

## AREA VALLENARI, MESTRE; VIA VALLENARI



### Individuazione dell'area.

La zona residenziale di via Vallenari si trova ad est di via Martiri della Libertà (tangenziale est), ed è ricompresa tra il tracciato della recente arteria di attraversamento est-ovest (chiamata "Vallenari bis") che lambisce il perimetro sud del comparto e le ultime edificazioni a sud dell'abitato di Favaro Veneto.

L'area è stata interessata da una Variante al primo Piano degli Interventi, definitivamente approvata con delibera del consiglio comunale di Venezia n. 12 del 31 marzo 2021.

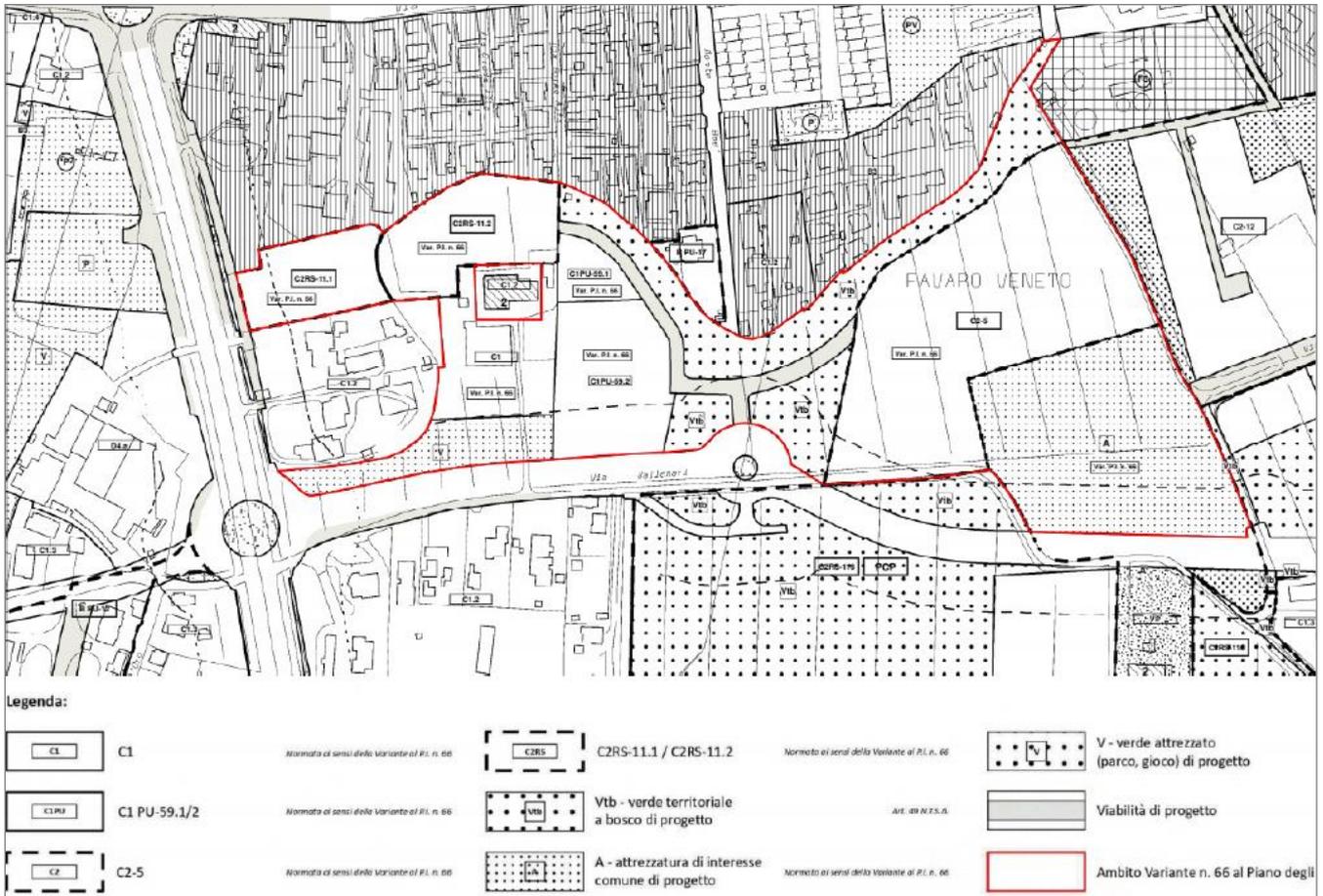
Il bene oggetto della presente scheda è l'area individuata con la sigla "C2/5", nella parte est del perimetro della citata Variante, con destinazione residenziale.

L'unità immobiliare risulta censita come segue:

Comune di Venezia – Catasto Terreni - Fg 137, Mappale 1596, consistenza 20.100 mq.

L'allegato "A" alla Variante - Prescrittivo

Di seguito si riporta un estratto dall'Allegato "A" della Variante.



Variante al PI n° 66/2021 (estratto da Allegato A)

La consistenza urbanistica della nuova zona C2-5 Vallenari a seguito della Variante è oggi la seguente:

DATI CONOSCITIVI				PRESCRIZIONI						ALTRE DISPOSIZIONI		
area CZ	area C2-15	lavora	superficie lotto/lotto/foratura (mq)	Superficie lorda di pavimento massima edificabile (mq)	Abitanti teorici	destinazione d'uso SP	standard primario a parcheggio o minimo da reperire	Standard primario a verde	altezza max	Modalità di attuazione	scheda normativa allegato A alla DCC approvazione Variante al PI n. 66	Iniziati
C2-5	25-35	22.590	7000 mq con possibile incremento del 20% da credito edilizio	140	residenziale	1500	2000	10,50	Piano di Lotizzazione di iniziativa Privata	X	Allegato B alla DCC approvazione Variante al PI n. 66	

Variante al PI n° 66/2021 (estratto da Allegato A)

Si riportano di seguito le norme prescrittive:

#### **AMBITO C2-5:**

Ambito sottoposto all'approvazione di Piano di Lottizzazione di Iniziativa Privata.  
Superficie lorda di pavimento massima realizzabile a destinazione residenziale: 7.000 mq (con possibile incremento del 20% da credito edilizio).  
Standard primario a parcheggio: 1.500 mq.  
Standard primario a verde: 2.000 mq.

Oggetto del convenzionamento: Lo schema di convenzione dovrà essere redatto secondo quanto riportato nello schema di convenzione approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 11/01/2010, con modifiche e aggiornamenti da valutarsi in sede di approvazione del PUA.

Non saranno scomputabili gli oneri di urbanizzazione secondaria.

La viabilità di accesso all'ambito dovrà avvenire dalla rotatoria di Via Vallenari.

L'approvazione del titolo edilizio è subordinata alla cessione entro 180 giorni dall'esecutività della Delibera di approvazione della Variante al Piano degli Interventi n. 66, delle aree individuate nell'Allegato A alla Variante stessa con destinazione Verde Territoriale a bosco e strada di progetto in Via Vallenari.

In accordo al parere motivato n. 17 del 26/01/2021 della Commissione Regionale VAS, data la presenza di una falda sub-superficiale e considerata la categoria di pericolosità idraulica delle aree oggetto di Variante (P1 - soggette a scolo meccanico), è vietata la possibilità di realizzare volumi interrati e seminterrati.

*Variante al PI n° 66/2021 (estratto da Allegato A)*

In sintesi, nella zona C2/5 sarà possibile edificare **7.000 mq di SLP** (superficie lorda di pavimento), con possibile incremento del 20% da credito edilizio. Dovrà essere ceduto standard primario a parcheggio per 1.500 mq e a verde per 2.000 mq.

L'intervento è subordinato all'approvazione di un Piano di Lottizzazione di Iniziativa Privata, che sarà quindi sottoposto a convenzione.



*Variante al PI n° 66/2021 (estratto da Allegato A)- particolare*

### L'allegato "B" della Variante – Elaborato di indirizzo

La documentazione della Variante contiene un Elaborato di Indirizzo, l'Allegato "B", che riporta alcuni esempi di tipologie edilizie che sarà possibile realizzare nelle aree interessate, che si rifanno alle "Residenze solari", tipologie di ville, biville e case aggregate in piccole schiere in classe energetica A4 da realizzare con criteri di sostenibilità.

L'elaborato indica come la Variante, vista la riduzione degli indici, possa essere l'occasione per procedere a realizzazioni collocate nel verde di "giardini condivisi, alberati e variamente attrezzati".

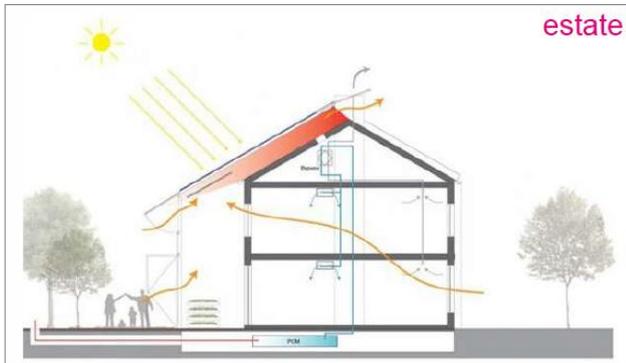


### Variante al PI n° 66/2021 (estratto da Allegato B – area di via Vallenari)

Vengono suggerite inoltre soluzioni tipologiche specifiche per le singole aree, nonché soluzioni tecniche che prevedono la realizzazione di "zone 30", serre solari bioclimatiche, tetti verdi, tetti energetici, orti giardino, bio piscine, ...e altro.



### Variante al PI n° 66/2021 (estratto da Allegato B)



Variante al PI n° 66/2021 (estratto da Allegato B)

Le indicazioni dell'Allegato "B" non sono di tipo prescrittivo; si tratta di esempi ed ipotesi di indirizzo, puramente indicativi quindi di cosa sia possibile realizzare in quelle aree.

Si rinvia agli elaborati della Variante al Piano degli Interventi n° 66 del 2021 per ogni ulteriore specificazione (in particolare Allegato "A" e Allegato "B").