



## **Allegato A)**

**OGGETTO: Piano di Lottizzazione di iniziativa privata in attuazione delle Schede normative n. 11 e 13 della Variante al Piano degli Interventi n.49 approvata con DCC n. 78 del 29/07/2020", a Campalto via Gobbi via Tiburtina.  
ADOZIONE.**

Progettazione: ing. Danilo Michieletto - Arch. Silvia Bortolozzo

### **RELAZIONE ISTRUTTORIA**

(allegata alla deliberazione di Giunta Comunale di Adozione)

La ditta proponente con nota Pg. n. 73223 del 13.02.2023, inviata alla Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile, ha presentato all'Amministrazione comunale una proposta di approvazione di un Piano di Lottizzazione di iniziativa privata ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 11 del 23 aprile 2004 e ss. mm. ii..

Con successive note, trasmesse alla medesima Direzione, la ditta ha sostituito ed integrato la documentazione precedentemente presentata con nuovi elaborati progettuali (ultima nota pg. n. 603280 del 18.12.2023) .

L'ambito d'intervento è disciplinato dalla vigente Variante al P.I. n. 49, approvata con deliberazione di C.C. n. 78 del 29.07.2020, con le schede "11 e 13" e correlate Norme Tecniche di Attuazione, unitamente alle N.T.G.A. e N.T.S.A. del Piano degli Interventi (ex Variante al P.R.G. per la Terraferma, approvata con delibere di G.R.V. n. 3905 del 03.12.2004 e n. 2141 del 29.07.2008) e regolamenti comunali.

L'utilizzazione edificatoria e, più in generale, la disciplina urbanistica del Piano di Lottizzazione sono quelle previste dalle citate schede n. "11 e 13" della sopracitata Variante al P.I. n. 49, unitamente alle N.T.G.A. e N.T.S.A. del Piano degli Interventi (ex Variante al P.R.G. per la Terraferma, approvata

con delibere di G.R.V. n. 3905 del 03.12.2004 e n. 2141 del 29.07.2008) ed ai regolamenti comunali.

Ricadendo l'area interessata dalle opere del presente progetto di PUA all'esterno degli ambiti di urbanizzazione consolidata, definita dalla L.R. 14/2017, così come stabilito dalla D.C.C. n. 6 del 06/02/2020, l'attuazione dei P. di L. comporta consumo di suolo per una superficie territoriale pari a circa 49.661 mq.

Le aree interessate dalle opere del presente P. di L. sono così censite catastalmente: : Comune di Venezia, Foglio 169, mappali nn. 169, 796, 1033, 1036, porz, 800, 801.

La porzione a nord inclusa nella Scheda n. 11, destinata a viabilità pubblica già realizzata (by pass Campalto) di proprietà del Demanio dello stato, ramo strade, a seguito decreto di esproprio in data 11/01/2019, viene esclusa dal perimetro d'intervento ai sensi dell'art. 10.5 delle Norme Tecniche (ex N.T.G.A.), per cui sono sempre ammesse le riduzioni dei perimetri degli strumenti urbanistici attuativi corrispondenti allo stralcio di aree appartenenti al Demanio pubblico non disponibile.

La richiesta di approvazione del Piano di Lottizzazione è stata sottoscritta da tutti i proprietari delle aree incluse nel perimetro di PUA interessato dalle opere di cui sopra;

La superficie territoriale reale (St) del P. di L. è di 49.661,00 mq e prevede lo sviluppo di una Superficie lorda di pavimento (Sp) massima di 9.536 mq interamente a destinazione residenziale.

La realizzazione di tutti gli interventi previsti, pubblici e privati, avverrà mediante presentazione di Permesso di Costruire, ai sensi degli artt. 10 e seguenti del D.P.R. n. 380/2001;

Le U.M.I. da 1 a 5 riguardano la realizzazione degli edifici privati a destinazione residenziale, a blocco o in linea, con altezze massime da a 9,50 m a 19.50 m;

La U.M.I. 6 riguarda la realizzazione di opere private di viabilità e parcheggi funzionali agli edifici delle U.M.I. 2, 3, 4, e 5;

La U.M.I. 7 riguarda l'esecuzione da parte della Ditta Richiedente delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Le principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal P di I sono le seguenti:

- parcheggi pubblici;
- viabilità carrabile e ciclopedonale;
- attrezzamento dello standard secondario con la realizzazione di un parco giochi e area attrezzata per il bici-cross;
- Opere compensative volte a garantire l'invarianza idraulica;
- sottoservizi a rete;
- Opere di attrezzamento dello standard secondario (pista mountain-bike, area a gioco per bambini e posti bici);

Il presente Piano di lottizzazione prevede il reperimento delle seguenti aree a standard:

- Standard primario a parcheggio 953 mq;
- Standard primario a verde 594 mq;
- Standard secondario 29.189 mq (di cui mq 1.146 destinati a passaggio mezzi di manutenzione del parco);

La Ditta, ai sensi dell'art. 32 della L.R. n. 11/2004 e della D.C.C. n. 94 del 16/12/2020, propone di monetizzare la quota di standard secondario non reperito pari a mq 2.732, per un importo complessivo di € 273.200,00 (duecentosettantatremiladuecento/00), calcolato secondo quanto stabilito dalla D.C.C. n. 94 del 16/12/2020.

Con riferimento a quanto stabilito dalla schede n. 11 e 13 allegate alla Variante al Piano degli Interventi n. 49, approvata con DCC n. 78/2020, la Ditta ha stimato il Contributo Straordinario da versare al Comune prima della stipula della convenzione urbanistica, per un importo pari a € 135.000 così come riportato nell'Elab. G, allegato alla presente deliberazione;

La stima del Contributo Straordinario è stata verificata dall'Ufficio Stime del Comune, che ha dato il parere di congruità PG 581043 del 05.12.2023 , ricompreso all'interno dell'Elab G, allegato alla presente deliberazione;

Si riportano qui di seguito i dati tecnici tabella della Lottizzazione:

TABELLA PARAMETRICA DI RAFFRONTO				
Descrizione	P.U.A. da P.I.			P.U.A. di progetto
	Scheda Norma n°11	Scheda Norma n°13	Totale	
Superficie territoriale	53.184 mq	7.980 mq	61.164 mq	49.661 mq*
Destinazione d'uso	Residenziale			Residenziale
Superficie lorda di pavimento max (SP)	8.180 mq	1.356 mq	9.536 mq	9.536 mq
Abitanti teorici	164	27	191	191
Altezza massima ammessa	19.50 m	9.50 m		19.50 m (U.M.I. n. 2-3-4) 9.50 m (U.M.I. n. 1-5)
Tipologie ammesse	a blocco / in linea			a blocco / in linea
Standard primario a parch.	573 mq	95 mq	689 mq	953 mq
Standard primario a verde	491 mq	81 mq	572 mq	594 mq
Standard secondario	37.456 mq	5.869 mq	43.325 mq	11.404 mq Demanio * 29.189 mq reperiti 2.732 mq da monetizz.

\* = area sottopasso, di proprietà Demanio dello Stato - Ramo strade (11.404 mq)

Sono stati acquisiti i pareri dei seguenti uffici (tutti allegati all'Elab B Norme Tecniche di Attuazione dei Piani di Lottizzazione):

- Servizio Stime prot. n. 581043 del 05.12.2023;
- Servizio Tutela del Suolo e Verde Pubblico pg 603293 del 18.12.2023
- VERITAS Servizio Idrico Integrato pervenuto con pg 601568 del 18.12.2023;
- Servizio Opere Idrauliche pg 603309 del 18.12.2023;
- Settore Mobilità e Viabilità Terraferma pg 600193 del 15.12.2023;
- Servizio Stime pg 581043 del 05.12.2023;
- Servizio Urbanizzazioni pg 603296 del 18.12.2023;
- Servizio Tecnico Patrimoniale pg 604982 del 19.12.2023;
- VERITAS Servizi Ambientali pg 605599 del 19.12.2023;

La ditta ha inoltre acquisito autonomamente il Parere Consorzio di Bonifica Acque Risorgive Prot. n. 15109/DD/MR del 24.10.2023 allegato all'Elab. B Norme Tecniche di Attuazione.

Al fine di poter avere una maggiore chiarezza della documentazione del Piano di Lottizzazione, le prescrizioni del parere del Servizio Urbanizzazioni pg 603296 del 18.12.2023, nella parte relativa alla richiesta di modifica dei computi metrici estimativi (Elaborato D ed Elaborato O), dovrà essere recepita prima dell'approvazione del Piano di lottizzazione stesso.

Il recepimento delle restanti prescrizioni può avvenire alla presentazione dei titoli edilizi, ovvero dei Permessi di costruire.

In riferimento alle prescrizioni riportate nel parere motivato della Commissione Generale V.A.S. n. 91 del 17.07.2020, rilasciato con riguardo alla variante al PI n. 49, successivamente all'adozione del P. di L. verrà richiesto il nuovo parere motivato della Commissione Regionale VAS sulla documentazione relativa al Rapporto Ambientale Preliminare.

Gli interventi dovranno rispettare le prescrizioni e le disposizioni del Piano degli Interventi vigente e del Regolamento Edilizio per quanto riguarda il metodo di misurazione degli elementi geometrici, gli indici urbanistici, i parametri edilizi e quant'altro non espressamente precisato negli elaborati di P. di L..

Considerato quanto sopra, vista la documentazione che costituisce il P. di L., si ritiene che lo stesso possa essere adottato, poiché contiene adeguate prescrizioni e garanzie per la sua attuazione.

Il dirigente  
Vincenzo de Nitto