

DOTT. ING. DANILO MICHIELETTTO

Via Moglianese S., 19 - 30037 Scorzè (Ve)
Tel. 041 5840499 - Fax. 041 5849770 - mail: info@michielettostudio.it
iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Venezia al n° 2109



DOTT. ARCH. SILVIA BORTOLOZZO

Via Toscana, 7 - 30174 Chirignago (Ve)
Tel. 041 912969 - Cell. 349 5856289 - mail: silvia.bortolozzo@libero.it
iscritta all'ordine degli Architetti della provincia di Venezia al n° 1932



COMUNE DI VENEZIA
Provincia di Venezia

Il committente

Committente:
DITTA 1

Progetto:

PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA
IN ATTUAZIONE DELLE SCHEDE NORMA N°11-13
DELLA VARIANTE AL P.I. N°49/2020,
CAMPALTO VIA GOBBI

I progettisti

Comune di Venezia, località Campalto
Fg. 169 Mapp.169-796-800-801-1033-1036

ELABORATO ARCHITETTONICO

Elaborato:
RELAZIONE TECNICA
ILLUSTRATIVA

Scala:
varie

File:
Campalto.dwg

Data:
31-10-2023

Rif.:
130/2021

Tavola:

A



R.	REVISIONE	APPROVAZIONE	R.	REVISIONE	APPROVAZIONE
01	09-02-2023	D.G.	09-02-2023	D.M.	05
02	07-04-2023	D.G.	07-04-2023	D.M.	
03	25-07-2023	D.G.	25-07-2023	D.M.	
04	25-09-2023	D.G.	25-09-2023	D.M.	
					31-10-2023
					D.G.
					31-10-2023
					D.M.

Il presente disegno è di proprietà dello Studio Michieletto. Senza timbro e firma in originale non potrà essere utilizzato per la costruzione dell'oggetto rappresentato, nè venire comunicato a terzi o riprodotto. Lo Studio proprietario tutela i propri diritti a rigore di Legge.

L'area oggetto di urbanizzazione è quella normata dalla Variante al P.I. n°49/2020 ai sensi della L.R. 11/2004 per l'individuazione di ambiti soggetti a riprogettazione urbana.

Nello specifico, si tratta delle aree ricomprese nelle Schede Normative n°11 e n°13.

La porzione nord della Scheda Normativa n°11 è classificata come area di esproprio – progetto esecutivo ANAS. Tale porzione è già stata espropriata, per realizzare la variante S.S. 14 – VAR/C (Via Carlo Martello).

Il lato nord dell'ambito stesso è gravato da fascia di rispetto stradale per una larghezza di mt. 30,00. In quella fascia il presente progetto prevede la realizzazione di un bacino di invaso per la laminazione delle acque meteoriche delle opere di urbanizzazione.

Il Piano di Lottizzazione è ubicato ad ovest di via Gobbi, a nord di via Tiburtina, e a sud di via Carlo Martello – SS14 – VAR/C.

L'accesso all'ambito avverrà tramite la viabilità esistente di via Tiburtina, a sud, e da un nuovo accesso di via Gobbi, ad est.

Il progetto prevede anche il proseguimento verso nord della pista ciclabile prevista dalla Scheda Normativa n°13, e la realizzazione di una rete di nuovi marciapiedi e piste ciclabili, che si collegheranno a quelli esistenti, implementando così la viabilità ciclo-pedonale.

La ditta lottizzante, DITTA 1, ha la piena proprietà delle particelle catastali 169-796-800-801-1033-1036 del foglio 169, sezione FV del Comune di Venezia.

FINALITA'

Il progetto è finalizzato a:

- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dell'area;
- ricavo di due zone, suddivise in 6 U.M.I., destinate ad ospitare 9 fabbricati ad uso residenziale ed una strada privata con relativi parcheggi ai lati;
- ricavo di due vaste aree a verde, una ad est ed una a nord (U.M.I. n. 7);
- sagomatura di un bacino di invaso per consentire un deflusso lento e controllato delle acque meteoriche provenienti dalle opere di urbanizzazione in caso di eventi atmosferici di notevole intensità;

- posa di scatolari prefabbricati in calcestruzzo, al di sotto delle strade e dei parcheggi privati, adibiti ad invaso per la laminazione delle acque meteoriche delle superfici fondiarie, e dei relativi futuri fabbricati;
- implementazione dei percorsi ciclo-pedonali, realizzandone uno di larghezza pari a 3.50 metri, che da via Tiburtina si dirige verso nord-ovest, ed altri di larghezza pari a 2.50/2.60 metri che collegheranno via Tiburtina con via Gobbi passando a fianco delle aree verdi di progetto, facendo così evitare ai pedoni ed ai ciclisti le strade trafficate del centro di Campalto;
- realizzazione di due parcheggi pubblici, uno a nord-est, prospiciente via Gobbi, ed uno a sud, nei pressi di via Tiburtina.

CONSISTENZA DELL'INTERVENTO IN PROGETTO

Il progetto prevede la realizzazione di una strada pubblica che da via Gobbi porta a via Tiburtina, a sud, e a due nuove, vaste aree verdi a standard secondario. Tale strada sarà affiancata da percorsi ciclo-pedonali, e sarà dotata di due parcheggi pubblici pavimentati con masselli drenanti.

I fabbricati residenziali in progetto verranno concentrati quasi completamente nella zona ad ovest; saranno dotati di un parcheggio privato scoperto sul fronte sud, ovvero quello più nascosto alla vista; vi saranno tre accessi carrai sul fronte est, dalla nuova strada di lottizzazione, ed un altro accesso carraio a sud-est, che condurrà alla strada privata che porta agli ingressi dei vari fabbricati residenziali. I garage saranno interrati, e sopra di essi vi saranno i giardini pensili degli appartamenti del piano terra. Queste coperture verdi, aventi uno strato di terra di almeno 50 cm, contribuiranno in maniera importante a trattenere le acque meteoriche, ed a rilasciarle gradualmente alla rete comunale, in modo da ridurre l'impatto di eventuali violenti eventi meteorologici.

I due fabbricati della Scheda Norma n°13, denominati H e I, avranno 3 piani fuori terra, per una altezza massima pari a 9.50 metri.

Per quanto riguarda la Scheda Norma n°11, invece, i fabbricati denominati B, C, D, E, F, G avranno 6 piani fuori terra. Tutti i fabbricati avranno un'altezza inferiore ai 19.50 m consentiti. Il settimo ed ultimo fabbricato residenziale della Scheda Normativa n°11 (denominato A) verrà realizzato nell'angolo sud-est, ed avrà solamente 3 piani fuori terra, in modo da rapportarsi in modo più proporzionale ed armonioso con i fabbricati esistenti lungo via Gobbi. Mentre la Scheda Normativa n°11 prevede la realizzazione di una superficie lorda di pavimento massima pari a 8180 mq, la n°13, invece, consente un massimo di 1356 mq.

L'intervento in progetto sarà dotato di tre sistemi di smaltimento delle acque meteoriche: uno per le acque derivanti dalle opere di urbanizzazione, pubbliche, e due relativi ai comparti residenziali privati.

Ogni sistema prevede, in caso di eventi pluviometrici eccezionali, l'accumulo delle acque in eccesso all'interno delle tubazioni interrato o del bacino di invaso in progetto, per poi essere smaltite gradualmente una volta terminata l'emergenza.

Tutti gli standard primari e secondari richiesti verranno ricavati all'interno del Piano di Lottizzazione, in quantità superiore rispetto al minimo necessario.

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)

CARATTERISTICHE PRINCIPALI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

- **STRADE DI PROGETTO:**

strade asfaltate di larghezza pari a ml. 7,00 per strade pubbliche a doppio senso; marciapiedi pedonali per una larghezza di almeno 1,50 ml, sopraelevati di 15 cm rispetto la quota esterna della corsia stradale; pista ciclo-pedonale larga 2,50 / 2,60 m (tavv. 6-7F).

- **PARCHEGGI:**

Posti auto con pavimentazione portante continua autobloccante (masselli drenanti in cls.) disposti a pettine a ridosso delle strade di lottizzazione, delle dimensioni di 2.50 x 5.00 m e

3.20 x 5.00 m (per disabili), opportunamente segnalati. Posti per cicli e motocicli delle dimensioni di 1.00 x 2.50 metri. (tavv. 6-7F-7G).

- VERDE A STANDARDS:

Il verde è distribuito lungo tutto il piano di lottizzazione, ma si concentra soprattutto nella zona ad est ed in quella a nord.

Vi sono poi altre piccole zone integrate nelle aiuole disseminate lungo le strade, oltre alle piste ciclo-pedonali.

E' prevista la messa a dimora, all'interno della lottizzazione, di varie piante tipo *Pyrus calleryana* "Chanticleer", *Carpinus betulus* "Fastigiata" o similari.

- SEGNALETICA STRADALE:

Installazione di cartelli stradali e segnaletica orizzontale come da specifica planimetria, tavola 7A.

- ILLUMINAZIONE PUBBLICA:

Installazione di punti luce lungo le strade di progetto, sul parcheggio e lungo i percorsi ciclo-pedonali come da specifica planimetria su tavola 7B e particolari tavole 7F, 7G.

- RETE ACQUE NERE:

Posa in opera lungo le strade di progetto di idonee condotte, pozzetti per il collegamento alla rete consortile esistente come da specifica planimetria su tavola 7D.

- RETE ACQUE METEORICHE:

Posa in opera lungo le strade di progetto e nelle piazzette di idonee condotte e pozzetti per la raccolta delle acque meteoriche come da specifica planimetria su tavola 7E.

- RETE ACQUEDOTTO:

Posa in opera lungo le strade di progetto di idonee tubazioni per la fornitura di acqua potabile attraverso il collegamento alla rete consortile esistente come da specifica planimetria su tavola 7B.

- RETE ELETTRICA:

Posa in opera lungo le strade di progetto di idonei cavi e pozzetti di collegamento per la fornitura di energia elettrica attraverso il collegamento alla rete ENEL esistente come da specifica planimetria su tavola 7B.

- RETE TELECOMUNICAZIONI:

Posa in opera lungo le strade di progetto di idonei cavi, pozzetti di collegamento e centralina per la realizzazione del collegamento alla rete di telecomunicazioni esistente come da specifica planimetria su tavola 7B.

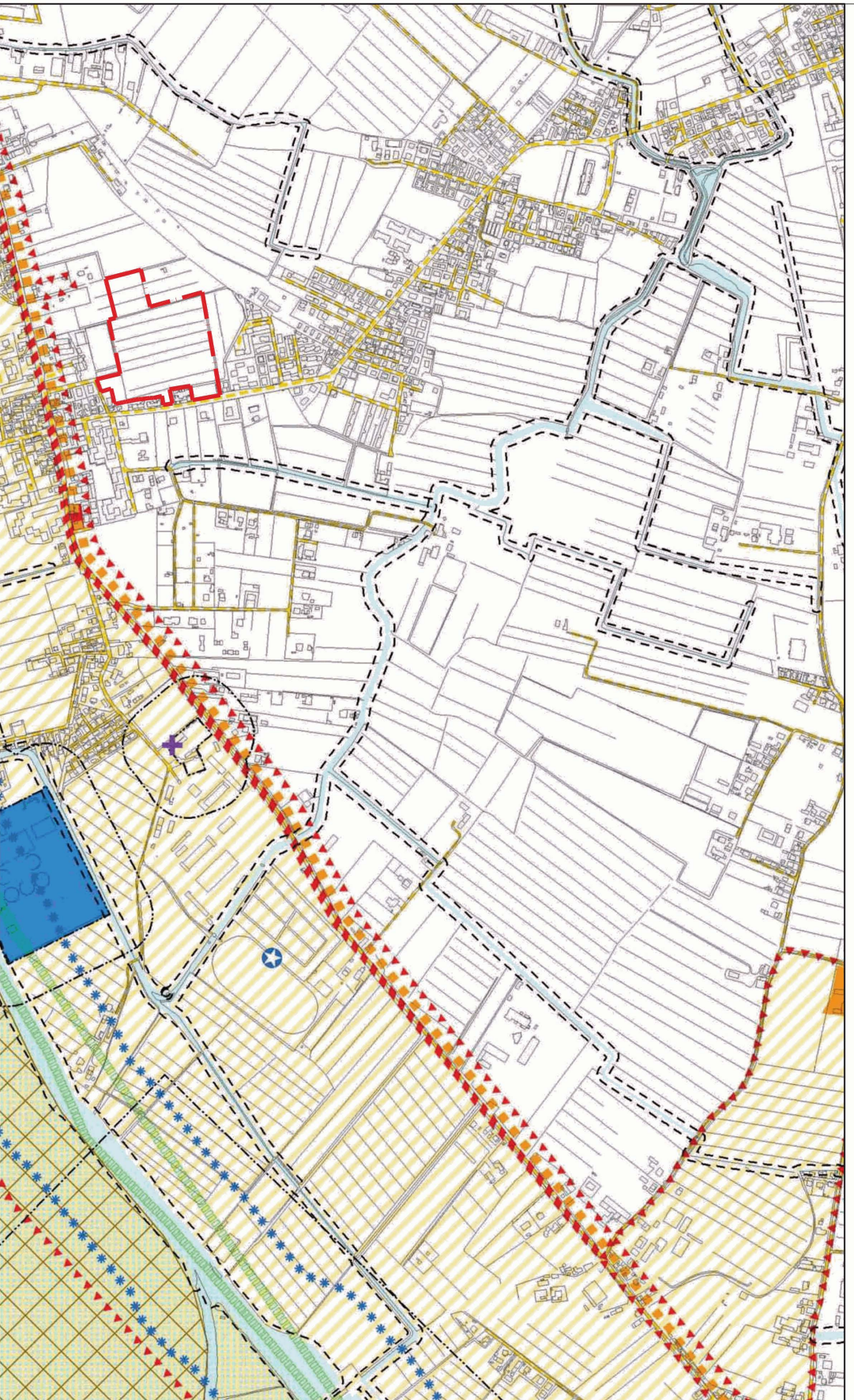
- RETE GAS:

Posa in opera lungo le strade di progetto di idonee tubazioni per la fornitura di gas attraverso il collegamento alla rete esistente come da specifica planimetria su tavola 7B.

Scorzè 31-10-2023

Il Tecnico

Dott. Ing. Danilo Michieletto



PAT - Tavola Vincoli

Scala 1:10000

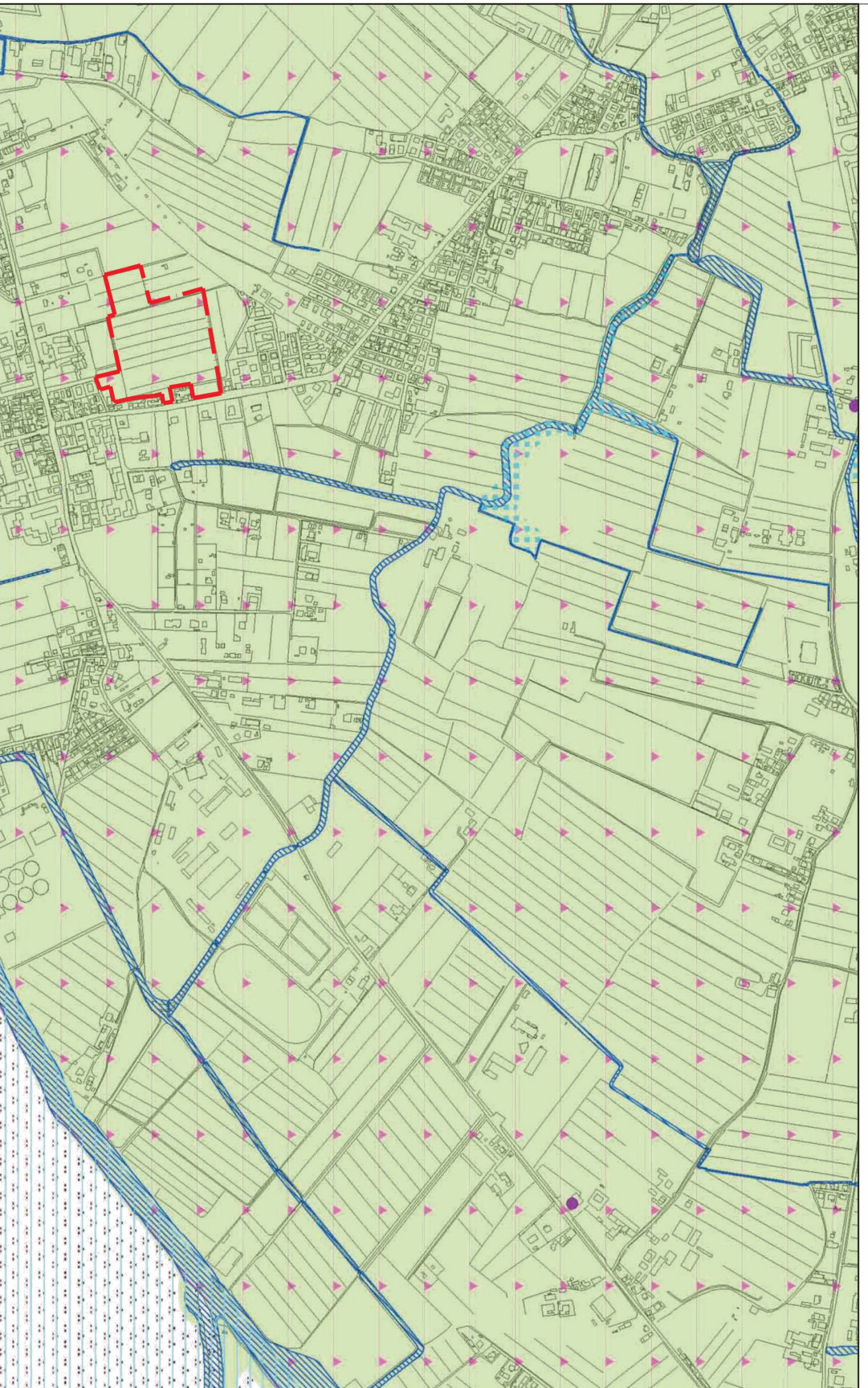
LEGENDA	N.T.
Confini comunali	
Vincoli	
Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Area di notevole interesse pubblico	AI.5
Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Laguna di Venezia	AI.5
Vincolo archeologico D.Lgs. 42/2004	AI.6
Vincolo storico D.Lgs. 42/2004	AI.6
Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Corsi d'acqua	AI.5
Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004	AI.6
L. 17/11/93 - Complessi di immobili	AI.6
Vincolo antropologico - insediati D.Lgs. 42/2004	AI.5
Rate Natura 2000	
SIC - Siti di importanza comunitaria	AI.5
ZPS - Zone di protezione speciale	AI.5
Partecipazione di livello superiore	
Area del parco o per l'istituzione di parco a tutela vincolo antropologico ed di vincolo paesaggistico	AI.10
Areai naturalistici di livello regionale	AI.10
Zone umide	AI.10
Parco di Area della Laguna di Venezia e dell'Area Veneziana	AI.10
Canti storici	AI.10
Strade Romane	AI.10
Atti elementari	
Vallata	AI.7
Ferrovie / Fasce di rispetto	AI.7
Idrografici / Fasce di rispetto	AI.7
Dislocazioni / Fasce di rispetto	AI.7
Depuratori / Fasce di rispetto	AI.7
Aerporti / Fasce di rispetto	AI.7
Perimetro Anello Autoradi Foronovo di Venezia	AI.7
Servizi sociali e Demanio Marittimo Portuale	AI.7
Zone militari	AI.7
Cimiteri / Fasce di rispetto	AI.7
Edifici storici / Fasce di rispetto	AI.7
Giardini / Fasce di rispetto	AI.7
Area a rischio di frana (Decreto Ministeriale 02/04/2001)	AI.8
Avvertimenti zoniferi (Decreto Ministeriale)	AI.7



PAT - Tavola Invarianti

Scala 1:10000

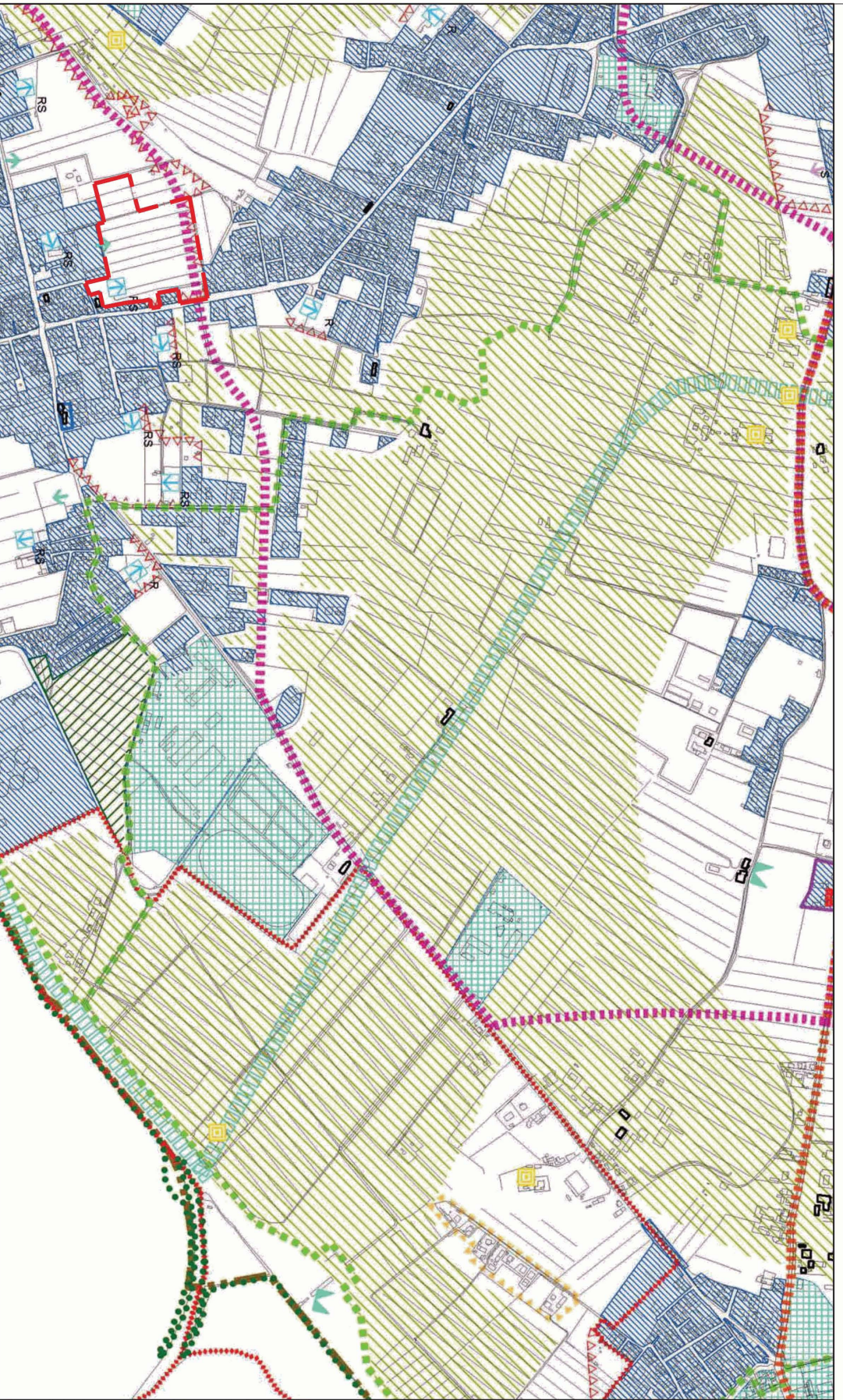
LEGENDA		N.T.
	Confini comunali	
Invarianti di natura geologica		
	Geoliti (dura degli Alborni e di Ca' Roman, palude della Cartegga)	Art. 14
Invarianti di natura paesaggistica		
Ambiti		
	Ambiti territoriali di importanza paesaggistica	Art. 11, 13
	Confini figurati	Art. 11, 13
Elementi lineari		
	Itinerari e percorsi di interesse storico testimoniale e paesaggistico	Art. 11, 13
Elementi puntuali		
	Coni visuali	Art. 11, 13
Invarianti di natura ambientale		
Ambiti		
	Laguna Viva	Art. 12, 13
	Casse di conchisa	Art. 12, 13
	Valline e barene	Art. 12, 13
	Valli da pesca e peschiere di terra	Art. 12, 13
	Piensa litoranee, dune consolidate, boscate e tessali	Art. 12, 13
	Aree di interesse ambientale	Art. 12, 13
	Aree boscate, parchi e giardini di interesse ambientale, aree verdi del fuori	Art. 12, 13
Elementi lineari		
	Corridoi ecologici primari	Art. 12, 13
	Corridoi ecologici secondari	Art. 12, 13
	Corridoi ecologici terziari	Art. 12, 13
Elementi puntuali		
	Monte	Art. 12, 13
Invarianti di natura storico - monumentale		
Ambiti		
	Nuclei storici	Art. 18
	Impianti urbanistici significativi	Art. 19
	Periferie turistiche, fortilicati, edifici tutelati, isole minori della laguna, monumenti di interesse storico, ville venete	Art. 20, 21, 22
Elementi lineari		
	Pericosti storico-monumentali	Art. 21
Elementi puntuali		
	Manufatti italiani di interesse storico, coniole di navigazione, mulini, casoni lagunari	Art. 21
Invarianti di natura agricolo - produttiva		
Ambiti		
	Valli da pesca, peschiere di terra	Art. 12
	Zona a coltura speciale	Art. 11, 13



PAT - Tavola Fraquillità

Scala 1:10000

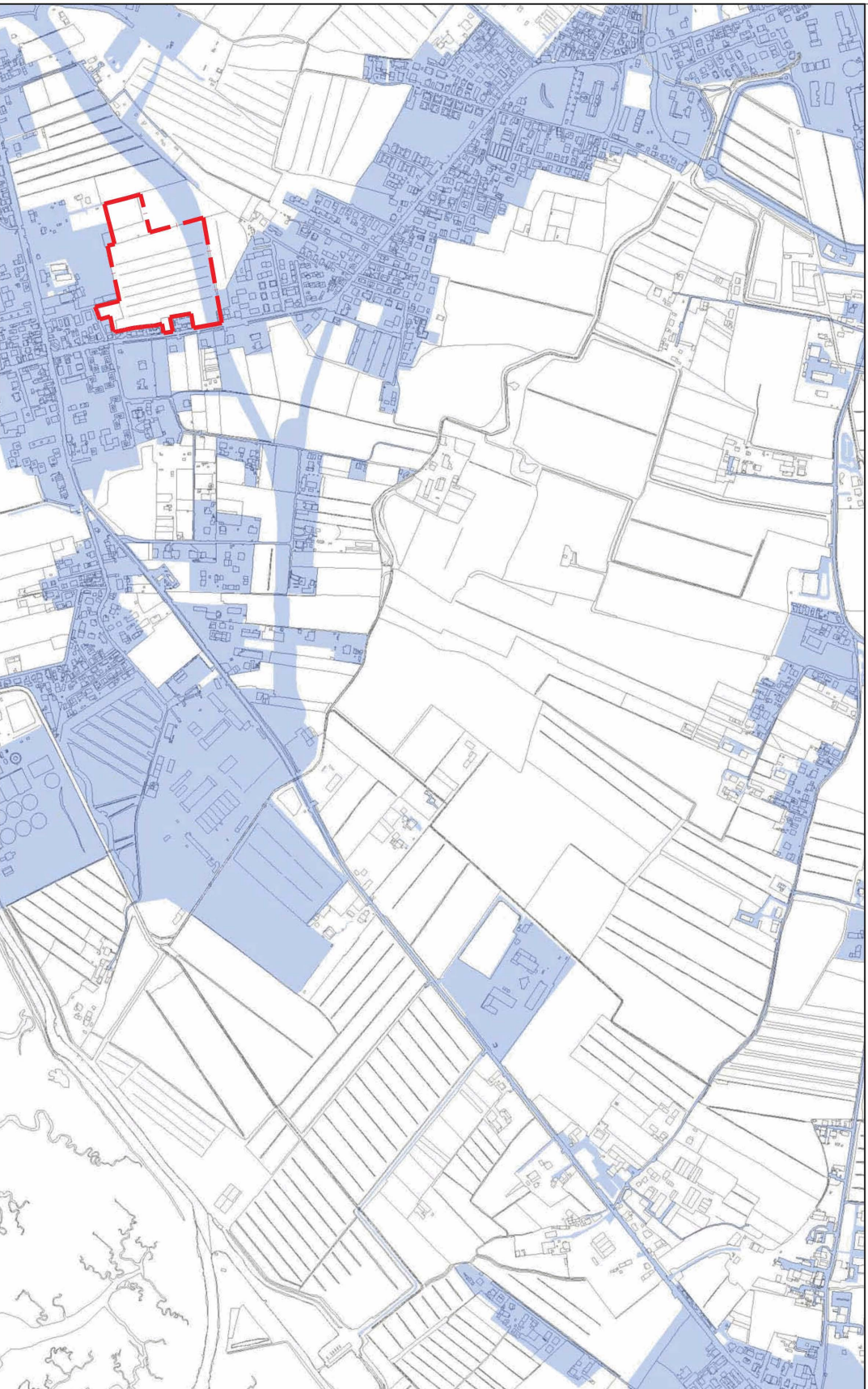
LEGENDA		N.T.
Compatibilità geologica		
	Aree idonee	Art. 15
	Aree idonee a condizione A (Aeroporto)	Art. 15
	(Sito di Interesse Nazionale e Aeroporto)	Art. 15
	Aree idonee a condizione B (Centro storico e Valle della Laguna)	Art. 15
	Aree idonee a condizione C (Aree lagunare commessa compatte settore, valme, canali lagunari)	Art. 15
	Aree idonee a condizione D (Aree littorali e isole emerse)	Art. 15
	Aree idonee a condizione E (Aree con caratteristiche geotecniche scadenti)	Art. 15
	Aree idonee a condizione F (Aree con corpi d'acqua (rischio idraulico))	Art. 15
	Aree idonee a condizione G (Aree con corpi d'acqua in trasformazione - Progetto Moraviani -)	Art. 15
	Aree idonee a condizione H (Aree di discarica non attiva)	Art. 15
	Aree non idonee (Aree di discarica attiva)	Art. 15
Aree a dissesto idrogeologico		
	Aree sensibili o a rischio idrico (per insicurezza della rete strutturale fognaria e di bonifica)	Art. 18
	Aree sensibili o a rischio idrico (durante eventi di inasprimento)	Art. 18
	Aree sensibili o a rischio idrico (durante eventi di alta marea)	Art. 16
Altre componenti		
	Opere discarica	Art. 17
	Arenili	Art. 17
	Aree umide minori	Art. 12, 17
	Laguna	Art. 17
	Stabilimenti a rischio inasprimento	Art. 6, 17
	Siti industriali, Fonderie, Discariche, Antinquinamento, Sicurezza del Territorio, Servizio Sanitario e Verde Pubblico - Ufficio Sotile e Freati, (1° semestre 2008)	Art. 17
	Siti inquinati di Interesse Nazionale	Art. 17
	Aree per il rispetto dell'ambiente naturale, della fauna e della flora	Art. 17
	Confine comunale	



PAT - Tavola Trasformabilità

scala 1:10000

Legenda		N. I.
	Centrosi comunali	
	ATO - Anelli Termini Organici	
	Azioni strategiche	
	Sistema insediativo	
	Aree di induttazione consolidata	Art. 25
	Educazione diffusa	Art. 40
	Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale	Art. 27
	Aree di riqualificazione ex novo	Art. 29
	Opere recupero	Art. 28
	Riconversione produttiva	Art. 31
	Aree di sviluppo	Art. 30
	Aree per la mobilità	Art. 33
	R - Riconversione	Art. 30
	C - Conversione	Art. 30
	S - Servizi della impresa ex urbanis	Art. 30
	Servizi verde e sport	Art. 30
	Servizi pubblici e di uso pubblico (parco)	Art. 30
	Conventi territoriali definiti nei contenuti di progetti complessivi	Art. 32
	Adattamenti e servizi di maggior rilevanza	Art. 34
	Aree di servizi di livello regionale, provinciale, nazionale	Art. 32
	Infrastrutture e mobilità	
	Interventi di riqualificazione urbana	Art. 25
	Stazioni Ferroviarie	Art. 35
	Terminali	Art. 35
	Variabilità di connessione urbana e territoriale	Art. 35
	Linee ferroviarie	Art. 35
	Linee di forza dei trasporti ligurari	Art. 35
	Percorsi ciclabili	Art. 35
	Percorsi naturalistici, ambientati e paesaggistici	Art. 35
	Linee ferroviarie a S.T.M.R.	Art. 35
	Spazi localizzati stazione M/M/C	Art. 35
	Dispersi	Art. 35
	Punte di scambio terra-acqua e Venezia	Art. 35
	Valloni e canali	
	Anelli terminali cui appartengono i corrispondenti obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione	Art. 36
	Anelli per la formazione del Parco e delle Riserve Naturali del interesse comunale	Art. 27
	Parco della Laguna Nord	Art. 38
	Aree protettive per interventi di riqualificazione ambientale, di conservazione e di ricostituzione del paesaggio agrario	Art. 39
	Anello agrario	Art. 40
	Aree agricole in ambito lagunare	Art. 41
	Valli da pesca	Art. 12
	Canali idraulici	Art. 18
	Canali minori della laguna	Art. 20
	Impianti idraulici significativi	Art. 19
	Viali verde	Art. 21
	Edifici e complessi di valore monumentale	Art. 21
	Edifici di interesse storico-stremitario	Art. 21
	Periferie scoperte da Venezia	Art. 22
	Conventi figurati	Art. 11
	Canali visuali	Art. 11
	Corridoi ecologici principali	Art. 12
	Corridoi ecologici secondari	Art. 12

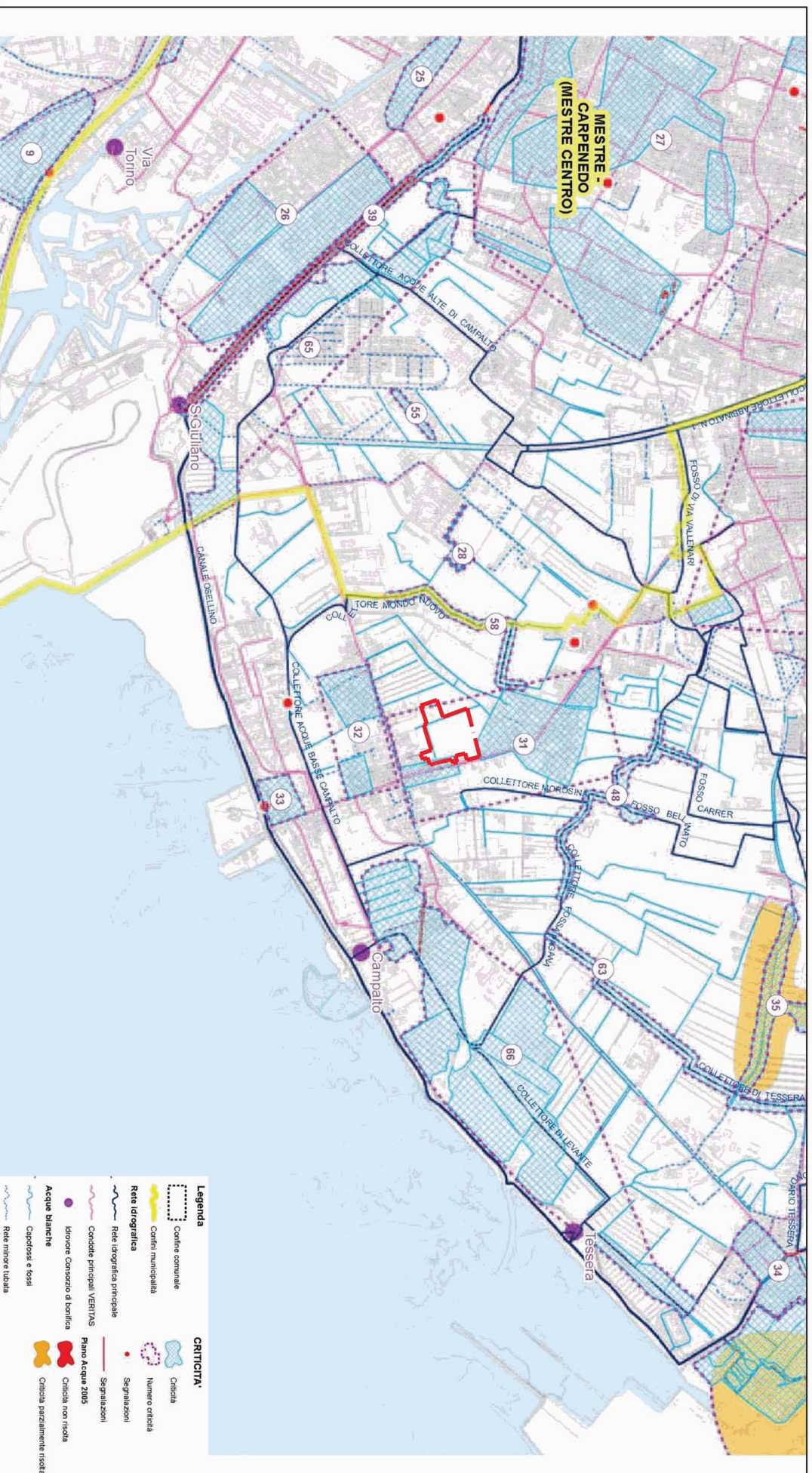


PAT - Carta degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata

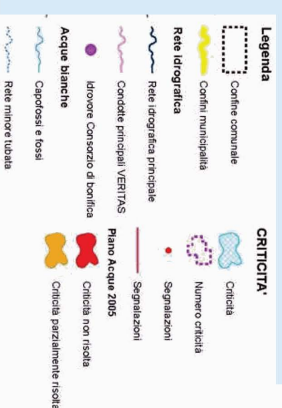
scala 1:10000

LEGENDA

-  Confine comunale
-  Ambiti di urbanizzazione consolidata



Piano delle Acque - Carta delle principali criticità



Scala 1:20000