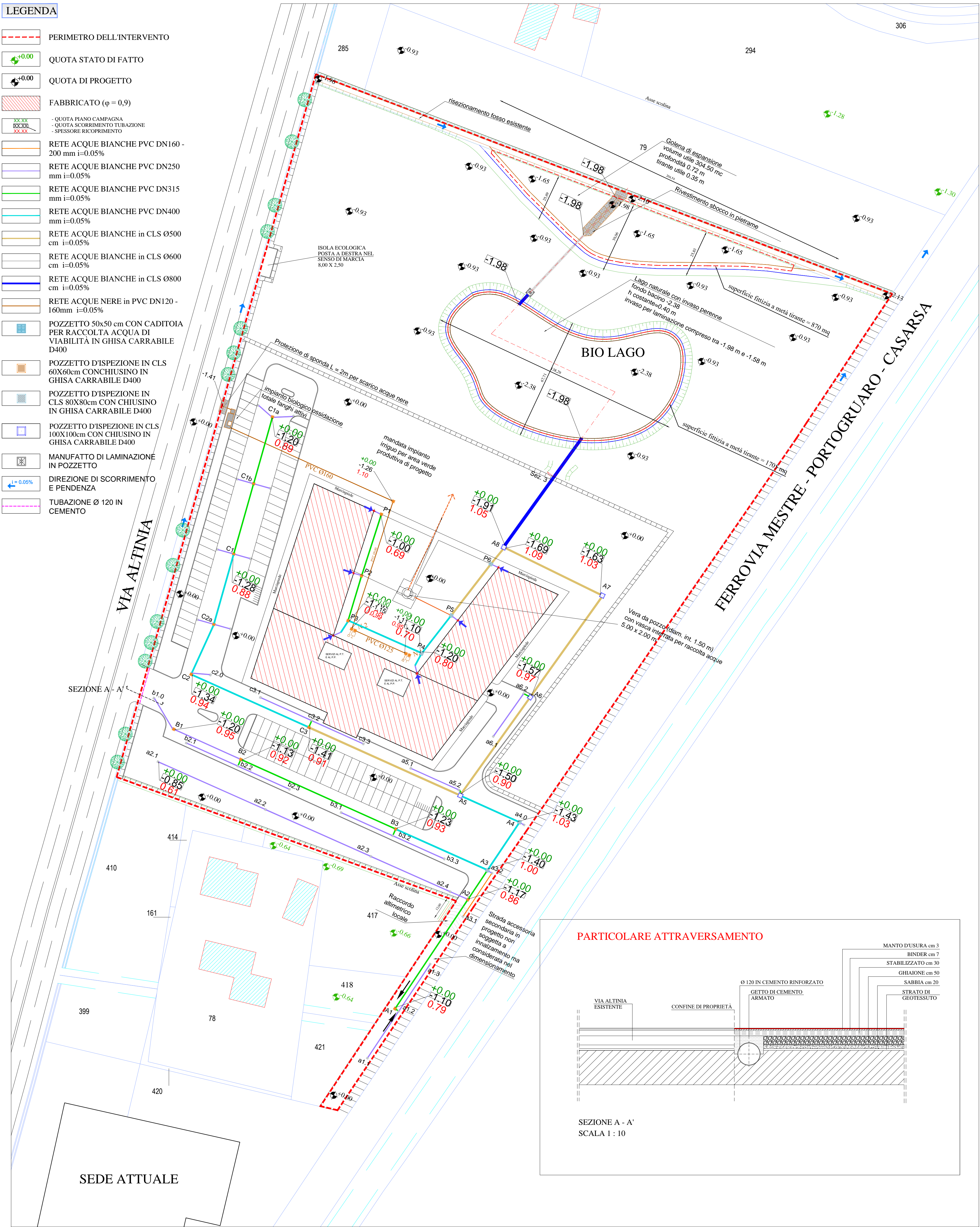
- PERIMETRO DELL'INTERVENTO
- PERIMETRO DEL FABBRICATO
- PERIMETRO SEDE ATTUALE
- PLATANUS OCCIDENTALIS ESISTENTE
- ALBERATURE D'ALTO FUSTO
- STANDARD PRIMARIO A PARCHEGGIO
- STANDARD SECONDARIO A VERDE CON ALBERATURE D'ALTO FUSTO
- STANDARD SECONDARIO A VERDE PRATO
- PRATO
- ROSETO
- MANTO STRADALE
- PERCORSO PEDONALE
- BARRIERA FONO ASSORBENTE IN PANNELLI
- PERIMETRO SCOLINA
- PERIMETRO SCOLINA
- CORPO ILLUMINANTE ESISTENTE
- CORPO ILLUMINANTE DI PROGETTO
- FRECCIA DIREZIONALE SEMPLICE
- FRECCIA DIREZIONALE DI SVOLTA DOPPIA
- PARCHEGGIO IN BETTONELLE AUTO-BLOCCANTI DRENANTI
- PARCHEGGIO RISERVATO
- PARCHEGGIO RISERVATO AI VEICOLI A DUE RUOTE
- DIVIETO DI ACCESSO
- DIREZIONE OBBLIGATORIA A DESTRA
- DIREZIONE OBBLIGATORIA A DESTRA E A SINISTRA
- OBBLIGO DI ARRESTO
- DARE LA PRECEDENZA



MESTRE - DESE - VIA ALTINIA		PROGETTO: VARIANTE AL P.I. DEL COMUNE DI VENEZIA LOCALITA' DESE		DITTA: MAVIVE ESTATE SRL CON SEDE IN VIA ALTINIA 298/B DESE (VE)	
TAVOLA NUMERO 6	DATA: LUGLIO 2022		OGGETTO: SEGNALETICA STRADALE		
	SCALA: 1:500		COMMITTENTE: MAVIVE ESTATE S.R.L. CON SEDE IN VIA ALTINIA 298/B	PROGETTISTA : ARCH. PEPE CLAUDIO CON STUDIO IN VIA C. BASEGGIO 7	
PROGETTISTA: ARCH. CLAUDIO PEPE CON STUDIO IN VIA C. BASEGGIO 7 MESTRE (VE)					

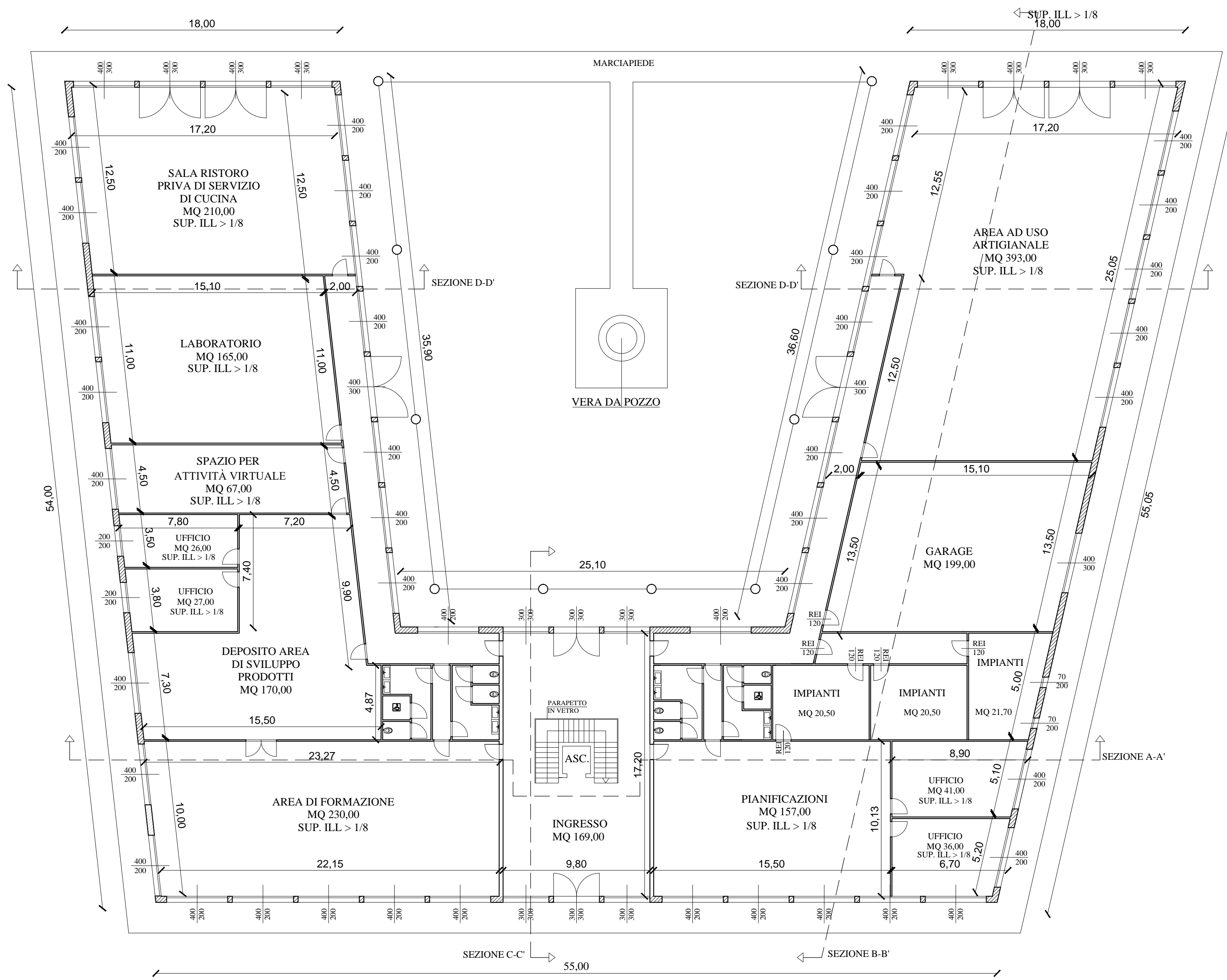
LEGENDA

- PERIMETRO DELL'INTERVENTO
- QUOTA STATO DI FATTO
- QUOTA DI PROGETTO
- FABBRICATO (φ = 0,9)
- QUOTA PIANO CAMPANIA
QUOTA SCORRIMENTO TUBAZIONE
- SPESORE RICOPRIMENTO
- RETE ACQUE BIANCHE PVC DN160 - 200 mm i=0.05%
- RETE ACQUE BIANCHE PVC DN250 mm i=0.05%
- RETE ACQUE BIANCHE PVC DN315 mm i=0.05%
- RETE ACQUE BIANCHE PVC DN400 mm i=0.05%
- RETE ACQUE BIANCHE in CLS Ø500 cm i=0.05%
- RETE ACQUE BIANCHE in CLS Ø600 cm i=0.05%
- RETE ACQUE BIANCHE in CLS Ø800 cm i=0.05%
- RETE ACQUE NERE in PVC DN120 - 160mm i=0.05%
- POZZETTO 50x50 cm CON CADITOIA PER RACCOLTA ACQUA DI VIABILITÀ IN GHISA CARRABILE D400
- POZZETTO D'ISPEZIONE IN CLS 60X60cm CON CHIUSINO IN GHISA CARRABILE D400
- POZZETTO D'ISPEZIONE IN CLS 80X80cm CON CHIUSINO IN GHISA CARRABILE D400
- POZZETTO D'ISPEZIONE IN CLS 100X100cm CON CHIUSINO IN GHISA CARRABILE D400
- MANUFATTO DI LAMINAZIONE IN POZZETTO
- DIREZIONE DI SCORRIMENTO E PENDENZA
- TUBAZIONE Ø 120 IN CEMENTO

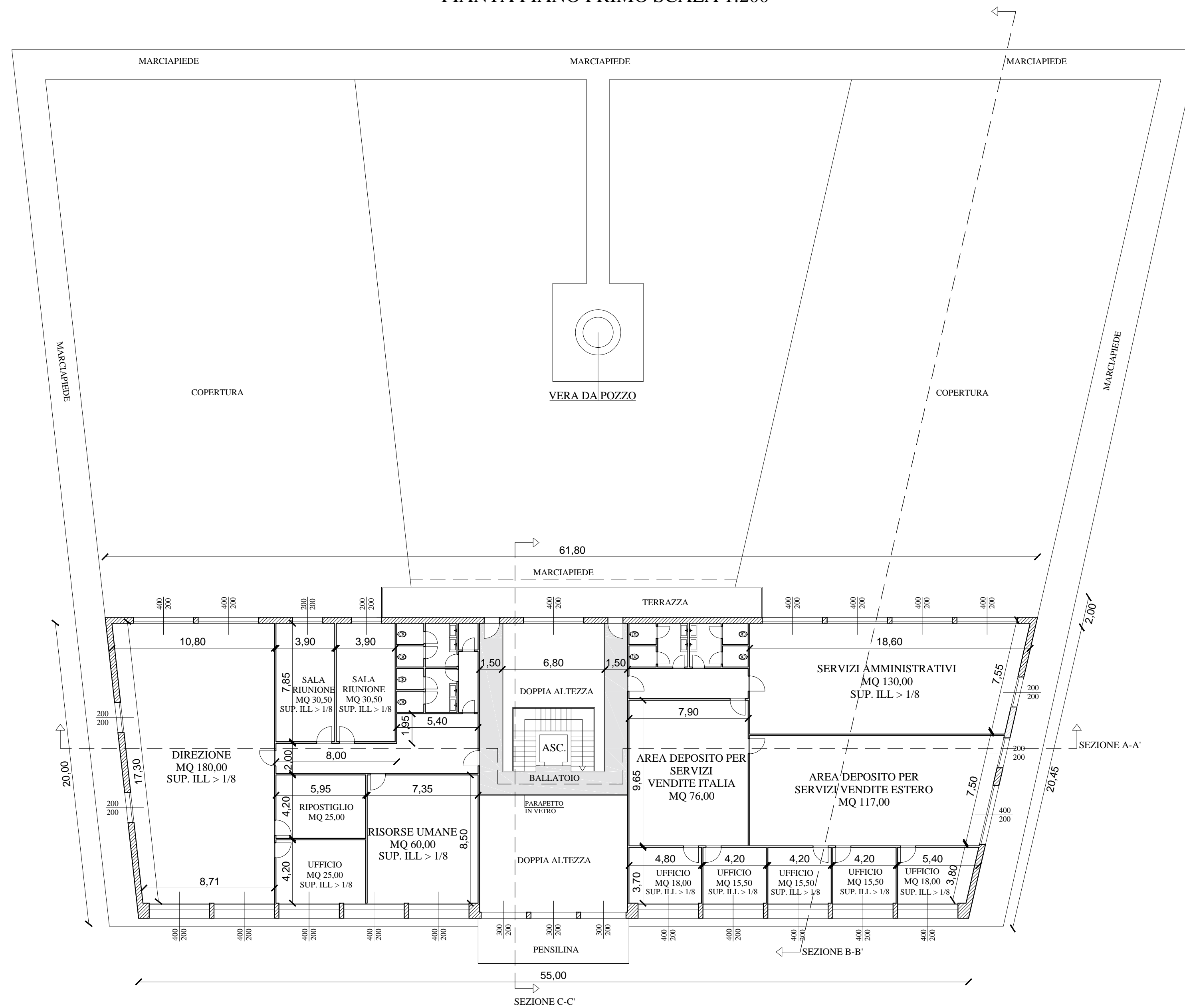


MESTRE - DESE - VIA ALTINIA		PROGETTO: VARIANTE AL P.I. DEL COMUNE DI VENEZIA LOCALITA' DESE		DITTA: MAVIVE ESTATE SRL CON SEDE IN VIA ALTINIA 298/B DESE (VE)	
TAVOLA NUMERO 7	DATA: LUGLIO 2022		OGGETTO: FOGNATURE E SEZIONE A-A'		
	SCALA: VARIE		COMMITTENTE: MAVIVE ESTATE S.R.L. CON SEDE IN VIA ALTINIA 298/B	PROGETTISTA : ARCH. PEPE CLAUDIO CON STUDIO IN VIA C. BASEGGIO 7	
PROGETTISTA: ARCH. CLAUDIO PEPE CON STUDIO IN VIA C. BASEGGIO 7 MESTRE (VE)					

PIANTA PIANO TERRA SCALA 1:200



PIANTA PIANO PRIMO SCALA 1:200



MESTRE - DESE - VIA ALTINIA

PROGETTO: VARIANTE AL P.I. DEL COMUNE DI VENEZIA LOCALITA' DESE

DITTA: MAVIVE ESTATE SRL
CON SEDE IN VIA ALTINIA 298/B
DESE (VE)

TAVOLA
NUMERO

DATA: NOVEMBRE 2021

OGGETTO: PIANTE

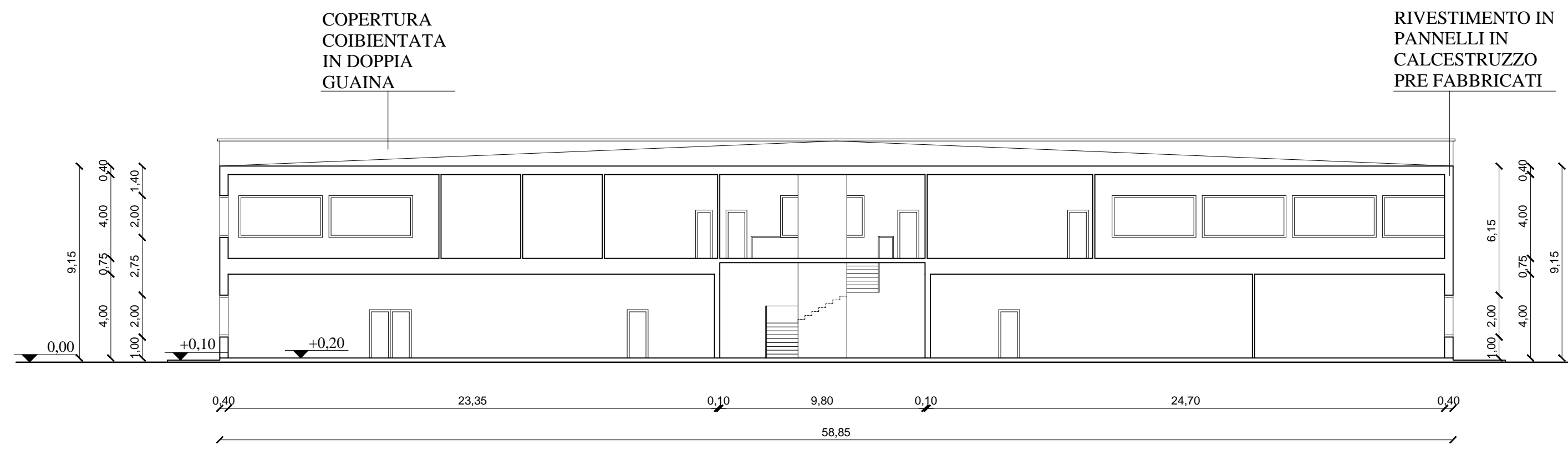
8

SCALA: 1: 200

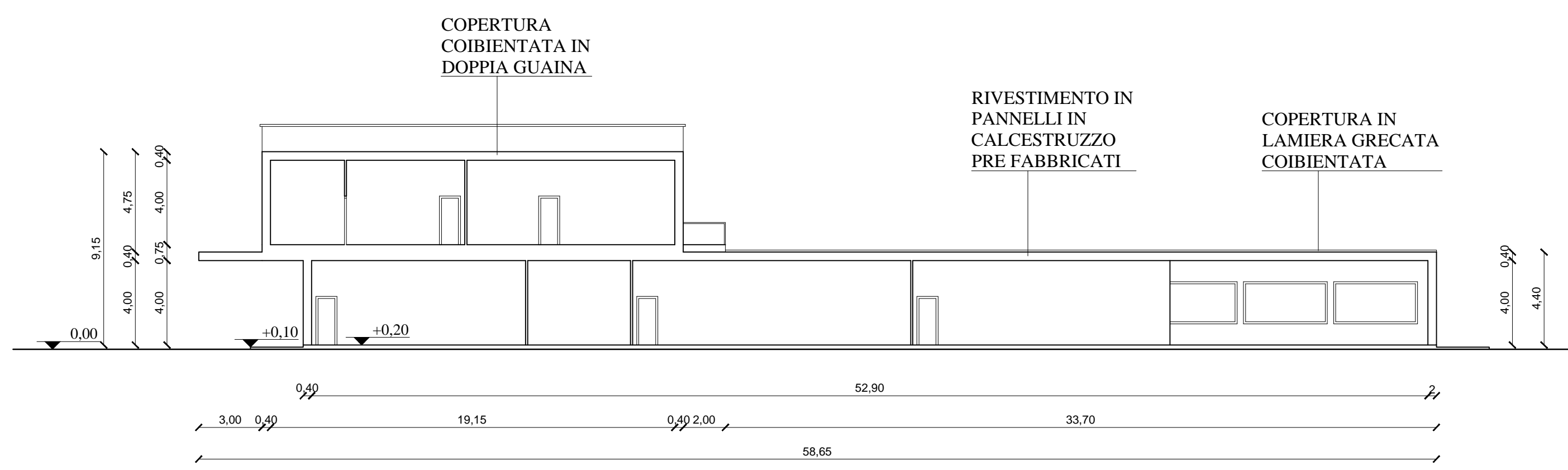
COMMITTENTE: MAVIVE ESTATE S.R.L.
CON SEDE IN VIA ALTINIA 298/B

PROGETTISTA : ARCH. PEPE CLAUDIO
CON STUDIO IN VIA C. BASEGGIO 7

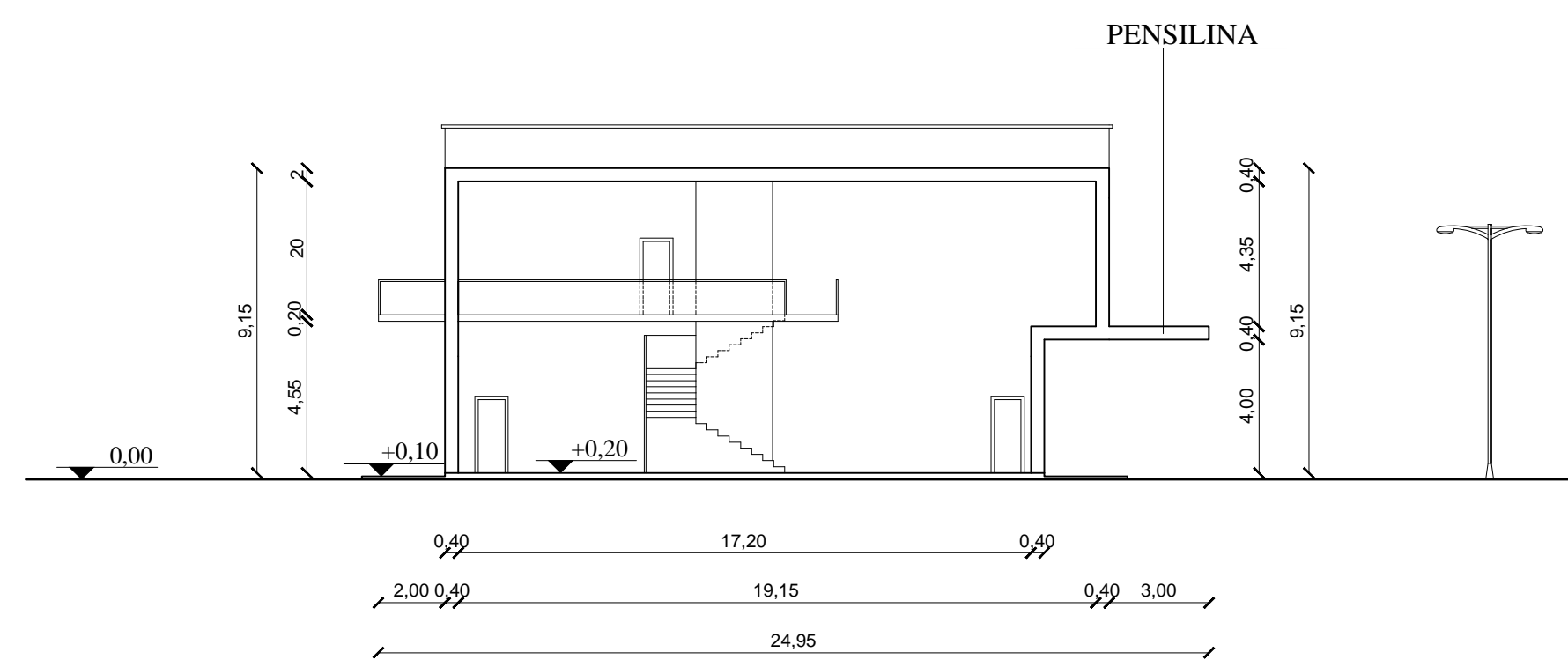
PROGETTISTA:
ARCH. CLAUDIO PEPE CON
STUDIO IN VIA C. BASEGGIO 7
MESTRE (VE)



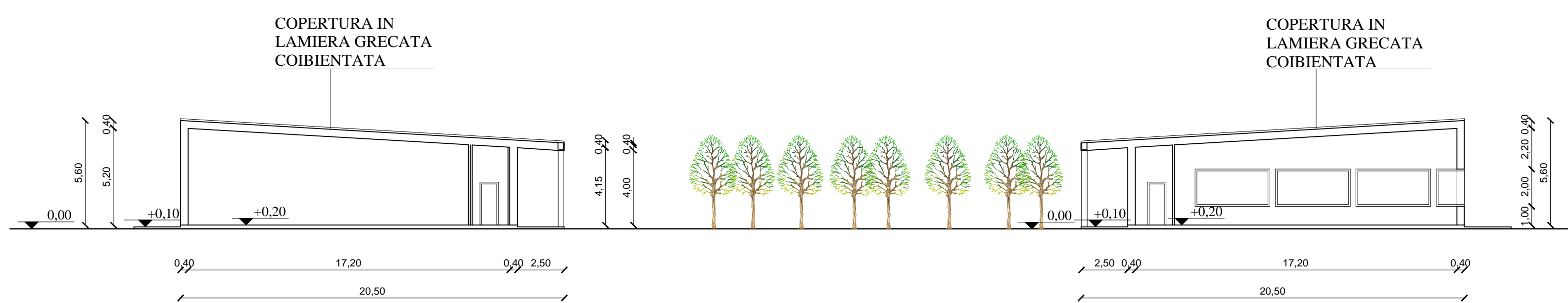
SEZIONE A-A' SCALA 1:200



SEZIONE B-B' SCALA 1:200



SEZIONE C-C' SCALA 1:200



SEZIONE D-D' SCALA 1:200

MESTRE - DESE - VIA ALTINIA

PROGETTO: VARIANTE AL P.I. DEL COMUNE DI VENEZIA LOCALITA' DESE

DITTA: MAVIVE ESTATE SRL
CON SEDE IN VIA ALTINIA 298/B
DESE (VE)

TAVOLA
NUMERO

DATA: NOVEMBRE 2021

OGGETTO: SEZIONI

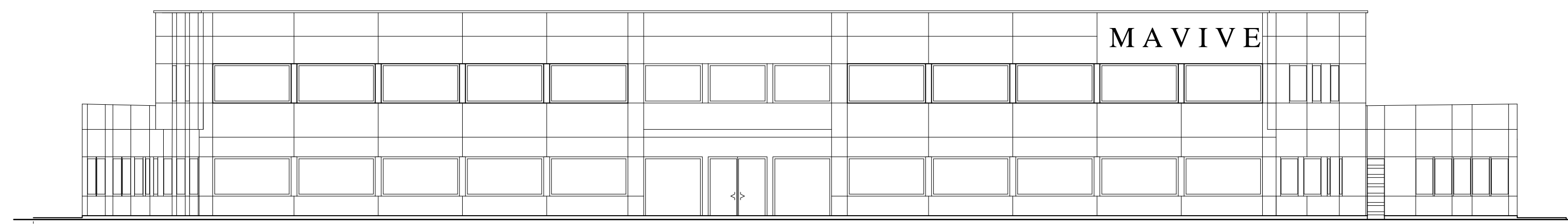
9

SCALA: 1:200

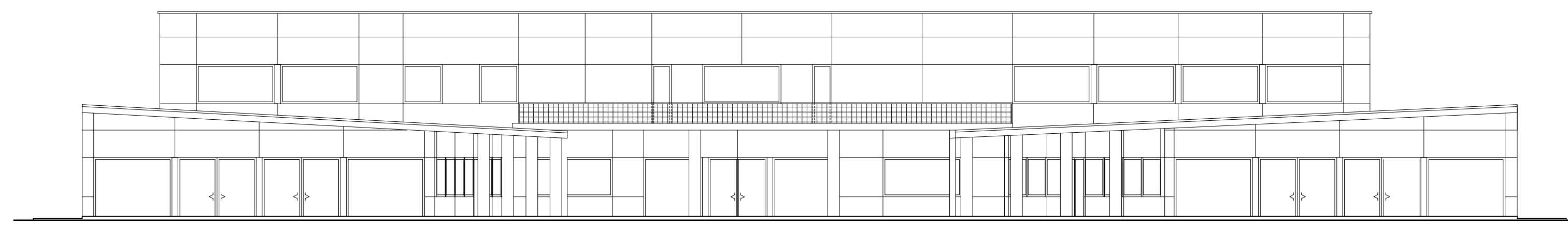
COMMITTENTE: MAVIVE ESTATE S.R.L.
CON SEDE IN VIA ALTINIA 298/B

PROGETTISTA : ARCH. PEPE CLAUDIO
CON STUDIO IN VIA C. BASEGGIO 7

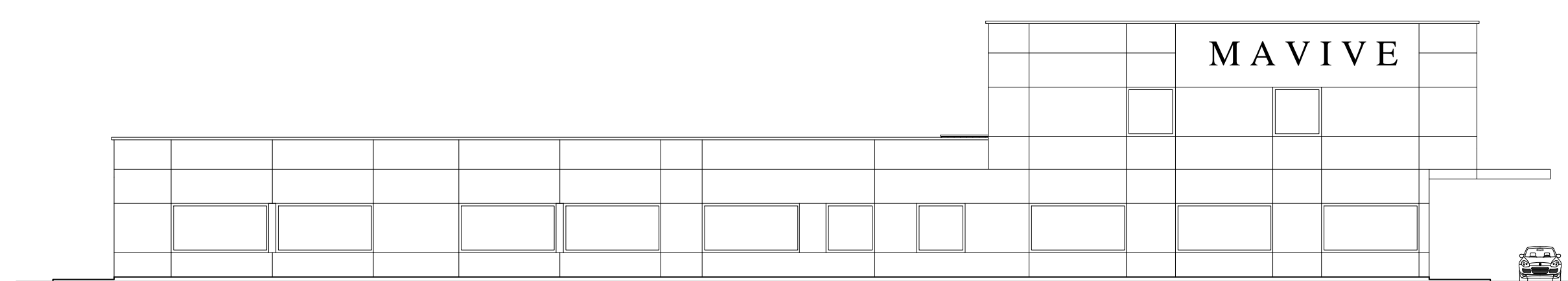
PROGETTISTA:
ARCH. CLAUDIO PEPE CON
STUDIO IN VIA C. BASEGGIO 7
MESTRE (VE)



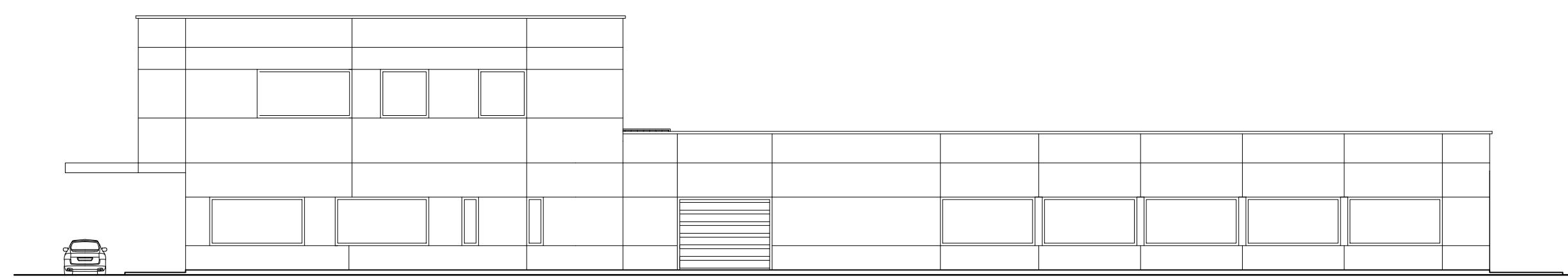
PROSPETTO SUD SCALA 1:200



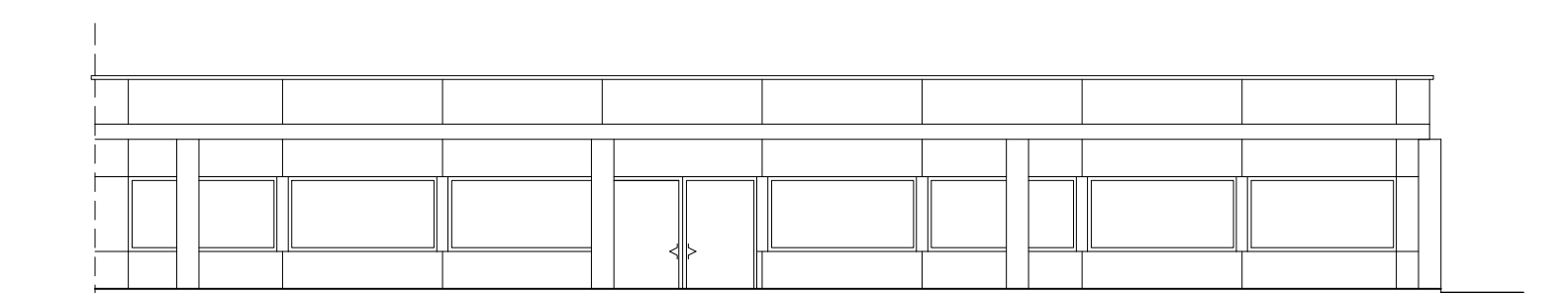
PROSPETTO NORD SCALA 1:200



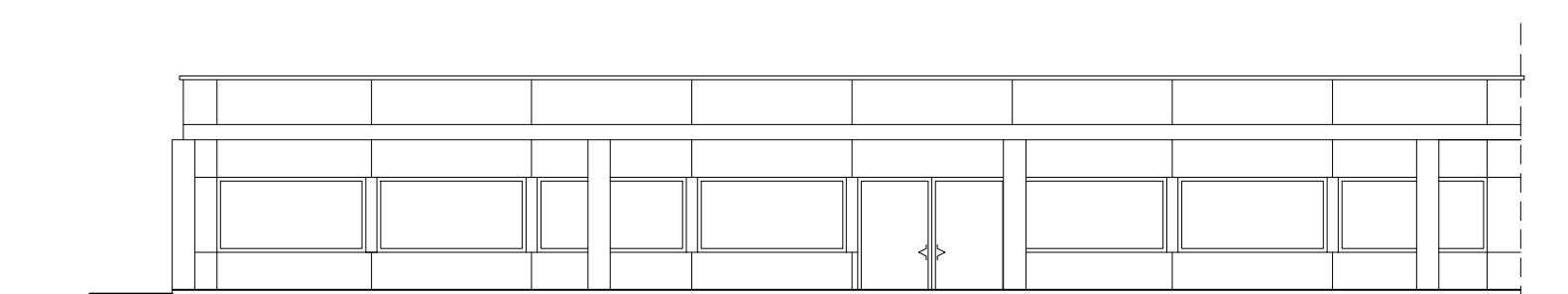
PROSPETTO OVEST SCALA 1:200



PROSPETTO EST SCALA 1:200



PROSPETTO OVEST INTERNO SCALA 1:200



PROSPETTO EST INTERNO SCALA 1:200

MESTRE - DESE - VIA ALTINIA

PROGETTO: VARIANTE AL P.I. DEL COMUNE DI VENEZIA
LOCALITA' DESE

DITTA: MAVIVE ESTATE SRL
CON SEDE IN VIA ALTINIA 298/B
DESE (VE)

TAVOLA
NUMERO

DATA: NOVEMBRE 2021

OGGETTO: PROSPETTI

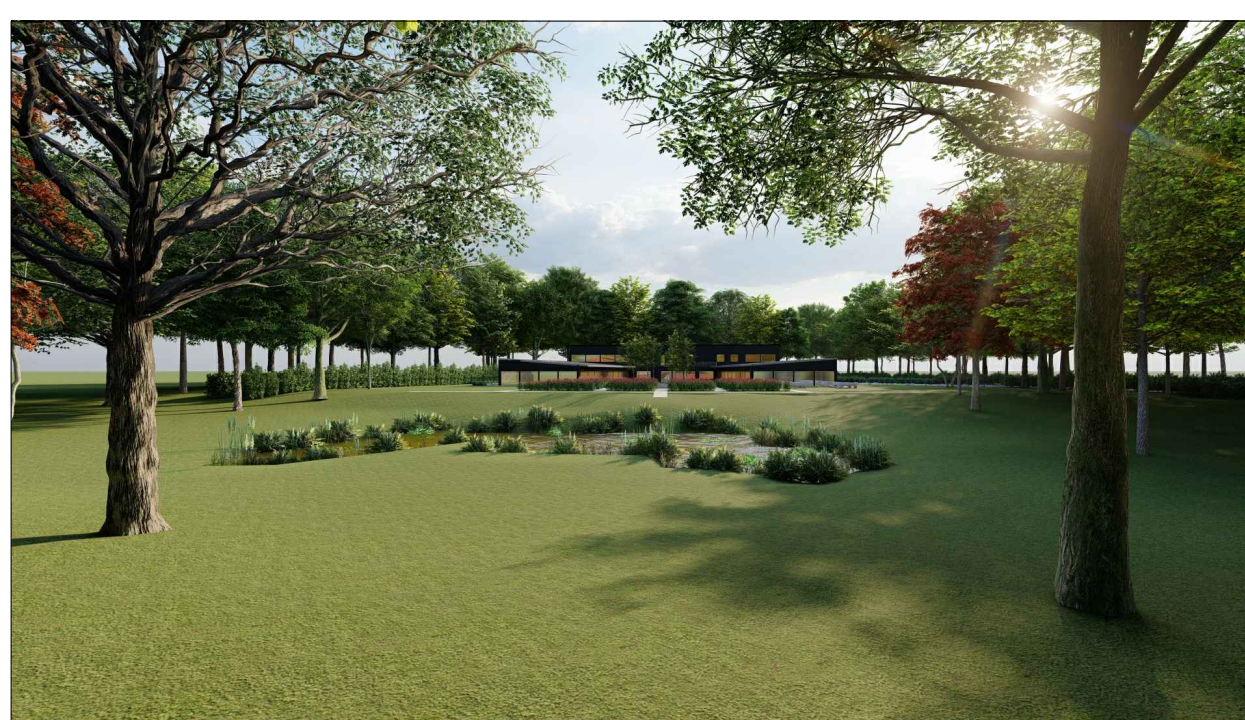
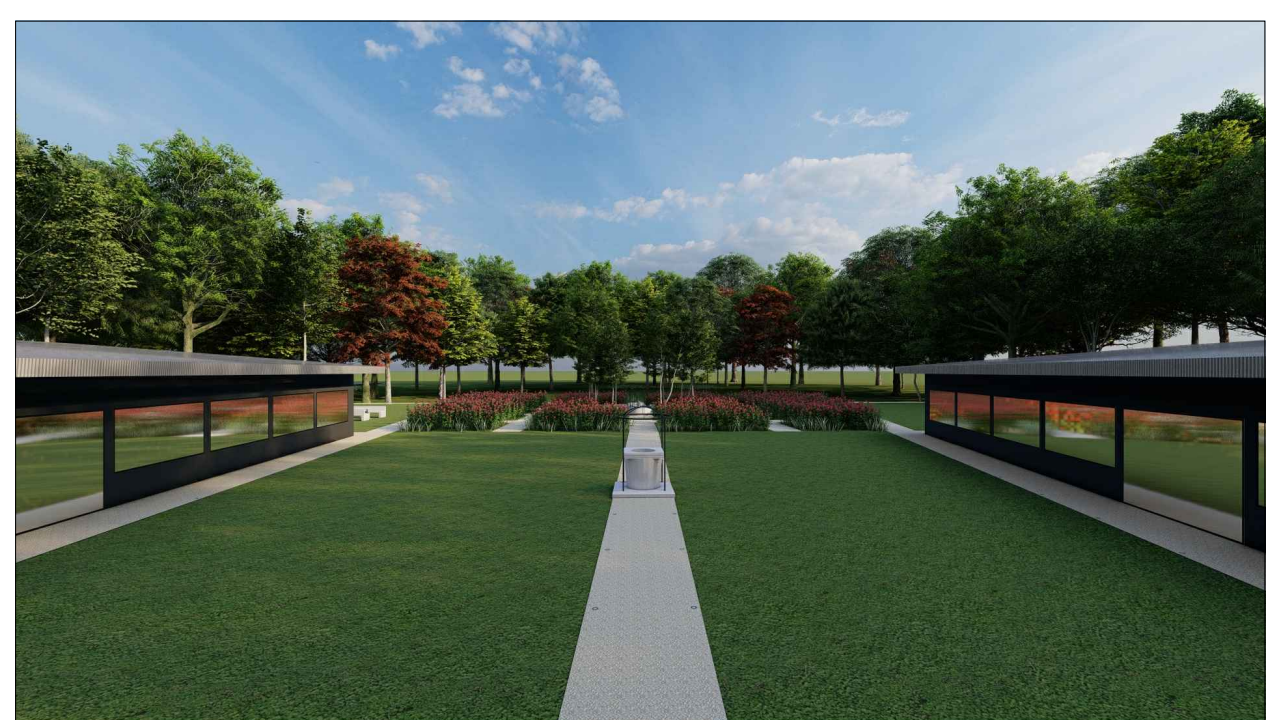
10

SCALA: 1:200

COMMITTENTE: MAVIVE ESTATE S.R.L.
CON SEDE IN VIA ALTINIA 298/B

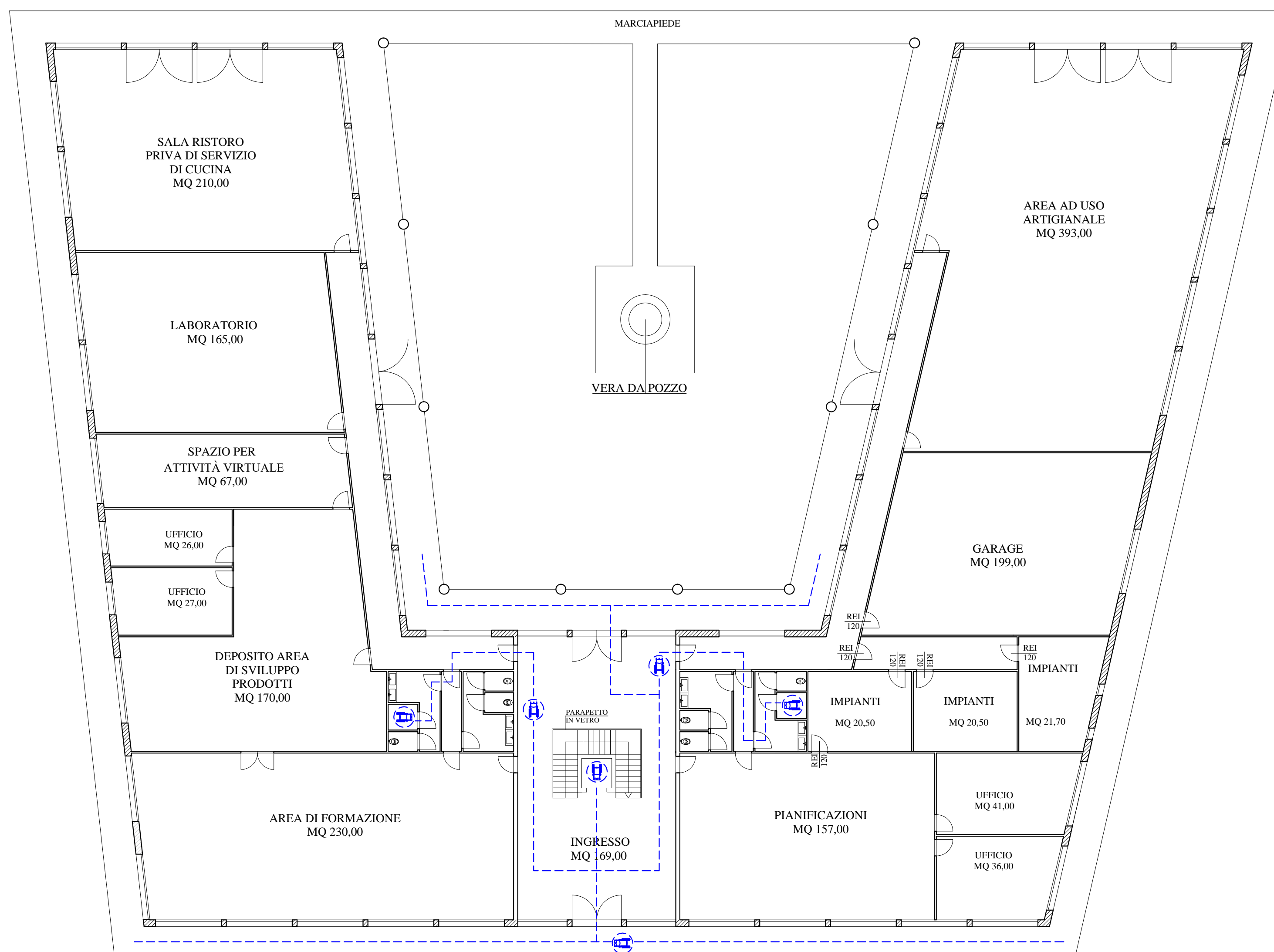
PROGETTISTA : ARCH. PEPE CLAUDIO
CON STUDIO IN VIA C. BASEGGIO 7

PROGETTISTA:
ARCH. CLAUDIO PEPE CON
STUDIO IN VIA C. BASEGGIO 7
MESTRE (VE)

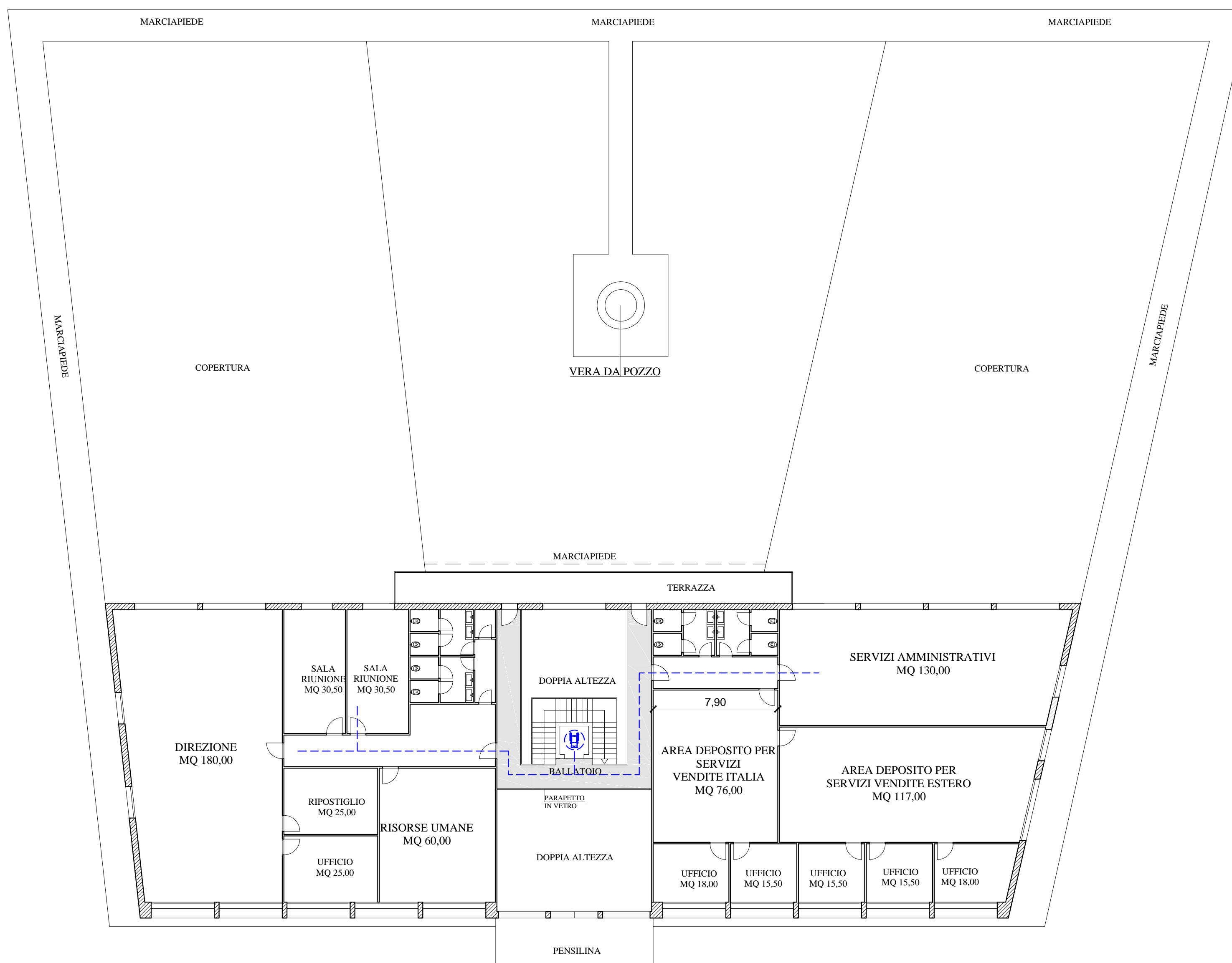


MESTRE - DESE - VIA ALTINIA		PROGETTO: VARIANTE AL P.I. DEL COMUNE DI VENEZIA LOCALITA' DESE		DITTA: MAVIVE ESTATE SRL CON SEDE IN VIA ALTINIA 298/B DESE (VE)	
TAVOLA NUMERO 11	DATA: LUGLIO 2022	OGGETTO: RENDER			
	SCALA: VARIA	COMMITTENTE: MAVIVE ESTATE S.R.L. CON SEDE IN VIA ALTINIA 298/B	PROGETTISTA : ARCH. PEPE CLAUDIO CON STUDIO IN VIA C. BASEGGIO 7		
				PROGETTISTA: ARCH. CLAUDIO PEPE CON STUDIO IN VIA C. BASEGGIO 7 MESTRE (VE)	

PIANTA PIANO TERRA SCALA 1:200



PIANTA PIANO PRIMO SCALA 1:200



MESTRE - DESE - VIA ALTINIA

PROGETTO: VARIANTE AL P.I. DEL COMUNE DI VENEZIA LOCALITA' DESE

DITTA: MAVIVE ESTATE SRL
CON SEDE IN VIA ALTINIA 298/B
DESE (VE)

TAVOLA
NUMERO

DATA: NOVEMBRE 2021

OGGETTO: LEGGE 13/89

PROGETTISTA:
ARCH. CLAUDIO PEPE CON
STUDIO IN VIA C. BASEGGIO 7
MESTRE (VE)

12

SCALA: 1: 200

COMMITTENTE: MAVIVE ESTATE S.R.L.
CON SEDE IN VIA ALTINIA 298/B

PROGETTISTA : ARCH. PEPE CLAUDIO
CON STUDIO IN VIA C. BASEGGIO 7