

STUDIO
ARCHITETTO
MAR

DATA Marzo 2024

COMMESSA n 1256_387

SCALA

PROGETTO TAV.

AII.A

RICHIESTA DI AMMISSIONE ALLE PROCEDURE DI SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE (ai sensi del D.P.R. 160/2010 e L.R.55/2012) IN VARIANTE AL PROVVEDIMENTO CONCLUSIVO N.PG/2021/0493814 DEL 27/10/2021 SUI TERRENI DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' ESTELLA S.R.L. SITI IN COMUNE DI VENEZIA LOCALITA' ZELARINO Fg. 121 Part. 1066-925 PER LO SPOSTAMENTO DELLA PORZIONE DI AREA DESTINATA A STANDARD IN UN'ALTRA ZONA DELLA STESSA PROPRIETA' E CONTESTUALE ESTENSIONE DELL'ATTUALE PARCHEGGIO A RASO CON STRUTTURE METALLICHE ANTIGRANDINE NELL'AREA ATTUALMENTE DESTINATA A STANDARD

OGGETTO

Relazione tecnica

DITTA

SOCIETA' ESTELLA S.r.L.

PROGETTISTA
ARCH. GIAN PAOLO MAR
ARCH. GIOVANNA MAR

prodotto da/elaborazione grafica: Studio Architetti Mar S.r.L.

nome file: 1256_387_PL_DT_ASS_t1-2-3-4-5_F01.pln

nome layout: AII A_ROO

VIA CASTELLANA 60, 30174 VENEZIA - Zelarino
tel 041-984477 fax 041-984026 e-mail mar@studioarchitettimar.eu

revisione n.	data:	descrizione:	redatto	verificato	approvato
R00	03/2024	Istanza Ammissione SUAP	EDP	LV	GPM

COPYRIGHT STUDIO ARCHITETTO MAR. Tutti i diritti sono riservati a norma di legge.

Stampato il: 27/03/24

Comune di Venezia
Data: 29/03/2024, PG/2024/0155600

SOCIETA' ESTELLA S.r.L.

Richiesta di Intervento di ammissione alle procedure di Sportello Unico per le Attività Produttive dei terreni di proprietà della Società Estella S.r.L. siti in Comune di Venezia località Zelarino Foglio 121 part. 1066 e 925, per lo spostamento della porzione di area prospiciente Via G.B. Gianquinto destinata a Standard in un'altra zona della stessa proprietà prospiciente Via Castellana, e contestuale estensione dell'attuale parcheggio a raso con strutture metalliche antigrandine nell'area precedentemente destinata a Standard.

RELAZIONE

Premessa	Pag. 2
Situazione dell'area	Pag. 2
Intervento progettuale	Pag. 3
Modalità costruttive	Pag. 4
Richiesta della Ditta e finalità dell'intervento	Pag. 5
Dati dell'intervento	Pag. 6
Tabella Comparativa	Pag. 7

Premessa:

La Società Estella S.r.L. in data 27/02/2020 ha presentato Istanza di Ammissione alla procedura SUAP per il cambio di destinazione d'uso di un'area agricola di Sua proprietà in Comune di Venezia Località Zelarino compresa tra Via G.B. Gianquinto e Via Castellana in un'area che consenta la realizzazione di un parcheggio a raso con strutture metalliche antigrandine, indispensabile all'attività della Società stessa.

In data 27/10/2021 con Provvedimento Conclusivo SUAP n. 0493814 è stata concessa la trasformazione dell'area da Zona E3.1 a zona D4.b consentendo così la realizzazione del parcheggio a raso con strutture metalliche antigrandine.

In data 20/04/2023 è stata Approvata con Prot. REP_PROV_VE/VE-SUPRO/0203854 una Variante in Corso d'Opera che contempla la modifica della viabilità interna del parcheggio, la modifica della disposizione degli stalli e della conformazione delle strutture metalliche antigrandine, lasciando inalterate le quantità delle aree a verde (prato e boscate).

In tempi antecedenti la trasformazione dell'area erano stati approvati nel Settore Sud-Ovest dell'area stessa gli Standard pertinenti la realizzazione dell'Edificio Commerciale della Ditta Estella S.r.L. Autorizzato con permesso di Costruire n. 2012/325291 del 01/08/2012, Standard la cui superficie è stata calcolata in mq. 801,32 attualmente non ancora realizzati.

Situazione dell'area:

L'area di proprietà della Ditta Estella S.r.L. interessata dall'intervento e catastalmente censita in Comune di Venezia al Fg. 121 part. 1068-1066-1064-925-924-923-922-921 attualmente risulta individuata dal PRG Vigente come Zona D4.b destinata ad attività produttiva con attrezzature economiche varie di espansione, ed è ubicata in prossimità della rotatoria tra la confluenza di Via Castellana con Via G.B. Gianquinto .

L'area complessivamente ha una Superficie di mq. 11.039,19 così ripartita.

- Superficie destinata a parcheggio viabilità di manovra	mq. 3.635,87
- Superficie destinata a verde area a prato	mq. 2.007,00
- Superficie destinata a verde area boschiva	mq. 4.595,00
- Superficie destinata a Standard derivata da altro intervento edilizio	<u>mq. 801,32</u>
Totale	mq.11.039,19

Intervento progettuale:

La situazione attuale del mercato Automobilistico, impone un' elevata specializzazione nel settore delle manutenzioni e riparazioni degli autoveicoli e la propensione ad una dinamica evoluzione nel settore Commerciale, tanto che la Società Estella che ha abbracciato questa filosofia di marketing per poter sopravvivere e mantenere l'attuale livello occupazionale dei dipendenti ha l'assoluta necessità di espandere e aggiornare l'attività.

Sull'onda del successo riportato dal nuovo parcheggio a raso con strutture metalliche antigrandine che offre un concreto riparo alle autovetture ospitate, è emersa la necessità di un ampliamento della struttura. Tale ampliamento potrebbe essere reso possibile unicamente con l'espansione del parcheggio nell'area attigua attualmente destinata a Standard e contemporaneo spostamento degli stessi. L'espansione completerebbe così il distributivo del parcheggio che andrebbe a definire con la geometrica distribuzione degli stalli il completamento delle prime due file dell'intervento, saturando in modo razionale ed ordinato la punta a Sud/Ovest dell'area rispettando comunque nello spostamento la ripartizione del verde e dei parcheggi stabilita dagli Standard stessi.

La porzione dell'area destinata a Standard verrebbe spostata nella zona terminale

dell'area di proprietà sempre classificata dal PRG come Zona D4.b, nella quale su una uguale superficie di mq. 801,32 verrebbero realizzati i parcheggi per gli stessi 17 posti macchina.

La posizione della nuova area destinata a Standard catastalmente censita al Fg.121 particella 925 è prospiciente Via Castellana e per accedere ai parcheggi usufruirebbe dell'esistente accesso al fondo dell'area di proprietà della Società Estella S.r.L.

Sostanzialmente l'attuale area a Standard diverrebbe area D4.b mentre la porzione della stessa proprietà prospiciente Via Castellana attualmente a destinazione D4.b diverrebbe area a Standard assoggettata a servitù perpetua ad uso pubblico come meglio evidenziato nella Tav.2 Strumentazione urbanistica – Comparativa.

Modalità Costruttive:

L'ampliamento del parcheggio seguirà le modalità costruttive di tutti gli altri stalli già realizzati mantenendo lo stesso fronte ondulato delle postazioni, lo stesso utilizzo dei supporti metallici e dei teli di copertura, nonché la stessa tessitura ortogonale della viabilità di servizio, verranno parimenti mantenuti gli stessi parametri dimensionali sia nelle strutture che nella viabilità, nonché lo stesso rapporto cromatico dei materiali, in rapporto a quelli già realizzati.

Per contro per la nuova porzione di area destinata a Standard prospiciente Via Castellana, verranno realizzate opere di pulizia, scotico, e preparazione del fondo con uno sbancamento di 30 cm. circa, posa e sistemazione del TNT, posa di tout-venant per 20 cm. circa e successiva stesura di ghiaio a saturazione del successivo strato di posa di ghiaio di Sarone bagnato e rullato a compattazione al fine di costituire la pavimentazione permeabile del parcheggio a Standard, cordionate a raso separeranno l'area a parcheggio dalle aree verdi, e indicheranno gli stalli dei posti macchina.

L'area sarà attrezzata con elementi di arredo urbano (cestini, panchine, ecc...) ed idonea segnaletica e con un cancello che all'occorrenza potrà essere chiuso.

Richiesta della Ditta e finalità dell'intervento

La Ditta Estella S.r.L. richiede pertanto di poter spostare sempre nella stessa area di proprietà, l'area destinata a Standard pari a mq. 801,32 su altra area di pari superficie al fine di mantenere lo stesso numero di parcheggi e verde, l'area è stata individuata sul fronte Sud della proprietà prospiciente Via Castellana.

Contestualmente la Ditta Estella richiede di poter ampliare il parcheggio a raso con strutture metalliche antigrandine nell'area attualmente destinata a Standard.

Quest'ampliamento consentirebbe di recuperare 24 posti macchina protetti andando incontro alle necessità di espansione della Società e completando in modo razionale e esteticamente migliorativo il fronte del parcheggio su Via G.B. Gianquinto.

Dal canto suo lo spostamento degli Standard sul fronte di Via Castellana costituirebbe per la sua maggior visibilità un miglior punto di interscambio sia per la vicina fermata dei mezzi pubblici, che per le possibili necessità dell'attività ricettiva sita in Via Molino Ronchin, e andrebbe a completare l'iter autorizzativo del nuovo edificio commerciale della Ditta Estella S.r.L. con la realizzazione degli Standard a tuttoggi non ancora realizzati.

L'intervento di ampliamento del parcheggio prevede, ad integrazione e modifica di quanto finora realizzato, nella stessa area destinata a Standard la realizzazione di n.12 nuovi stalli che possono ospitare sotto le strutture antigrandine 24 posti macchina occupando tra aree di parcheggio e viabilità di parcheggio circa 519 mq. L'area verde complessiva, rimanendo immutata l'area destinata a Standard con l'estensione del parcheggio viene conseguentemente ridotta mantenendo comunque tra area boscata ed

area a prato un'estensione di circa mq. 6.089,00 da cui una percentuale d'incidenza del 59% < al 64% dello stato di fatto ma sufficiente, vista la posizione dell'intervento, a mantenere un rilevante polmone di verde a filtro dell'adiacente residenza e a formazione di una quinta verde a completamento di una più corretta gestione del fronte di tutto l'intervento su Via G.B.Gianquinto.

Dati dell'intervento

Superficie dei terreni di proprietà **mq.11.039,19**
 (area di intervento più Standard relativi ad altro intervento edilizio)

Superfici dell'area di intervento:

Superficie dell'area destinata a parcheggio e viabilità di manovra		mq. 4.148,87
Superficie destinata a verde area a prato	mq. 2.431,00	
Superficie destinata a verde area boscata	<u>mq. 3.658,00</u>	
Superficie destinata a verde complessiva	mq. 6.089,00	<u>mq. 6.089,00</u>
Totale superficie di intervento		mq. 10.237,87
Parcheggi a raso previsti	n. 146	

Superficie a Standard

Parcheggio e viabilità di manovra	mq. 467,00	
Verde a prato	<u>mq. 334,32</u>	
		<u>mq. 801,32</u>

Superficie totale intervento di proprietà **mq. 11.039,19**

Tabella Comparativa

	Stato di fatto Approvato	Proposta: Progetto Spostamento Standard e Ampliamento Parcheggio
Superficie dei terreni di proprietà (area di intervento più Standard)	mq. 11.039,19	mq. 11.039,19
Superficie dell'area di intervento al netto dell'area destinata a Standard	mq. 10,237,87	mq.10,237,87
Superficie destinata a parcheggio e viabilità di manovra	mq. 3.635,87 +	mq. 4.148,87 +
Superficie destinata a verde area a prato	mq. 2.007,00	mq. 2.431,00
Superficie destinata a verde area boscata	mq. 4.595,00	mq. 3.658,00
Verde complessivo	<u>mq. 6.602,00</u> +	<u>mq. 6.089,00</u> +
Totale superficie di intervento	mq. 10.237,87	mq. 10.237,87
Superficie destinata a Standard	mq. 801,32	mq. 801,32
Parcheggio a raso	n. 122	n. 146

PROGETTISTI

Arch. Gian Paolo Mar

Arch. Giovanna Mar