

mittente

Elab 01_Relazione Tecnica



Ali Spa

via Olanda, 2
35127 Padova (PD)

progettazione e coordinamento

planum

Planum Srl

via Daniele Manin, 53
30174 Mestre - Venezia
tel +39 041 927320 - mail info@planum.com

coordinamento
arch. ing. Alessandro Checchin

responsabile commessa
arch. Alessandro Tressich

gruppo di lavoro
arch. Giorgio Bacci
arch. PierLodovico Bortolato
arch. Giovanni Crivellari
ing. Sara Domeneghetti
ing. Davide Fasan
arch. Margherita Favaro

progettazione idraulica
ing. Francesca Domeneghetti

progettazione urbanistica
urb. Alberto Azzolina

ing. Vincenzo Giugno
ing. Alice Lunardi
arch. Carlotta Ritossa

consulenza specialistica



PROAP
Landscape Architecture

PROAP - Estudios e projectos de arquitectura paisagista, LDAM SRL
rua Dom Luis I, 19 -6°
12000 - 149 Lisboa - Portugal
proap@proap.pt

progettista
arch. João Nunes

collaboratori
arch. Andrea Menegotto

progettazione

STUDIOSVALDUZ

Studio Svalduz
via Banchina Molini, 8
30175 Marghera, Venezia
info@studiosvalduz.it
arch. Nicola Svalduz

oggetto

MASTERPLAN CASTELVECCHIO
AREA EX OSPEDALE "UMBERTO I"

Variante al Piano di Recupero in Variante Urbanistica al P.R.G./P.I.

località

MESTRE (VE)

elaborato

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

direttore tecnico

arch. ing. Alessandro Checchin

0A.00

file

P20007-A-70-0A.00-REL-r03

commessa

P20007

| | | | | | |
|-----|---------|---------------------------------|---------|------------|-----------|
| rev | data | | redatto | verificato | approvato |
| 03 | 06.2024 | aggiornamento del 27.6.24 | ATR | ATR | ACH |
| rev | data | | redatto | verificato | approvato |
| 02 | 06.2024 | aggiornamento seconda emissione | ATR | ATR | ACH |
| rev | data | | redatto | verificato | approvato |
| 01 | 05.2024 | seconda emissione | ATR | ATR | ACH |

INDICE

| | |
|---|----|
| 1. PREMESSA..... | 6 |
| 2. INQUADRAMENTO GENERALE..... | 9 |
| 2.1 Dati catastali..... | 10 |
| 2.2 Stato dei luoghi. | 11 |
| 2.3 Soggetto richiedente. | 11 |
| 3. QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE - SOVRAORDINATA E COMUNALE..... | 12 |
| 3.1 Piano territoriale di coordinamento (P.T.R.C.) | 12 |
| 3.2 Piano Ambientale della Laguna e dell'Area di Venezia (P.A.L.A.V.) | 12 |
| 3.3 Piano Territoriale Generale Metropolitano (P.T.G.M. – ex P.T.C.P.)..... | 13 |
| 3.4 Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.) - Il ciclo 2021-2027 | 13 |
| 3.5 Rete Natura 2000 | 15 |
| 3.6 Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) | 15 |
| 3.6.1 Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)..... | 15 |
| 3.6.2 Piano degli Interventi (P.I.)..... | 33 |
| 3.7 Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (P.U.M.S.) | 34 |
| 3.8 Piano Comunale di Classificazione Acustica | 35 |
| 4. AMBITO DELLA VARIANTE | 36 |
| 4.1 Scheda Norma - Variante cartografica | 36 |
| 4.2 Scheda Norma - Quantità – Raffronto Vigente / Variante | 38 |
| 5. QUANTITA' DELLA PROPOSTA PROGETTUALE. | 40 |
| 5.1 Capacità edificatoria | 42 |
| 5.2 Disponibilità delle aree | 43 |
| 5.3 Assetto patrimoniale | 44 |
| 5.4 Unità Minime di intervento..... | 45 |
| 6. CONTENUTI DEL PROGETTO..... | 46 |

| | |
|--|----|
| 6.1 Rigenerazione urbana..... | 46 |
| 6.2 Descrizione volumi edilizi | 48 |
| 6.3 Aree pubbliche e percorsi ciclo-pedonali | 51 |
| 6.4 Schema viabilità di progetto | 51 |
| 7. STUDI SPECIALISTICI. | 54 |
| 7.1 Compatibilità idraulica..... | 54 |
| 7.2 Compatibilità geologica..... | 54 |
| 7.3 V.Inc.A. | 54 |
| 7.4 V.A.S. | 54 |

INDICE DELLE FIGURE

| | |
|---|----|
| Figura 1 – Estratto da Pianta particolare di Mestre, Augusto Denax - 1811..... | 8 |
| Figura 2 – Estratto fotopiano..... | 9 |
| Figura 3 - Elenco ditte..... | 10 |
| Figura 4 - Estratto mappa catastale..... | 10 |
| Figura 5 – Carta della pericolosità. In rosso l'area di interesse di Castelvecchio..... | 14 |
| Figura 6 – Carta del rischio. In rosso l'area di interesse di Castelvecchio..... | 14 |
| Figura 7 - Estratto PAT - Carta dei Vincoli..... | 16 |
| Figura 8 - Estratto PAT – Carta delle invariati..... | 23 |
| Figura 9 - Estratto PAT - Carta delle Fragilità..... | 25 |
| Figura 10 - Estratto PAT - Carta della Trasformabilità..... | 27 |
| Figura 11 - Estratto PAT - Carta degli ambiti di urbanizzazione consolidata..... | 32 |
| Figura 12 - Estratto Scheda Norma Vigente - tav. 5.5..... | 33 |
| Figura 13 – Estratto scheda norma Vigente..... | 36 |
| Figura 14 – Scheda norma in Variante..... | 37 |
| Figura 15 – Zonizzazione..... | 41 |
| Figura 16 – Disponibilità delle aree..... | 43 |
| Figura 17 – Regime patrimoniale – Piano campagna..... | 44 |
| Figura 18 – Regime patrimoniale – S1 e S2..... | 44 |
| Figura 19 – Unità Minime di Intervento – U.M.I..... | 45 |
| Figura 20 - Assonometria generale dell'intervento..... | 47 |
| Figura 21 - Assonometria generale dell'intervento..... | 48 |
| Figura 22 – Ipotesi volumetrica del nuovo edificio a uso misto..... | 49 |
| Figura 23 – Visualizzazione tridimensionale del nuovo supermercato e del Padiglione Pozzan..... | 50 |
| Figura 24 – Skyline dell'intervento..... | 50 |
| Figura 25 – Visualizzazione tridimensionale da Nord-Ovest..... | 51 |
| Figura 26 - Schema accessi all'area di intervento di progetto..... | 52 |
| Figura 27 - Visualizzazione tridimensionale da Ovest..... | 53 |

INDICE DELLE TABELLE

| | |
|---|----|
| Tabella 1 – Tabella comparativa Scheda Norma Vigente/Variante | 38 |
| Tabella 2 – Tabella comparativa Scheda Vigente/Variante | 38 |
| Tabella 3 – Quantità di progetto | 40 |
| Tabella 4- Capacità edificatoria e dimensionamento | 42 |
| Tabella 5 – Distribuzione standard | 42 |
| Tabella 6 – Definizione fabbisogno standard | 42 |
| Tabella 7 - Dati catastali complessivi | 43 |
| Tabella 8 – Dati singole U.M.I. | 45 |

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

1. PREMESSA

La presente proposta di Variante al P.d.R. (vigente e convenzionato) in variante urbanistica al P.R.G./P.I., interviene in ordine al riordino urbanistico ed edilizio dell'area sita in località Mestre ovvero il compendio immobiliare denominato “Ex Umberto I”, localizzato tra Via Circonvallazione, Via Antonio da Mestre, Via Einaudi ed il Canale Marzenego.

Tale ambito è già disciplinato dalla specifica scheda norma (tavv. 5.1 – 5.7), di cui alla Variante Parziale al P.I. (ex P.R.G.) per il Centro Storico di Mestre del Compendio Umberto I, dalla quale è derivato un P.d.R., a tutt'oggi vigente e convenzionato, in attuazione di quanto previsto dal quadro pianificatorio, puntualmente sintetizzabile con quanto di seguito riportato:

- in data 16.01.2007 è stata approvata la *Variante Parziale al P.R.G. per il Centro Storico di Mestre del Compendio Umberto I*.
- in data 27.06.2008 con D.G.C. n. 396 è stato adottato il *Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa pubblica per l'area del “COMPENDIO UMBERTO I”* successivamente contro-dedotto e approvato con D.C.C. n. 29 del 01.02.2010.
- in data 16.07.2010 è stata stipulata la necessaria convenzione urbanistica per l'attuazione delle previsioni del P.d.R. approvato.
- in data 24.03.2014 con D.C.C. n. 16 è stato approvato il *Protocollo d'intesa sottoscritto in data 12.11.2013 dal Comune di Venezia e dalla Società D.N.G. S.p.A., per l'attuazione degli interventi previsti dal Piano di Recupero di iniziativa pubblica del Compendio denominato “Ex Umberto I” a Mestre – Venezia*.
- in data 24.03.2014 con D.C.C. n. 17 è stata adottata la *Variante parziale al P.R.G. per il Centro Storico di Mestre (art.50 comma 4, lettera “L” della L.R. 61/85) relativa al Compendio “Ex Umberto Primo” a Mestre (VE), in attuazione del Protocollo d'intesa sottoscritto il 12.11.2013 dal Comune di Venezia e dalla Società D.N.G. S.p.A.* e successivamente approvata con in data 29.10.2014 con D.C.C. n. 87 del Commissario Straordinario.
- In data 14.05.2015 con D.C.C. n. 85 è stata adottata *l'attuazione dell'Accordo Pubblico-Privato, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, in attuazione del Protocollo di Intesa sottoscritto il 12.11.2013 dal Comune di Venezia e dalla Società D.N.G. S.p.A. per l'ambito relativo al Compendio “Ex Umberto Primo” a Mestre (VE). Variante n. 13 al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004*, successivamente approvata con D.C.C. n. 37 del 14.07.2016.¹
- in data 25.05.2015 è stata presentata la richiesta di Variante al Piano di Recupero Vigente.
- in data 23.06.2016 con D.G.C. n. 179 sono state approvate le *Modifiche Operative al Protocollo di Intesa sottoscritto in data 12.11.2013, per la cessione al Comune di immobili (padiglioni) ricadenti nel compendio denominato “Ex Umberto I” a Mestre*.
- in data 22.03.2017 il Comune di Venezia con la determina n. 339 stabiliva l'Acquisizione dalla Soc. D.N.G. S.p.A. in liquidazione di beni immobili in attuazione delle previsioni urbanistiche nell'ambito del vigente P.d.R. di

¹ Variante prevista dalla seconda fase del Protocollo d'Intesa, con la previsione della destinazione ricettiva-alberghiera per 8.700 mq di Sp, da svilupparsi in un unico insediamento alberghiero senza comportare aumento dell'edificabilità massima prevista per il compendio oggetto del P.d.R.

iniziativa pubblica “Ex Umberto I” a Mestre – Impegno di spesa – Determinazione a contrarre ex. Art. 192 D.Lgs. 267/2000.

Si riportano di seguito i riferimenti a specifici atti deliberativi o relativi alla strumentazione urbanistica generale e settoriale di cui è dotato il Comune di Venezia:

- D.G.C. n. 115 del 28.03.2013 – Nuova delimitazione dei Centri Abitati del Comune di Venezia relativi all’ambito della Terraferma.
- D.G.C. n. 707 del 20.12.2013 – Delimitazione del *Centro Urbano* e delle *Aree dismesse e degradate* ai sensi della L.R. n. 50/2012.
- Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), approvato in Conferenza dei Servizi decisoria tra Comune e Provincia di Venezia in data 30.09.2014 ratificata con D.G.P. di Venezia n. 128 del 10/10/2014 e pubblicata ai sensi dell’art. 15 comma 7 della L.R. 11/2004 sul BURV n. 105/2014².
- D.C.C. n. 5 del 25.01.2016 – Variante 6 al P.I. – adeguamento degli strumenti urbanistici comunali ai criteri di pianificazione della L.R. 50/2012 e relativo regolamento attuativo.
- D.C.C. n. 6 del 06.02.2020 - Variante al P.A.T. per il contenimento del consumo di suolo, come prescritto dalla legge regionale 14 del 2017). Introduzione della Tavola 5 “Carta degli Ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della L.R. 14/2017” e modifica al testo delle Norme Tecniche (Artt. 1-4-26-26 bis).
- Piano di classificazione acustica, approvato con D.C.C. n. 39 del 10/02/2005.

Alì S.p.a., divenuta frattanto proprietaria del Compendio Immobiliare, ha manifestato al Comune di Venezia la volontà di riprendere l’iniziativa per recuperare l’area dell’ex “Umberto I”, ormai in stato di abbandono. Alì S.p.a. ha preliminarmente manifestato la necessità di rivedere ed aggiornare la disciplina urbanistica contenuta nella “Scheda Norma n. 5.7” (così come integrata e modificata tra il 2014 ed il 2016), così da poter poi procedere alla revisione del vigente P.d.R. mediante il deposito di una proposta di variante allo stesso Piano.

Il sito in oggetto si presenta oggi come un’ampia porzione di città abbandonata e inutilizzata a seguito della dismissione e conseguente trasferimento dell’ospedale presso la nuova ed attuale sede.

Un’area che ha perduto la propria identità, saltuariamente ricordata da alcune sporadiche tracce, sopravvissute alla smaterializzazione della memoria. La situazione attuale è il risultato dei mancati interventi previsti a causa della crisi economica prima e sanitaria poi, avviandosi così negli anni un processo di spopolamento della zona con il conseguente ‘degrado sociale,’ nonostante l’indubbio valore strategico delle aree più prossime come piazza Ferretto, il centro culturale Candiani, i parchi di villa Querini ed Einaudi, la galleria Barcella, la piscina comunale ed il centro sportivo di via Olimpia.

² Con l’approvazione del primo Piano di Assetto del Territorio, il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) acquista efficacia di Piano degli Interventi (P.I.) per le sole parti compatibili con il P.AT (cfr. art 14 comma 11 L.R. 11/2004).
Delibera Commissario Straordinario n.98 del 05/12/2014 “Formalizzazione della compatibilità, della compatibilità condizionata e del contrasto tra i contenuti del PRG vigente e quelli del PAT approvato ai sensi del c. 5 bis dell’art. 48 L.R. 11/2004. Definizione delle priorità relative all’attività di pianificazione urbanistica dell’Amministrazione Comunale, a seguito dell’approvazione del PAT”.

In quest’ambito territoriale, circoscritto dal ramo delle Beccherie (nord) e più lontano dal ramo della Campana (sud) del fiume Marzenego, sorgeva il più antico nucleo di Mestre, il “Castello Vecchio”, come riportato in alcune antiche rappresentazioni planimetriche della Città.

Le tracce dei manufatti facenti parte degli antichi insediamenti oggi non sono più facilmente identificabili a causa della conurbazione che, nei secoli, ha portato all’attuale configurazione locale. Il valore storico degli antichi insediamenti è comunque testimoniato da alcune reminiscenze, come il ponte in pietra del 1742.

Questi brevi cenni storici per motivare la proposta di identificare con il nome “Castelvecchio” l’ambito di intervento e quindi il masterplan che su di esso insiste, poiché anche la toponomastica può aiutare a creare una nuova identità urbana.

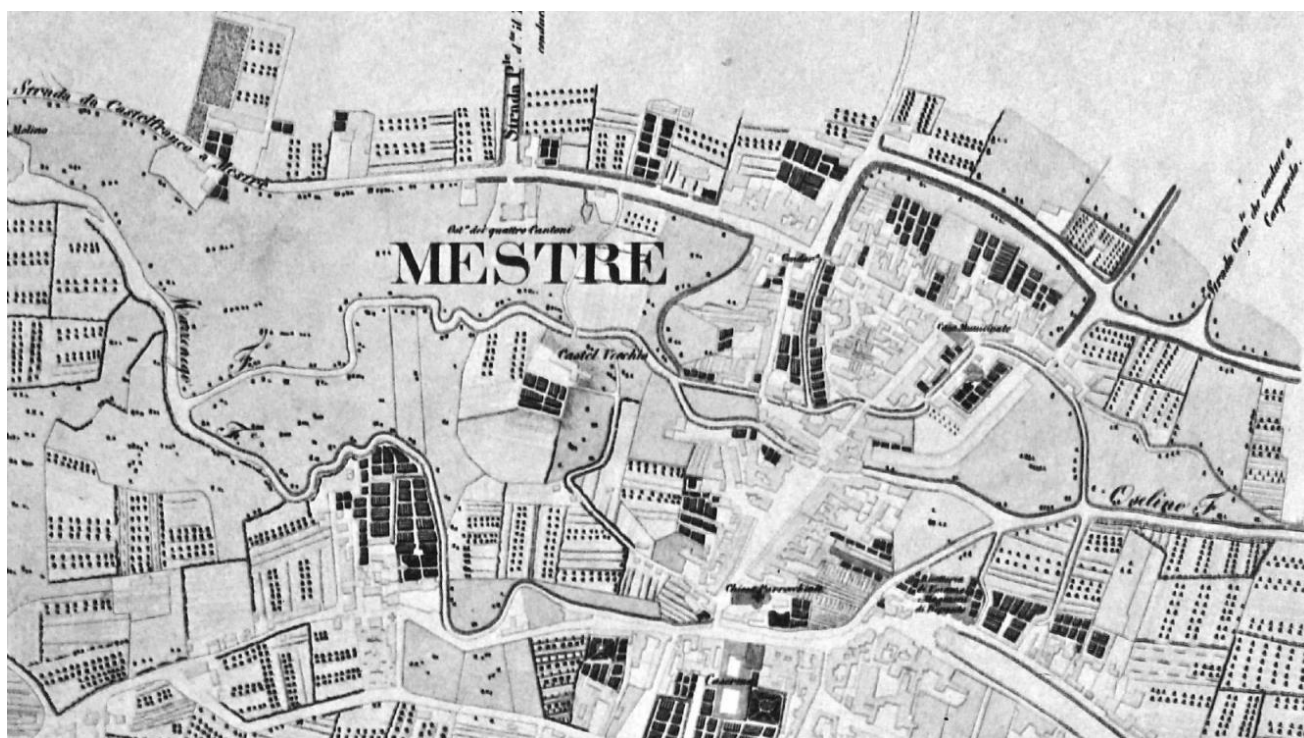


Figura 1 – Estratto da Pianta particolare di Mestre, Augusto Denax - 1811

2. INQUADRAMENTO GENERALE

L'area su cui insiste la proposta di Variante al Piano di Recupero (P.d.R.) in Variante Urbanistica si trova nel centro storico di Mestre ed è delimitata: a nord del fiume Marzenego, a est dalla via Einaudi e dal condominio “Donatello”, a ovest dalla via Circonvallazione, a sud dalla via Antonio da Mestre.



Figura 2 – Estratto fotopiano

2.1 Dati catastali.

Le aree oggetto di intervento sono identificate al catasto del Comune di Venezia come di seguito descritto:

| INTESTATO | CODICE FISCALE | QUOTA DI PROPRIETA' | PARTICELLA | | | | QUALITA' | SUP. CAT. ha are ca | SUP CTRN ha are ca |
|-------------------------------|----------------|---------------------|------------|---------|------|--------------|-------------|------------------------|-----------------------|
| | | | Foglio | Sezione | C.T. | C.F. | | | |
| ALF SPA - Sede in PADOVA (PD) | 00348980285 | Proprietà per 1/1 | 134 | E | 2842 | | E.U. | 00 . 49 . 60 | |
| | | | 134 | | | 2482 | | | |
| | | Proprietà per 1/1 | 134 | E | 2503 | | E.U. | 00 . 57 . 76 | |
| | | | 134 | | | 2503 | | | |
| | | Proprietà per 1/1 | 134 | E | 2481 | | E.U. | 01 . 32 . 39 | |
| | | | 134 | | | 2481 | | | |
| | | Proprietà per 1/1 | 134 | E | 2107 | | E.U. | 01 . 55 . 51 | |
| | | | | | | 3 | | | |
| | | | | | | 4 | | | |
| | | | | | | 5 | | | |
| | | Proprietà per 1/1 | 134 | E | 2483 | | E.U. | 00 . 20 . 41 | |
| | | | 134 | | | 2483 | | | |
| Proprietà per 1/1 | 134 | E | 2484 | | E.U. | 00 . 04 . 88 | | | |
| | 134 | | | 2484 | | | | | |
| Proprietà per 1/1 | 134 | E | 313 | | E.U. | 00 . 17 . 10 | | | |
| | | | | 313 | | | | | |
| COMUNE DI VENEZIA | 00339370272 | Proprietà per 1/1 | 134 | E | 601 | | SEMIN ARBOR | 00 . 14 . 90 | |
| PARITTA STRADE | | | 134 | | | | | 00 . 33 . 59 | |
| PARITTA STRADE | | | 129 | | | | | 00 . 00 . 32 | |
| PARITTA ACQUE | | | 129 | | | | | 00 . 00 . 03 | |
| TOTALE | | | | | | | | 04 . 86 . 49 | 04 . 87 . 00 |

Figura 3 - Elenco ditte

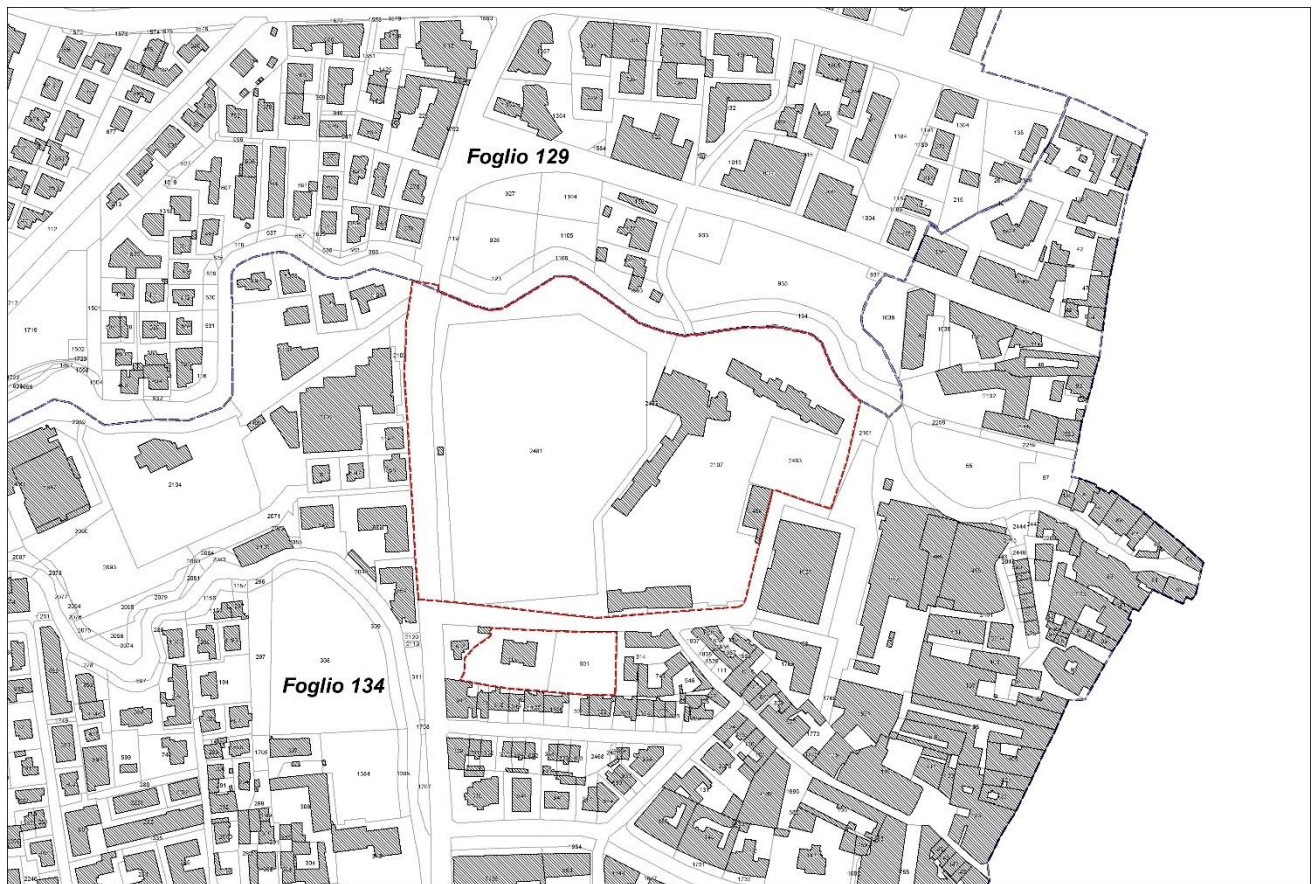


Figura 4 - Estratto mappa catastale

| INTESTATO | SUP. CAT. | % |
|--------------------------------|-------------------|----------------|
| ALI' SPA - Sede in PADOVA (PD) | 04 .37 .65 | 89,96% |
| Comune di VENEZIA | 00 .14 .90 | 3,06% |
| Partita strade | 00 .33 .91 | 6,97% |
| Partita acque | 00 .00 .03 | 0,01% |
| Totale | 04 .86 .49 | 100,00% |

Per approfondimento vedasi elaborato grafico 05.00.

2.2 Stato dei luoghi.

Allo stato attuale l'area si trova in sostanziale abbandono per la maggior parte della sua superficie. Nel corso delle demolizioni attuate dalla precedente proprietà, sono stati demoliti alcuni edifici e ne sono stati mantenuti sei: a) Ex Distretto Sanitario; b) Padiglione Cecchini; c) Padiglione De Zottis; d) Chiesa della Natività; e) Ex casa delle Suore; f) Padiglione Pozzan; g) Ex- centro prelievi.

La maggior parte della superficie presenta a vista o facilmente rintracciabili le fondazioni degli edifici demoliti ed uno strato superficiale composto dai resti compattati provenienti dalle demolizioni.

L'area che componeva il giardino del nosocomio, delimitata parzialmente dagli edifici dei padiglioni non demoliti, è rimasta di fatto inalterata e presenta delle alberature che saranno oggetto di specifica valutazione.

Le uniche aree attualmente utilizzate ed accessibili sono destinate a parcheggio pubblico.

La maggior parte del compendio non è accessibile per motivi di sicurezza ed è delimitato da una recinzione difficilmente valicabile. L'accessibilità ai veicoli è consentita da un solo varco ad est lungo via Einaudi (ingresso alle aree di parcheggio) e da ovest lungo via Circonvallazione (uscita dalle aree di parcheggio).

L'accessibilità pedonale all'area è consentita solamente lungo la via Antonio da Mestre che delimita a sud il compendio consentendo l'attraversamento lungo la direzione est-ovest.

2.3 Soggetto richiedente.

A seguito di asta fallimentare svoltasi nel 2019, le aree e gli immobili sono stati tutti acquistati dalla società Ali Spa.

La Parte Attuatrice, così come risulta dall'atto di compravendita immobiliare Repertorio Notaio Alberto Gasparotti n. 33594, Raccolta n. 19190, del 17.09.2019 registrato all'Agenzia delle Entrate di Venezia il 19.09.2019 al n. 6012/IT, è proprietaria:

- del complesso immobiliare, già adibito ad attività ospedaliere sotto la denominazione “Ospedale Umberto Primo”, sito in Via Circonvallazione n. 50 a Mestre (Venezia), con annesse aree urbane, attualmente così censito al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Venezia, Foglio 134, Mappale 2107 (subb. 3/4/5/6), Mappale 2482, Mappale 2484, Mappale 2481, Mappale 2483, Mappale 2503;
- del fabbricato già adibito a “Direzione Medica e Servizio Prenotazioni”, sito in Via Antonio da Mestre n. 12, così censito al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Venezia, Foglio 134, Mappale 313;

Aventi titolo alla richiesta:

Ali Spa - Via Olanda 2 - 35127 – Padova

c.f., p. IVA e n. Registro delle Imprese di Padova: 00348980285

3. QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE - SOVRAORDINATA E COMUNALE

L'analisi del quadro di riferimento della pianificazione urbanistica e territoriale permette di individuare, nell'area interessata dal Piano in esame e nelle immediate vicinanze, quali siano i vincoli, le invarianti e le fragilità ambientali della zona e quali siano le azioni strategiche intraprese dalle Amministrazioni di vario livello, da quella regionale a quella comunale. I Piani analizzati nel presente studio sono:

- Piano territoriale di coordinamento (P.T.R.C.)
- Piano ambientale della laguna e dell'area di Venezia (P.A.L.A.V.)
- Piano Territoriale Generale Metropolitan (P.T.G.M. – ex P.T.C.P.)
- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.)
- Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (P.U.M.S.)
- Piano Regolatore Comunale (P.R.C.)
 - o Piano di Assetto del Territorio (PAT)
 - o Piano degli Interventi (PI)
- Piano di classificazione acustica comunale.

3.1 Piano territoriale di coordinamento (P.T.R.C.)

Con deliberazione di Consiglio Regionale n.62 del **30 giugno 2020** (BUR n. 107 del 17 luglio 2020) è stato approvato il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.).

Il Piano indirizza la pianificazione del territorio regionale considerando l'obiettivo comune europeo dello sviluppo sostenibile; per fare questo sono stati assunti tre punti fondamentali:

- tutela dei beni paesaggistici,
- cura dei paesaggi,
- integrazione del paesaggio nelle politiche territoriali.

Il Piano mira al raggiungimento di specifici obiettivi strategici riconducibili a cinque diversi temi: uso del suolo, biodiversità, energia e ambiente, mobilità, sviluppo economico e crescita sociale e culturale. Tra gli obiettivi strategici si legge:

- razionalizzare l'utilizzo della risorsa suolo;
- perseguire una maggior sostenibilità degli insediamenti;
- valorizzare la mobilità slow;
- migliorare l'abitare nelle città.

Il Piano si compone di elaborati scritti e tavole grafiche, si riportano di seguito due dei principali estratti del Piano utili a definire la natura dell'area in esame.

Il Piano non individua direttive e prescrizioni per gli ambiti in esame che costituiscano un limite alle variazioni proposte.

In generale non si rileva il contrasto tra gli obiettivi del Piano sovraordinato e la Variante in esame.

3.2 Piano Ambientale della Laguna e dell'Area di Venezia (P.A.L.A.V.)

Tra gli strumenti di pianificazione che interessano il territorio comunale è da considerare, in relazione ai disposti del PTRC), il Piano d'Area. Il Piano di Area della Laguna ed Area Veneziana (P.A.L.A.V.), adottato con delibera di Giunta Regionale n.7529 del 23/12/1991 ed approvato con Delibera di Consiglio Regionale n.70 del 09/11/1995; la Variante 1

è stata adottata con delibera di Giunta Regionale n.2802 del 05/08/1997 ed approvato con Delibera di Consiglio Regionale n.70 del 21/10/1999, è un Piano volto soprattutto alla salvaguardia e alla tutela delle risorse naturalistiche e ambientali della Laguna e dell’Area Veneziana.

Il Piano non individua direttive e prescrizioni per gli ambiti in esame che costituiscano un limite alle variazioni proposte.

In generale non si rileva il contrasto tra gli obiettivi del Piano sovraordinato e la Variante in esame.

3.3 Piano Territoriale Generale Metropolitan (P.T.G.M. – ex P.T.C.P.)

Con Delibera di Consiglio Metropolitan n. 3 del **01/03/2019** la Città Metropolitana di Venezia ha approvato, in via transitoria e sino a diverso assetto legislativo, il Piano Territoriale Generale (PTGM) della Città Metropolitana di Venezia, quale strumento di pianificazione gestione del territorio della Città Metropolitana.

Il P.T.G.M. fa propri tutti i contenuti del vigente P.T.C.P. di Venezia. Pertanto, risultano ancora valide le informazioni contenute nel P.T.C.P. anzidetto, adottato con Delibera del Consiglio Provinciale n. 104 del 05/12/2008 e approvato con DGR n. 1137 del 23/03/2010 (BUR n. 39 del 11/05/2010).

Gli elaborati grafici, allegati al P.T.G.M., permettono di visualizzare in maniera sintetica e sistematica lo stato di fatto del territorio in relazione a determinati temi: Vincoli e pianificazione territoriale, Fragilità del territorio, Sistema insediativo e delle infrastrutture, Sistema ambientale e Paesaggio.

Gli elaborati presi in esame sono:

- Tav. 1 - Vincoli e della pianificazione territoriale
- Tav. 2 - Fragilità del territorio
- Tav. 3 - Sistema ambientale
- Tav. 4 - Sistema insediativo-infrastrutturale
- Tav. 5 - Sistema del Paesaggio.

3.4 Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (P.G.R.A.) - Il ciclo 2021-2027

La Conferenza Istituzionale Permanente dell’Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali ha adottato in data 21 dicembre 2021 il primo aggiornamento del Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni ai sensi degli articoli 65 e 66 del D. Lgs. n. 152/2006.

“Il Piano classifica il territorio esterno alle aree fluviali in funzione delle diverse condizioni di pericolosità, nonché in funzione delle aree e degli elementi a rischio, nelle seguenti classi: P3 (pericolosità elevata); P2 (pericolosità media); P1 (pericolosità moderata).

Si riportano di seguito le immagini relative alle mappe di piano del sito di interesse, che risulta essere classificato come “P1 – pericolosità idraulica moderata”, e al rischio idraulico con zone classificate “R1 – rischio idraulico moderato” e “R2 – rischio idraulico medio”.

Nelle zone con pericolosità idraulica P1 secondo l’articolo 14 comma 3 delle NTA le previsioni contenute nei piani urbanistici attuativi che risultano approvati alla data di adozione del Piano si conformano alla disciplina di cui al comma 2, che prevede che l’attuazione degli interventi e delle trasformazioni di natura urbanistica ed edilizia previsti dai piani vigenti alla data di adozione del Piano e diversi da quelli di cui agli articoli 12 e 13 e dagli interventi di ristrutturazione edilizia, è subordinata alla verifica della compatibilità idraulica condotta sulla base della scheda tecnica allegata alle presenti norme (All. A punti 2.1 e 2.2) solo nel caso in cui sia accertato il superamento del rischio specifico medio R2.

Inoltre, il comma 4 esplicita che tutti gli interventi e le trasformazioni di natura urbanistica ed edilizia che comportano la realizzazione di nuovi edifici, opere pubbliche o di interesse pubblico, infrastrutture, devono in ogni caso essere collocati a una quota di sicurezza idraulica pari ad almeno 0,5 m sopra il piano campagna.

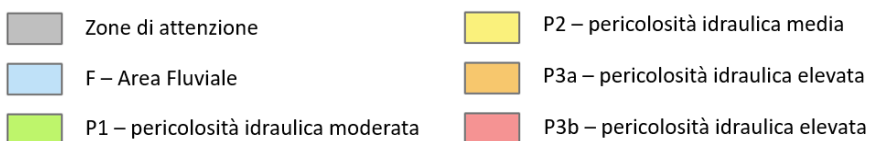


Figura 5 – Carta della pericolosità. In rosso l'area di interesse di Castelvecchio

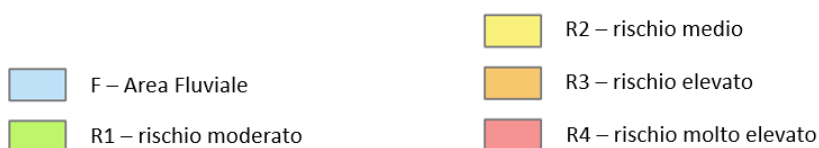
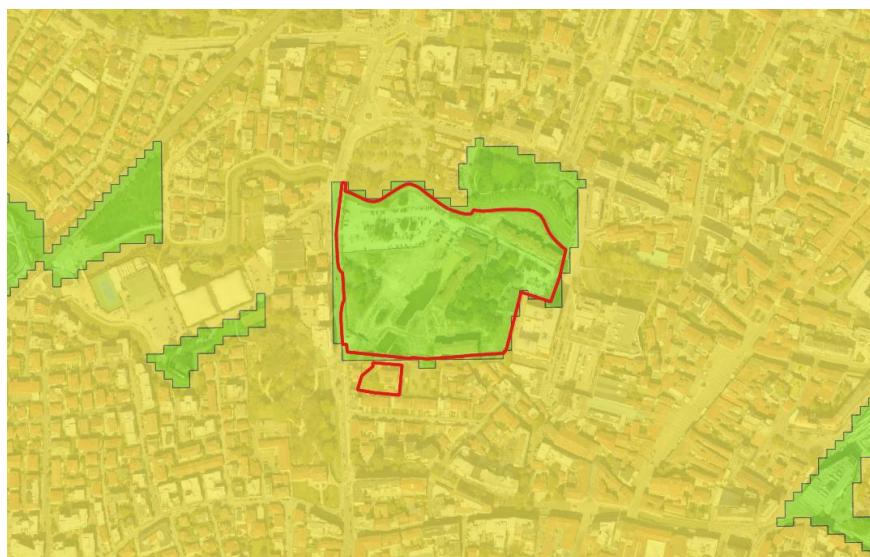


Figura 6 – Carta del rischio. In rosso l'area di interesse di Castelvecchio

La verifica della compatibilità idraulica è stata condotta mediante lo specifico studio riportato nell'elaborato specialistico.

3.5 Rete Natura 2000

La Direttiva Europea 92/43/CEE “Habitat”, relativa alla conservazione degli ambienti naturali e seminaturali, della flora e della fauna selvatica, ha promosso la costituzione della rete ecologica europea di Zone Speciali di Conservazione (ZSP) denominata “Rete Natura 2000”, con l'obiettivo di garantire il mantenimento o, all'occorrenza, il ripristino, in uno stato di conservazione soddisfacente, di habitat naturali con caratteri specifici.

Costituiscono la Rete Natura 2000 i Siti di Importanza Comunitaria (SIC) prevista della Direttiva Habitat e le Zone a Protezione Speciale (ZPS) classificate ai sensi della Direttiva Uccelli 79/409/CEE, concernente la conservazione degli uccelli selvatici.

3.6 Piano Regolatore Comunale (P.R.C.)

La legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11, “Norme per il governo del territorio” articola il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) in due parti: una prima contenente disposizioni strutturali, definite nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) ed una seconda contenente le disposizioni operative espresse dal Piano degli interventi (P.I.).

3.6.1 Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.)

Il PAT del Comune di Venezia è stato approvato in sede di conferenza decisoria del **30/09/2014**. A seguito dell'approvazione del primo piano di assetto del territorio (P.A.T.), il piano regolatore generale vigente, per le parti compatibili con il PAT (rappresentate nelle tavole contenute in "Compatibilità P.R.G.-P.A.T."), diventa il Piano degli Interventi (Art. 48 c.5bis L.R. 11/2004).

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 6 febbraio 2020 è stata approvata la Variante al PAT per il contenimento del consumo di suolo, come prescritto dalla legge regionale 14 del 2017) che ha introdotto la Tavola 5 “Carta degli Ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della L.R. 14/2017” e ha modificato il testo delle Norme Tecniche (Artt. 1-4-26-26 bis).

Il PAT delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo del territorio, individuando le specifiche vocazioni e le invariabili di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico monumentale e architettonica. Nello specifico il PAT opera come segue:

- delinea le grandi scelte sul territorio e le strategie per lo sviluppo sostenibile;
- definisce le funzioni delle diverse parti del territorio comunale;
- individua le aree da tutelare e valorizzare per la loro importanza ambientale, paesaggistica e storico-architettonica;
- fa proprie le direttive generali degli strumenti sovraordinati (P.T.R.C., P.T.C.P., P.A.L.A.V.) e degli strumenti comunali riferiti all'area vasta (Piano Strategico, Piano Urbano della Mobilità).

Di seguito si riporta l'elenco delle tavole del Piano indicate nelle N.T.A. e prese a riferimento per tale studio:

- Tav. 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale,
- Tav. 2 - Carta delle Invarianti,
- Tav. 3 - Carta delle Fragilità,

- Tavv. 4a e 4b - Carta della Trasformabilità,
- Tav. 5 – Ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della LR 14/2017.

Carta dei Vincoli
scala 1:10.000

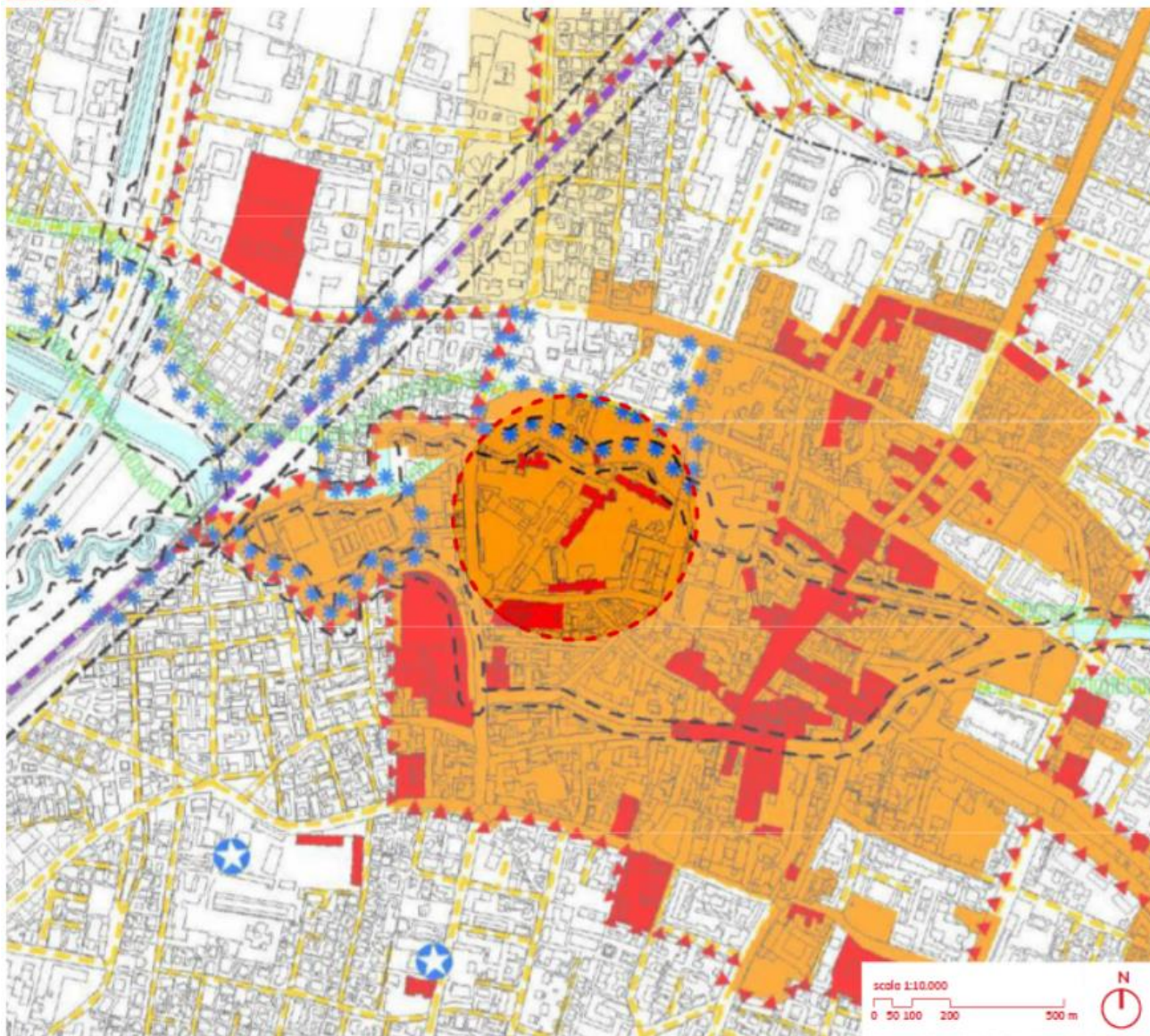


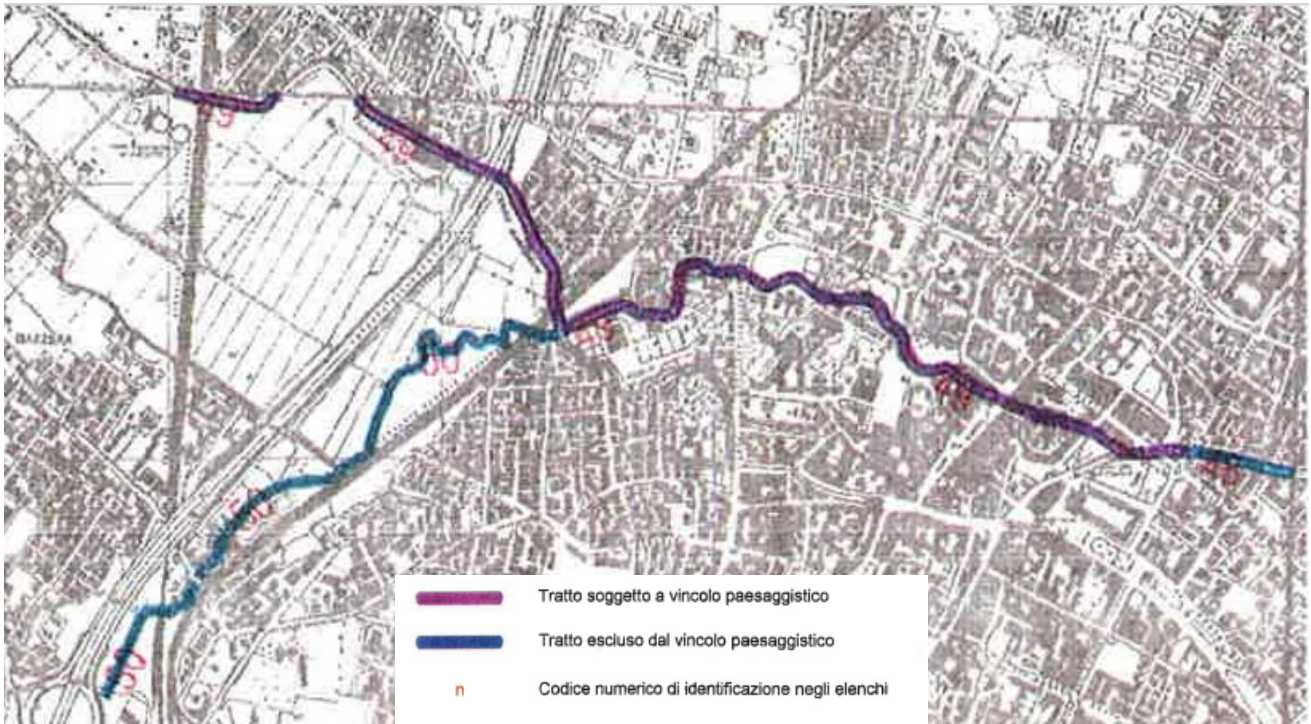
Figura 7 - Estratto PAT - Carta dei Vincoli

La **tav. 1 - Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale** riporta per l'ambito in esame e nelle immediate vicinanze:

- art. 5 – Vincolo Paesaggistico
“Il P.A.T., nella Tavola 1, evidenzia, a titolo ricognitivo e non esaustivo, le aree sottoposte a vincolo dalla vigente legislazione in materia.
In particolare, evidenzia i vincoli:
 - [...]
 - vincolo paesaggistico - corsi d'acqua
 - [...]

• [...]”

In merito al punto il Fiume Marzenego risulta vincolato per tutto il suo corso (scansione della documentazione originale dei corsi d'acqua di cui alla Gazzetta Ufficiale del regno d'Italia n. 250 del 24 ottobre 1923, in conformità al provvedimento del consiglio regionale n. 940 del 28 giugno 1994).



| ELENCO DEGLI IDRONIMI IN CUI PERMANE IL VINCOLO PAESAGGISTICO | |
|---|--|
| 27001 | NAVIGLIO ADIGETTO |
| 27004 | CANALE DI LOREO |
| 27007 | FIUME ADIGE |
| 27008 | TRONCO COMUNE DI BRENTA E BACCHIGLIONE, FIUME BRENTA E FIUME BRENTA O LA CUNETTA |
| 27010 | CANALE DI VALLE |
| 27011 | FIUME GORZONE |
| 27012 | CANALE DEI CUORI |
| 27013 | SCOLO FOSSA SABBADINA E MONSELESANA |
| 27016 | SCOLO REBOSOLA O REBOZOLA |
| 27019 | CANALE DI PONTELONGO |
| 27020 | CANALE PIOVEGO |
| 27021 | TAGLIO NOVISSIMO E FIUME NOVISSIMO |
| 27023 | SCOLO FIUMAZZO |
| 27029 | SERIOIA DELLE GIARE E BASTIE |
| 27030 | NAVIGLIO BRENTA |
| 27031 | FIUME PIONCA |
| 27035 | SCOLO CAVINELLO |
| 27036 | SCOLO VOLPINI |
| 27037 | SCOLO COGNARO |
| 27038 | CANALE VERARO |
| 27039 | RIO SERRAGLIO |
| 27040 | CANALE DI MIRANO E FIUMICELLO MUSON VECCHIO |
| 27041 | RIO VETERNIGO E SCOLO FOSSETTA |
| 27043 | CANALE BONDANTE |
| 27046 | SCOLO FIUMICELLO |
| 27047 | SCOLO CALTANA |
| 27049 | FIUME MARZENEGO |
| 27051-52 | RIO MAERNE E RIO FORMIEGO |
| 27053 | FIUME DRAGANZOLO |
| 27054 | SCOLO RIO (O RIO STORTO) |
| 27055 | CANALE SIONCELLO |
| 27056 | CANALE DI S. MARIA |
| 27057 | FIUME DESE |
| 27060 | FOSSA STORTA O FOSSO TORTO |
| 27061 | FIUME ZERO |
| 27064 | SCOLO ZERMASON |
| 27066 | SCOLO CARMASON |
| 27067 | FIUME SILE |
| 27069 | CANALE FOSSETTA |
| 27070 | FIUME PIAVE VECCHIO |
| 27071 | FIUME MEOLO |
| 27074 | CANALE TAGLIETTO E CANALE NUOVO, COLLETTORE DEL CONSORZIO VALLIO E MEOLO |
| 27075 | FIUME VALLIO E CANALE DELLA VELA |
| 27077 | FIUME PIAVE |
| 27078 | CANALE CAVETTA |
| 27079 | FIUME LIVENZA |
| 27080 | CANALI REVEDOLI, LARGON E COMMESSERA |
| 27081 | LIVENZA MORTA |
| 27082 | CANAL TERMINE |
| 27083 | CANAL ONGARO |
| 27084 | CANAL TAGLIO |
| 27086 | CANAL LANZALUNGA |
| 27087 | CANALE RAMO |

| | |
|-------|---|
| 27088 | CANAL MURAZZE |
| 27089 | CANAL GRASSAGA |
| 27092 | CANAL BELLA MADONNA, SAN BERNARDINO, PIAVON |
| 27095 | FIUME LEMENE |
| 27096 | FIUME LONCON |
| 27097 | FIUME MELON |
| 27098 | FIUME FOSSON |
| 27099 | FIUME MELONETTO |
| 27100 | FIUME LISON |
| 27101 | RIO TAU' |
| 27102 | FIUME REGHENA |
| 27103 | CAO MAGGIORE |
| 27104 | ROGGIA VERSIOLA |
| 27105 | RIO ROIALE |
| 27106 | CANALE RIELLO |
| 27107 | CANAL VEROGGIO, SAETTA, PALANGON |
| 27108 | CANAL CAVANELLA |
| 27109 | CAO MOZZO |
| 27110 | RIO LUGGNANA |
| 27113 | FIUME TAGLIAMENTO |
| 27116 | ROGGIA DI VILLANOVA |

Nella fattispecie, dalla consultazione della cartografia di PAT, deriva che l'area di progetto risulta esclusa dallo specifico vincolo paesaggistico in quanto si presume sussistano le condizioni di cui all'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 comma 2.

Nell'indagine dei vincoli e delle fasce di rispetto che insistono sull'area si è ritenuto opportuno indicare comunque il limite dei 150 metri da limite dell'idrografia vincolata anche se non contenuto nella strumentazione urbanistica comunale.

- Art. 7 - Vincolo sismico O.P.C.M. n. 3274/2003;

Il comune di Venezia è passato dalla zona sismica 4 alla zona sismica 3 con deliberazione della Giunta Regionale n.244 del 9 marzo 2021.

I criteri per l'aggiornamento della mappa di pericolosità sismica sono stati definiti nell'Ordinanza del PCM n. 3519/2006, che ha suddiviso l'intero territorio nazionale in quattro zone sismiche sulla base del valore dell'accelerazione orizzontale massima (ag) su suolo rigido o pianeggiante, che ha una probabilità del 10% di essere superata in 50 anni.

- Art. 6 – Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004;

“Il P.A.T., nella Tavola 1, evidenzia, a titolo ricognitivo e non esaustivo, gli immobili sottoposti a vincolo ai sensi del decreto legislativo n. 42/2004 (già Legge 1089/39 e complessi di immobili ex lege 171/73), nonché le aree assoggettate a vincolo archeologico.

La mancata indicazione nel P.A.T. di ambiti o immobili che risultino vincolati a norma di legge, ancorché non riportati nel quadro conoscitivo, non esime dalla rigorosa applicazione della specifica disciplina in materia. Analogamente, l'errata indicazione di ambiti o immobili, individuati nella tav. 1 del P.A.T., che non risultino vincolati a norma di legge, non comporterà l'applicazione della disciplina di cui al Codice dei Beni Culturali (D.Lgs. 42/04 e s.m.i.).

Il P.I. specifica nel dettaglio e aggiorna l'individuazione cartografica dei manufatti (Tavola 1 del P.A.T.), di cui al presente articolo, e detta specifiche prescrizioni per la conservazione il recupero e la valorizzazione degli immobili e delle aree circostanti di pertinenza, individuando gli interventi consentiti e favorendo un uso compatibile con le loro caratteristiche.”

L'individuazione cartografica degli oggetti vincolati è superata e dettagliata dal Decreto di vincolo di cui sotto. L'unico immobile oggetto del vincolo risulta quello denominato “Complesso ex casa delle suore”.



Ministero per i Beni e le Attività Culturali

SEGRETERIATO GENERALE

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DEL VENETO

IL DIRETTORE REGIONALE

VISTO il Decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 “Norme generali sull’ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche”;

VISTO il Decreto legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 “Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell’art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59”, come modificato dal Decreto Legislativo 8 gennaio 2004, n. 3 “Riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi dell’art. 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137”;

VISTO il Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 “Codice per i beni culturali ed il paesaggio, ai sensi dell’art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137”;

VISTO il Decreto del Presidente della Repubblica 26 novembre 2007, n. 233 “Regolamento di riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali”;

VISTO il Decreto del Presidente del consiglio dei ministri in data 23 gennaio 2008 con il quale è stato conferito all’arch. Ugo SORAGNI l’incarico di livello dirigenziale generale di Direttore regionale per i beni culturali e paesaggistici del Veneto;

VISTA la nota prot. 35176 del 28 luglio 2008, ricevuta il 28 luglio 2008, integrata in data 14 ottobre 2008 con nota 50451 del 10 ottobre 2008, con la quale l’Azienda ULSS 12 di Venezia ha chiesto ai sensi dell’art. 12 del D.lgs 42/04 la verifica dell’interesse culturale nel seguente immobile:

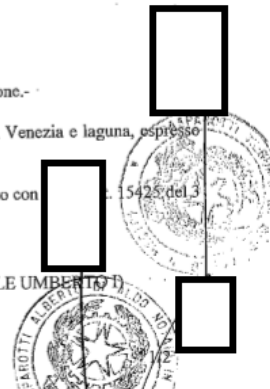
| | |
|------------------|--|
| denominato | COMPLESSO “EX CASA SUORE” (OSPEDALE UMBERTO I) |
| provincia di | VENEZIA |
| comune di | VENEZIA |
| località | MESTRE |
| proprietà | ULSS 12 VENEZIANA |
| sito in | VIA CIRCONVALLAZIONE, 50 |
| distinto al C.F. | Foglio 13 - particella 2107 porzione.- |
| confinante con | foglio 13 (C.T.): particella 2107 rimanente porzione.- |

VISTO il parere della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici di Venezia e laguna, espresso con nota prot. 13536 del 3 novembre 2008;

VISTO il parere della Soprintendenza per i beni archeologici del Veneto, espresso con nota prot. 15425 del 3 dicembre 2008;

RITENUTO che l’immobile

| | |
|--------------|--|
| denominato | COMPLESSO “EX CASA SUORE” (OSPEDALE UMBERTO I) |
| provincia di | VENEZIA |
| comune di | VENEZIA |



| | |
|------------------|--|
| località | MESTRE |
| proprietà | ULSS 12 VENEZIANA |
| sito in | VIA CIRCONVALLAZIONE, 50 |
| distinto al C.F. | Foglio 13 - particella 2107 porzione.- |
| confinante con | foglio 13 (C.T.): particella 2107 rimanente porzione.- |

presenta l'interesse culturale di cui all'art. 12 del citato D.Lgs. 42/2004, per i motivi contenuti nella citata relazione storico artistica

DECRETA

l'immobile denominato COMPLESSO “EX CASA SUORE” (OSPEDALE UMBERTO I), sito nel comune di Venezia, in Mestre, Via Circonvallazione, 50, catastalmente distinto al C.F., foglio 13, particella 2107 (porzione), è dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.lgs. 42/04 e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto decreto legislativo.

La planimetria catastale e la relazione storico artistica fanno parte integrante del presente decreto che verrà notificato ai proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo del bene che ne forma oggetto.

Il presente decreto sarà trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - a cura della competente Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene.

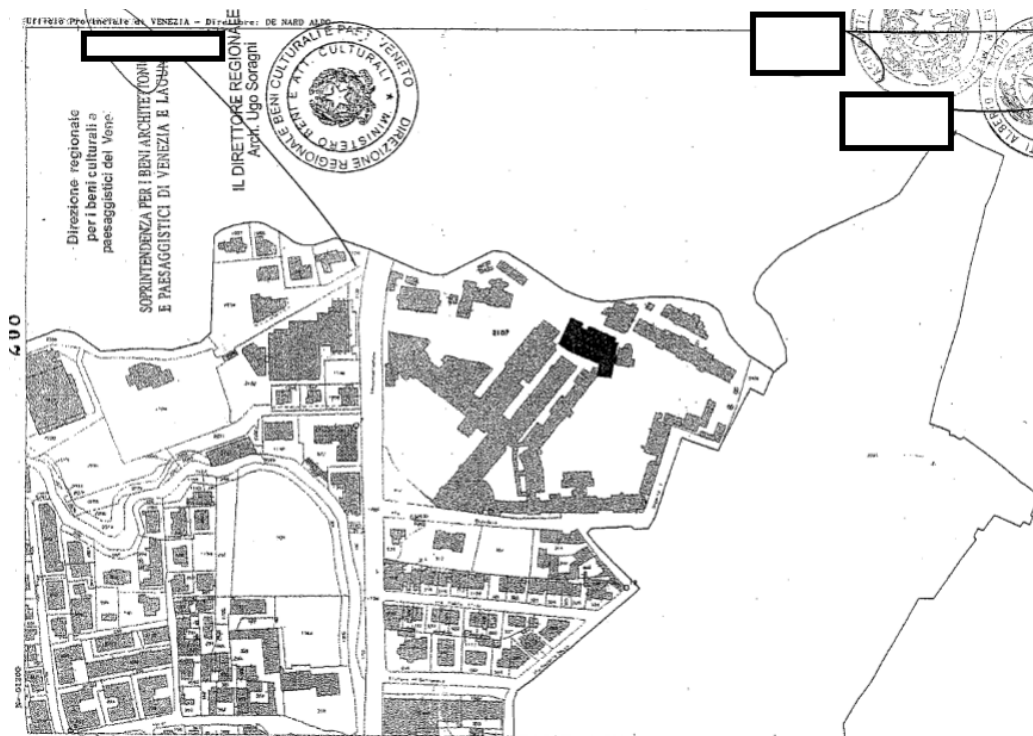
Avverso il presente decreto è ammesso il ricorso amministrativo al Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi dell'articolo 16 del D.lgs 42/04.

Sono, inoltre, ammesse proposizioni di ricorso giurisdizionale al TAR competente per territorio a norma degli articoli 2 e 20 della Legge 6 dicembre 1971, n. 1034 e successive modificazioni, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971, n. 1199, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta notificazione del presente atto.

Venezia, 4 dicembre 2008

Il Direttore regionale
(arch. Ugo SORAGNI)





- Art. 6 – Vincolo archeologico – prot. n. 15425 del 3/12/2008.
“Nelle aree sottoposte a vincolo archeologico e nelle aree a rischio archeologico il P.I. definisce le cautele e le procedure da osservare in caso di scavo nel sottosuolo.”
- art. 10 – Ambiti naturalistici di livello regionale;
“Il P.A.T. assume gli obiettivi definiti dal P.T.R.C.” - art. 19 N.d.A del P.T.R.C. (1994);
- art. 10 - P.A.L.A.V.;
*“L'intero territorio comunale è inoltre interessato dal P.A.L.A.V.
Il P.A.T., assumendo le direttive del P.A.L.A.V., conferma l'adeguamento dei previgenti strumenti urbanistici comunali allo stesso e verifica l'adeguamento delle previsioni all'attuale situazione di fatto.”*
- art. 10 - Centri storici;
“Il P.A.T. assume gli obiettivi definiti dal P.T.R.C.” - art. 24 N.d.A del P.T.R.C. (1994);
- art. 7 - Fascia di servitù idraulica - Rispetto idraulico (R.D. 8 maggio 1904, n. 368; R.D. 25 luglio 1904, n.523; D.lgs 152/2006 - art. 115);
*“Il P.A.T., nella Tavola 1, individua inoltre, a titolo ricognitivo e non esaustivo:
[...]
le fasce di rispetto e le zone di tutela dei fiumi, canali, invasi naturali e artificiali, anche ai fini di polizia idraulica e di tutela del rischio idraulico, per le quali sono previste, dalla normativa vigente, fasce di rispetto o limitazioni agli usi dei suoli circostanti; in particolare i vincoli, con particolare riferimento alle fasce di rispetto, derivanti dal R.D. 368/1904 e dal R.D. 523/1904, estesi a tutte le opere idrauliche e di bonifica, secondo la fattispecie, sono inderogabili e hanno effetti diretti sull'attività edilizia; il P.I. può stabilire, limitatamente alle aree urbanizzate ed a quelle alle stesse contigue, fasce diverse da quelle previste dal comma 1, lettera g) dell'art. 41 della L.R. 11/2004 tenuto conto degli allineamenti esistenti nell'ambito dell'urbanizzazione consolidata o di trasformazione previsti dal P.A.T.;*

[...]

- art. 7 - Limite del centro abitato e Fasce di rispetto stradali

“Il P.A.T., nella Tavola 1, individua inoltre, a titolo ricognitivo e non esaustivo:

[...]

le fasce di rispetto delle principali infrastrutture viarie e ferroviarie e le opere e le infrastrutture che comunque determinano una fascia di rispetto sulla base di norme nazionali o regionali, all'interno delle quali trova applicazione la disciplina indicata dal P.I., nei limiti precisati dalla disciplina di settore; le fasce di rispetto relative alle infrastrutture permangono solo con l'effettiva esistenza dell'infrastruttura stessa; il P.I. pertanto provvede a verificare e ad aggiornare le fasce di rispetto e le opere e le infrastrutture che le determinano;

[...]

Nel caso di specie l'area di progetto ricade entro il limite dei centri abitati definito dal Comune di Venezia con d.G.C. n. 209 del 01/09/2021. In merito alle fasce di rispetto stradali vale l'articolo l'Art. 28. (Art.18,CdS) *Fasce di rispetto per l'edificazione nei centri abitati* del Regolamento di attuazione del Codice della Strada in particolare si richiama il comma 2:

“Per le strade di tipo E ed F, nei casi di cui al comma 1, non sono stabilite distanze minime dal confine stradale ai fini della sicurezza della circolazione. “

in quanto via Circonvallazione è classificata a livello comunale come **E2** e via Einaudi come **F2**.

- Fasce di rispetto aeroportuali

“Il P.A.T., nella Tavola 1, individua inoltre, a titolo ricognitivo e non esaustivo:

[...]

le fasce di rispetto aeroportuale, all'interno delle quali sono ammessi gli interventi di zona nei limiti della legislazione vigente in materia e in coerenza con il Piano di Rischio Aeroportuale dell'aeroporto “Marco Polo” di Tessera-Venezia adottato con Delibera del C.C n.49 del 24/06/2013 e alle relative mappe di vincolo di cui al Decreto Enac di approvazione n.6767 del 17/01/2013;

[...]

Carta delle Invarianti

scala 1:10.000



Figura 8 - Estratto PAT – Carta delle invarianti

La **tav.2 - Carta delle Invarianti** (2014) riporta per l'ambito in esame e nelle immediate vicinanze:

- art. 18 - Nuclei storici

[...]

Gli interventi nel Centro Storico di Venezia e negli altri Centri Storici lagunari sono regolamentati - attraverso la puntuale classificazione tipologica delle unità edilizie e delle unità di spazio scoperto, operata a seguito di un'indagine sulle caratteristiche storiche, costruttive e formali relative ai vari centri - dalle varianti della Città Antica, dell'Isola di Murano, delle Isole di Burano Mazzorbo e Torcello, dell'Isola del Lido e dell'Isola di Pellestrina. Dette Varianti individuano una serie di tipologie definendone anche le caratteristiche peculiari che il P.A.T. assume, in quanto coerenti con gli obiettivi che questo intende perseguire.

[...]

Il P.I. può comunque, nel rispetto delle tipologie edilizie individuate e classificate dal P.R.G. previgente, provvedere alla riorganizzazione e razionalizzazione della normativa afferente alle tipologie edilizie anche al fine di rendere la stessa omogenea su tutto l'ambito lagunare, nonché può verificare la classificazione tipologica assegnata alle unità edilizie e individuare le modalità per modificarla, a seguito di indagini di carattere puntuale e più approfondite, ferme restando le categorie tipologiche già individuate attraverso gli strumenti urbanistici sopra ricordati.

[...]

- artt. 21, 22 – Pertinenze ed edifici tutelati

Il P.A.T. individua, nelle Tavole 2 e 4 (in quest'ultima quelli di norma situati al di fuori dei “Centri Storici” e degli “Impianti urbanistici significativi”), le Ville Venete e gli edifici significativi per il loro valore di natura storico-monumentale e architettonico, nonché di natura storico-testimoniale, al fine di tutelarli e valorizzarli. In particolare, riconosce, tra gli altri, come edifici e manufatti significativi: i casoni lagunari e di valle, i manufatti rurali, le conche di navigazione, i manufatti idraulici di interesse storico, i manufatti di archeologia industriale, il sistema dei mulini lungo i corsi d'acqua e i percorsi storico-monumentali.

*Gli edifici tutelati individuati nella Tavola 2 comprendono, oltre a quelli sottoposti a vincolo ai sensi del D.Lgs. n.42/2004 riportati nella Tavola 1***, anche gli edifici di interesse storico-testimoniale compresi quelli codificati ai sensi del previgente P.R.G.*

Il P.I. provvede a stabilire per ciascuno degli edifici le corrispondenti categorie di intervento, indicando altresì eventuali possibili integrazioni volumetriche e le parti incongrue da demolire. Stabilisce inoltre i livelli di tutela per le pertinenze scoperte come parchi, giardini, viali, ecc. e per i manufatti ed elementi architettonici in questi eventualmente presenti. Il P.I. può individuare ulteriori edifici e complessi significativi da tutelare e valorizzare, in seguito ad una ricognizione del territorio ad una scala di maggior dettaglio.

In merito alle categorie di intervento da attribuire a detti edifici vengono qui definiti i seguenti criteri, che il P.I. e i P.U.A. devono tradurre in specifiche norme, tenendo conto delle diverse fattispecie, anche in relazione alla complessità per formazione storica degli stessi.

****In merito al punto vale quanto sopradescritto al precedente punto specifico dei vincoli monumentali che insistono sull'area di progetto.*

Il P.A.T. nella Tavola 4, nonché nella Tavola 2 unitamente ad altri temi, individua le più significative pertinenze, in stretta connessione paesaggistica e funzionale con alcuni complessi rilevanti, nonché gli ambiti, anche non funzionalmente pertinenti ai complessi monumentali, ma che si ritengono meritevoli di tutela in quanto l'organizzazione spaziale e del paesaggio consente la comprensione dell'insieme storico-monumentale e/o architettonico.

Il P.I. può precisare i perimetri degli ambiti individuati dal P.A.T. ed eventualmente integrali e definisce una specifica disciplina finalizzata alla valorizzazione e alla tutela degli elementi costitutivi delle pertinenze scoperte, degli assi prospettici e dei coni visuali e alla eliminazione e/o mitigazione di eventuali elementi detrattori del paesaggio quali cartellonistiche pubblicitarie e opere edilizie incongrue.

Il P.I. può prevedere limitate integrazioni volumetriche, purché coerenti con le finalità di valorizzazione e tutela, e previa redazione di P.U.A. o di Progetto Unitario (qualora il P.I. definisca già in modo puntuale dimensione e

localizzazione degli interventi) estesi all'intero ambito e comprendenti i complessi monumentali e/o architettonici.

Carta delle Fragilità

scala 1:10.000

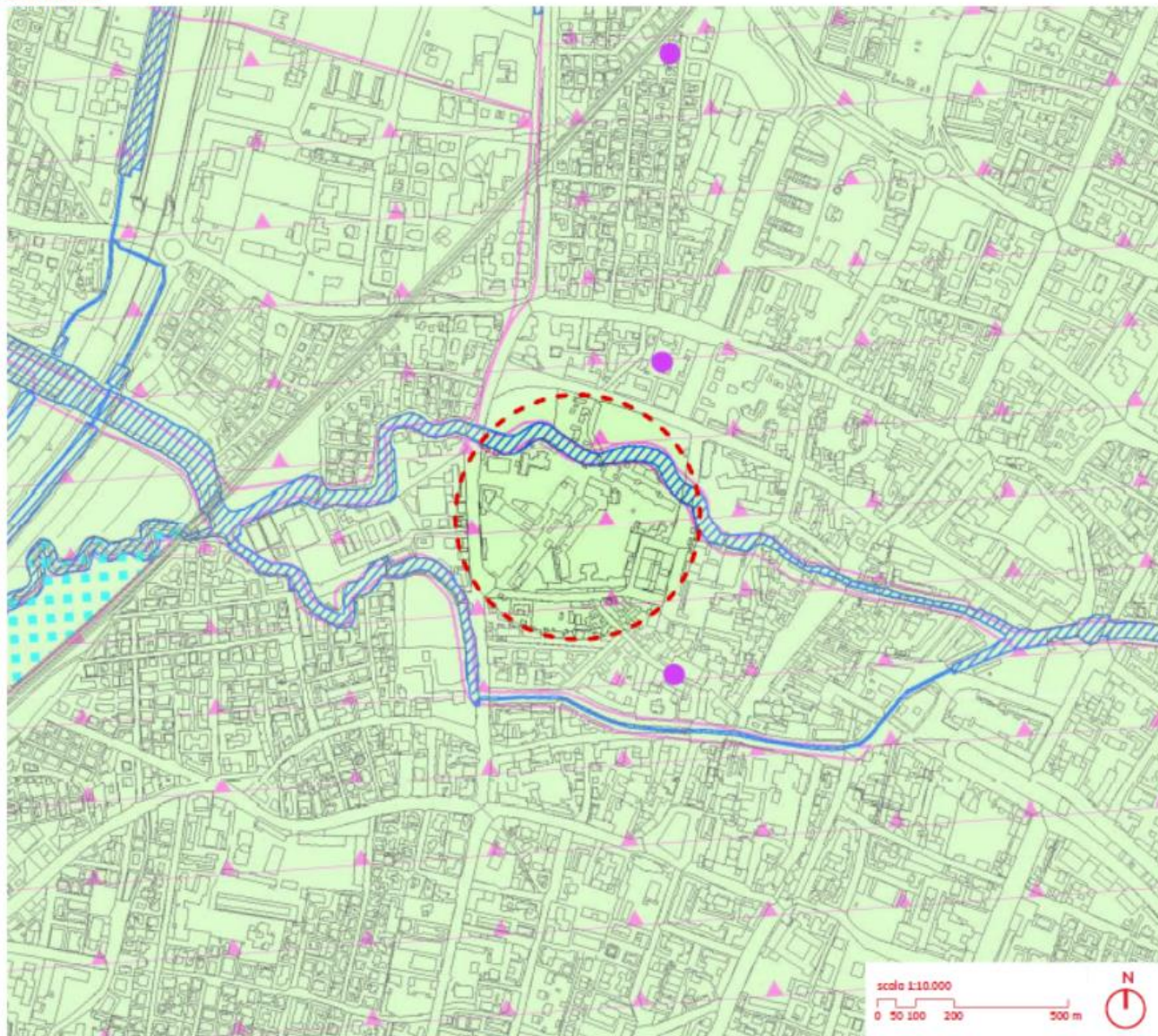


Figura 9 - Estratto PAT - Carta delle Fragilità

La **tav.3 - Carta delle Fragilità** (2014) riporta per l'ambito in esame e nelle immediate vicinanze:

- art. 15 - Aree idonee

Sono valutate idonee all'utilizzazione urbanistica le aree di terraferma costituite in prevalenza da depositi naturali limoso argillosi e sabbiosi aventi medio-buone risposte geotecniche seppur variabili nello spazio, caratterizzate da buone condizioni di drenaggio naturale e con corpi idrici recettori non a rischio idraulico.

Quando le Aree Idonee si presentano sovrapposte con le aree soggette a dissesto idrogeologico e precisamente con le aree esondabili o a ristagno idrico per insufficienza della rete strutturale fognaria e di bonifica,

nelle zone di sovrapposizione devono essere ritenute valide le specifiche tecniche, a carattere idraulico, stabilite dall'articolo 16 e relative prescrizioni.

- Art. 16 - Aree soggette a dissesto idrogeologico

Per tutto il territorio della terraferma veneziana, in raccordo con il Piano delle Acque e in relazione a valutazioni idrauliche condotte in riferimento ad eventi meteorici aventi tempo di ritorno di cinquant'anni, il P.I. prevede, al fine di applicare il principio di "miglioria idraulica" e non meramente quello della "invarianza idraulica", di non mantenere lo stato di fatto laddove questo risulti caratterizzato da situazioni di sofferenza, bensì di tendere ad annullare le criticità mediante l'aumento di volumi di invaso ed eventuale diversione delle acque in recapiti diversi.

Pertanto, oltre agli invasi vanno previste le seguenti ulteriori tipologie di opere:

a) collettori idraulici per realizzare la modifica del recapito finale delle acque di pioggia (laddove gli attuali ricettori mostrassero inadeguatezza al ricevimento delle portate);

b) impianti di sollevamento eventualmente seguiti da tubazioni prementi per garantire l'evacuazione delle portate anche in condizioni altimetriche non favorevoli.

La costante manutenzione di tali opere idrauliche deve essere curata da parte dei relativi proprietari.

Il P.I. e i P.U.A. possono prevedere per la realizzazione di invasi e/o vasche di accumulo l'utilizzo di aree possedute dal Comune, anche in virtù di già attuate o attuande forme di perequazione, a condizione che ciò non comprometta l'utilizzazione di dette aree qualora queste siano destinate a servizi pubblici o di uso pubblico.

- Artt. 7 e 17 – Corsi d'acqua - Fasce di tutela idraulica

[...]

il P.I. può stabilire, limitatamente alle aree urbanizzate ed a quelle alle stesse contigue, fasce diverse da quelle previste dal comma 1, lettera g) dell'art. 41 della L.R. 11/2004 tenuto conto degli allineamenti esistenti nell'ambito dell'urbanizzazione consolidata o di trasformazione previsti dal P.A.T.;

[...]

Il P.I. prevede interventi atti a salvaguardare gli ambiti così individuati prevedendo adeguate modalità di attuazione che possono contemplare anche l'utilizzazione di crediti edilizi e altre forme compensative. Il P.I. completa l'individuazione di questi elementi di fragilità e ne definisce le norme di tutela, di valorizzazione e riqualificazione di dettaglio nel rispetto degli indirizzi e per il raggiungimento degli obiettivi di qualità evidenziati dal P.A.T.

[...]

Carta della Trasformabilità

scala 1:10.000

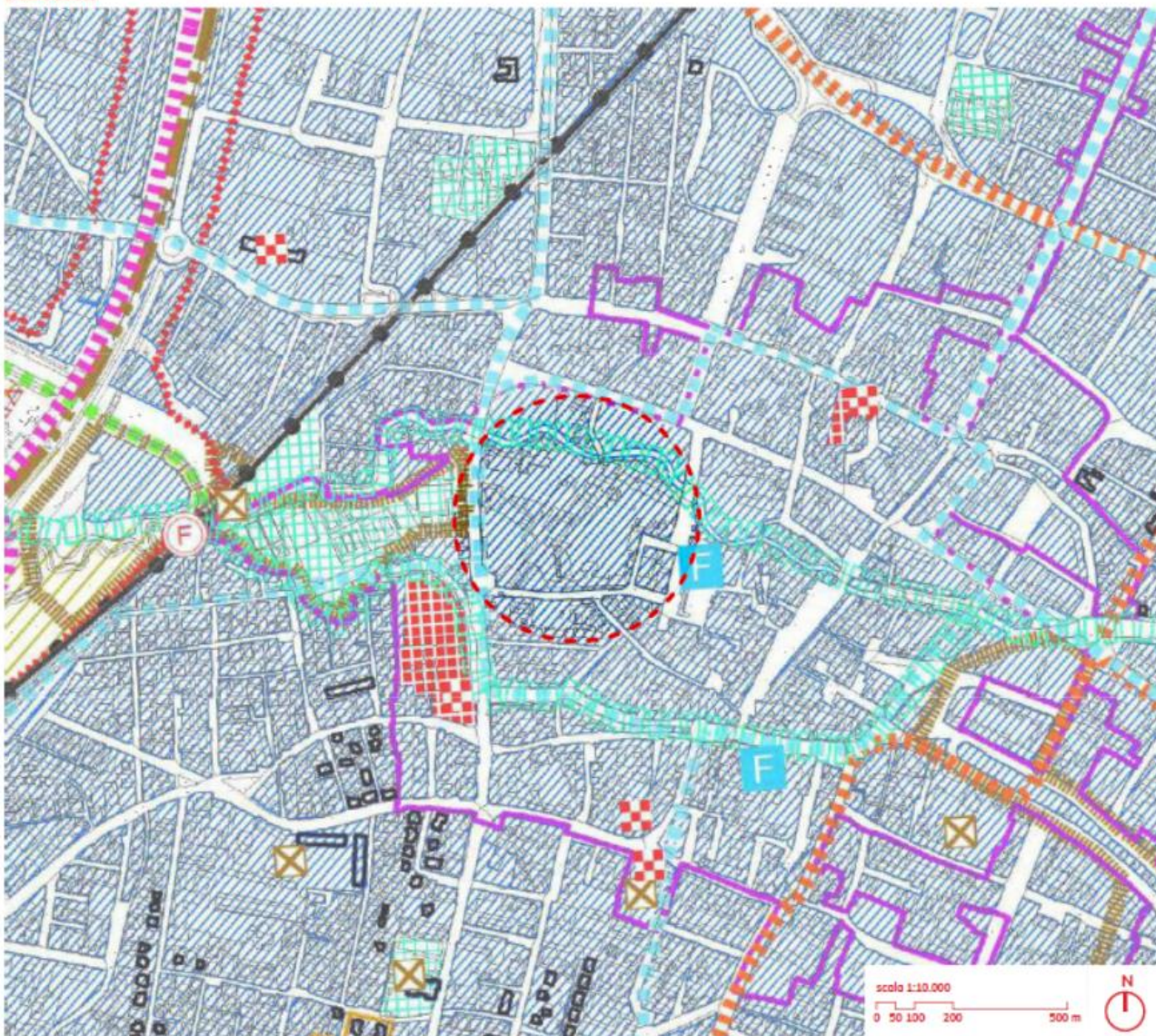


Figura 10 - Estratto PAT - Carta della Trasformabilità

La **tav.4 - Carta delle Trasformabilità** (2014) riporta per l'ambito in esame e nelle immediate vicinanze:

- artt. 23, 24, 25 - ATO 2 Insediamenti centrali di Mestre e Marghera

È costituito dal sistema insediativo delle aree centrali di Mestre, comprese all'interno delle infrastrutture di circonvallazione (Tangenziale, SR 14 bis, raccordo autostradale-via della Libertà), e di Marghera e rappresenta il primo momento insediativo della città moderna e delle prime espansioni, pianificate e non, della stessa. Ricomprende il nucleo storico di Mestre, l'espansione della città fino al nucleo storico di Carpenedo, la Città Giardino di Marghera e il villaggio San Marco fino al Forte Marghera e al Parco di San Giuliano.

L'Allegato A "Ambiti Territoriali Omogenei" alle presenti norme individua per ciascun A.T.O. le principali invariati e valori, i principali elementi di criticità e di degrado, gli obiettivi specifici, le funzioni prevalenti, le direttive per il P.I., il dimensionamento che nell'insieme costituiranno gli indirizzi e le strategie da perseguire per ciascun A.T.O.

Il P.I., fermi restando gli obiettivi di sostenibilità evidenziati dalla V.A.S., le strategie e il dimensionamento complessivo del P.A.T., può:

prevedere limitate variazioni ai perimetri degli A.T.O., conseguenti alla definizione delle previsioni urbanistiche alla scala di maggior dettaglio;

- *prevedere motivate variazioni del carico insediativo tra diversi A.T.O.;*
- *prevedere motivate variazioni del carico insediativo, previsto all'interno del singolo A.T.O., delle funzioni non residenziali, fermo restando il carico insediativo totale per l'insieme di tali funzioni.*

Le capacità insediative stabilite dal P.A.T. per ciascun A.T.O. sono omnicomprensive: comprendono quindi anche le quantità derivabili da istituti o pratiche speciali o particolari, come ad esempio quelle di perequazione o quelle relative alla compensazione urbanistica o al credito edilizio, di cui ai successivi artt. 43, 44, 45 delle N.T.

Il P.A.T. definisce per ciascun A.T.O. le aree idonee per gli interventi di miglioramento della qualità urbana e territoriale, le aree di riqualificazione e riconversione, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti, gli ambiti territoriali cui attribuire obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione, nonché i parametri teorici di dimensionamento. Il P.I. può nell'ambito del quadro di riferimento degli obiettivi e delle strategie del P.A.T. meglio definire le aree e gli ambiti individuati dal P.A.T. stesso, nonché prevedere altre aree e ambiti di intervento che si rendano necessari, nel limite del dimensionamento degli A.T.O. e di sviluppo degli insediamenti, per conseguire gli obiettivi di qualità che tale quadro di riferimento costituisce. In particolare il P.I., nell'attuare il P.A.T. e in coerenza con questo, persegue la qualità dei servizi e delle dotazioni territoriali organizzandoli per sistemi e individuando specifici standard qualitativi e non meramente quantitativi, ponendo la qualità degli spazi urbani quale elemento fondamentale per la riqualificazione della città, individuando aree da destinare ad attrezzature di interesse comune, anche per l'insediamento di strutture atte a dare risposta alle problematiche della disabilità, soprattutto per un recepimento successivo nei relativi e più specifici Piani degli Interventi.

| A.T.O. 2 Insediamenti centrali di Mestre e Marghera | | | |
|---|--------------------|--|---|
| CARICO INSEDIATIVO AGGIUNTIVO | | STANDARD URBANISTICI | |
| RESIDENZIALE | 50 mq/abitante | 30 mq/abitante | |
| | 830.000 mq (1) (2) | PRIMARI (3) (6,5 mq/abitante) 107.900 mq | SECONDARI (4) (23,5 mq/abitante) 390.100 mq |
| COMMERCIALE DIREZIONALE | 680.000 mq (1) | 1 mq/mq di Sp | |
| | | PRIMARI (0,5 mq/mq) 340.000 mq | SECONDARI (0,5 mq/mq) 340.000 mq |
| PRODUTTIVO | 40.000 mq (1) | 10% della Sf per singola zona (5) | |
| | | 6.670 mq | |
| TURISTICO | 80.000 mq (1) | 45mq/100mq (6) | |
| | | 36.000 mq | |
| DIMENSIONAMENTO AREE PER SERVIZI | | | |
| ABITANTI TEORICI TOTALI (8) | | AREE PER SERVIZI (7) | |
| 126.409 | | 3.792.270 mq | |

- art. 26 - Aree di urbanizzazione consolidata

Sono queste le aree - in cui di norma il P.I. prevede l'attuazione tramite interventi diretti - che, oltre ai centri di antica formazione, ricomprendono quelle parti di territorio già sufficientemente dotate di opere di urbanizzazione, o per cui si prevede la realizzazione di tali opere anche in attuazione di strumenti attuativi approvati alla data di adozione del P.A.T.

Si intendono comunque ricomprese nelle aree di urbanizzazione consolidata, le zone di completamento del previgente P.R.G. ivi comprese le aree derivanti da sentenze della giustizia amministrativa o da altri provvedimenti, nonché i P.U.A. approvati alla data di adozione del P.A.T., sono altresì da intendersi ricompresi nelle aree di urbanizzazione consolidata i parcheggi scambiatori esistenti o i cui progetti siano stati approvati a detta data; il P.I. provvede conseguentemente ad adeguare la perimetrazione delle aree di urbanizzazione consolidata senza che ciò comporti variante al P.A.T.

Sono inoltre da considerare ricompresi nelle aree di urbanizzazione consolidata gli edifici intersecati da tale campitura e le rispettive aree pertinenziali nonché le attività produttive isolate da confermare, individuate dal P.R.G. vigente per la Terraferma.

Per tali aree il P.I. prevede il completamento dell'edificazione, secondo destinazioni d'uso e indici di densità che lo stesso fissa in modo omogeneo rispetto agli insediamenti esistenti, nonché il completamento e/o il miglioramento dello standard qualitativo della dotazione dei servizi.

[...]

Per le aree di urbanizzazione consolidata il previgente P.R.G. e i conseguenti strumenti attuativi approvati nonché le relative varianti si ritengono coerenti con il P.A.T. e con gli obiettivi che questo intende perseguire, e possono quindi assumere valore di P.I. contestualmente all'approvazione del P.A.T. stesso per quanto attiene all'edificazione privata.

Per le destinazioni d'uso del previgente P.R.G. che rappresentino vincoli preordinati all'esproprio, di cui non sia prevista l'attuazione alla data di approvazione del P.A.T., invece, dovrà essere verificata la coerenza con la programmazione degli interventi del Comune ed espressamente inserite nel P.I.

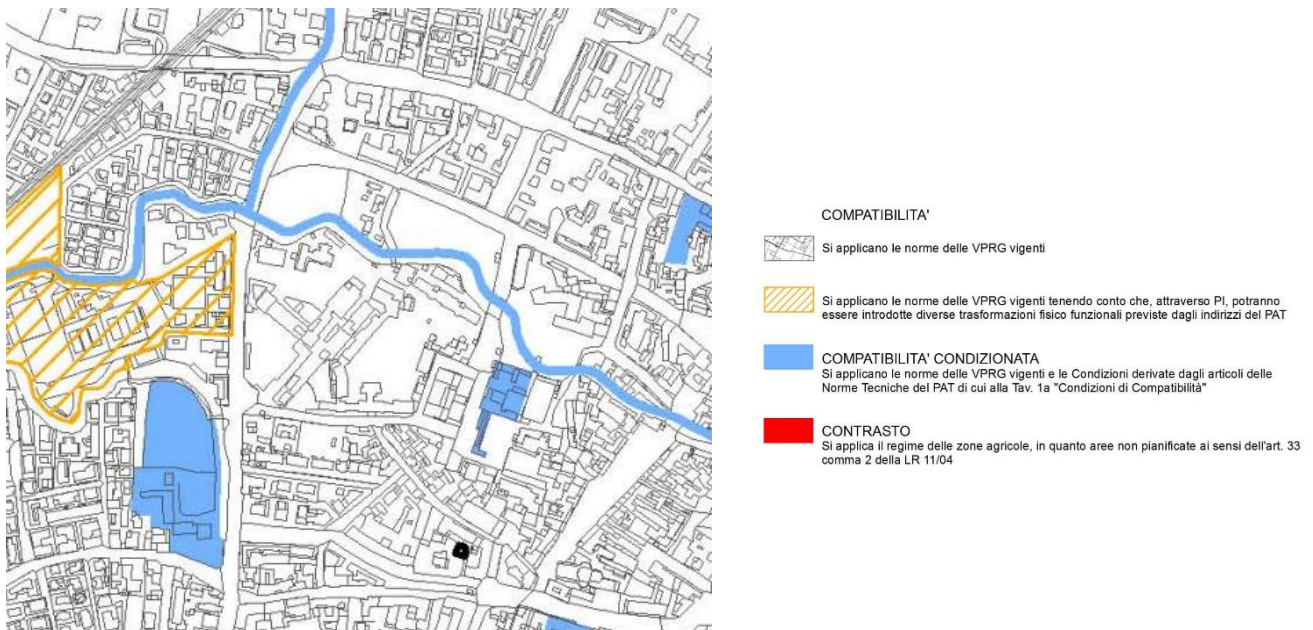
- art. 18 - Centri storici

[...]

Gli interventi nel Centro Storico di Venezia e negli altri Centri Storici lagunari sono regolamentati - attraverso la puntuale classificazione tipologica delle unità edilizie e delle unità di spazio scoperto, operata a seguito di un'indagine sulle caratteristiche storiche, costruttive e formali relative ai vari centri - dalle varianti della Città Antica, dell'Isola di Murano, delle Isole di Burano Mazzorbo e Torcello, dell'Isola del Lido e dell'Isola di Pellestrina. Dette Varianti individuano una serie di tipologie definendone anche le caratteristiche peculiari che il P.A.T. assume, in quanto coerenti con gli obiettivi che questo intende perseguire.

[...]

Per completezza si riporta la cartografia di cui alla delibera n. 98 - 05/12/2014 - del Commissario Straordinario nella competenza del Consiglio Comunale - *Formalizzazione della compatibilità, della compatibilità condizionata e del contrasto tra i contenuti del PRG vigente e quelli del PAT approvato ai sensi del c. 5 bis dell'art. 48 LR 11/2004. Definizione delle priorità relative all'attività di pianificazione urbanistica dell'Amministrazione Comunale, a seguito dell'approvazione del PAT.*



La **tav. 5 - Carta degli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi della LR 14/2017** classifica l'ambito in esame, coerentemente con la cartografia di Piano e di cui alle pagine precedenti, fra gli "ambiti di urbanizzazione consolidata". Si riportano di seguito alcuni estratti della normativa di riferimento e quindi la L.R. 6 giugno 2017, n.14 rubricata come "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio":

Art. 2

Definizioni

1. [...]

c) *consumo di suolo: l'incremento della superficie naturale e seminaturale interessata da interventi di impermeabilizzazione del suolo, o da interventi di copertura artificiale, scavo o rimozione, che ne compromettano le funzioni eco-sistemiche e le potenzialità produttive; il calcolo del consumo di suolo si ricava dal bilancio tra le predette superfici e quelle ripristinate a superficie naturale e seminaturale;*

[...]

e) *ambiti di urbanizzazione consolidata: l'insieme delle parti del territorio già edificato, comprensivo delle aree libere intercluse o di completamento destinate dallo strumento urbanistico alla trasformazione insediativa, delle dotazioni di aree pubbliche per servizi e attrezzature collettive, delle infrastrutture e delle viabilità già attuate, o in fase di attuazione, nonché le parti del territorio oggetto di un piano urbanistico attuativo approvato e i nuclei insediativi in zona agricola. Tali ambiti di urbanizzazione consolidata non coincidono necessariamente con quelli individuati dal piano di assetto del territorio (PAT) ai sensi dell'articolo 13, comma 1, lettera o), della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11;*

Art. 12

Disposizioni finali

1. Sono sempre consentiti sin dall'entrata in vigore della presente legge ed anche successivamente, in deroga ai limiti stabiliti dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 4, comma 2, lettera a):
 - a) gli interventi previsti dallo strumento urbanistico generale ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata;
[...]

Carta degli ambiti di urbanizzazione consolidata - L.R. 14/2017
scala 1:25.000

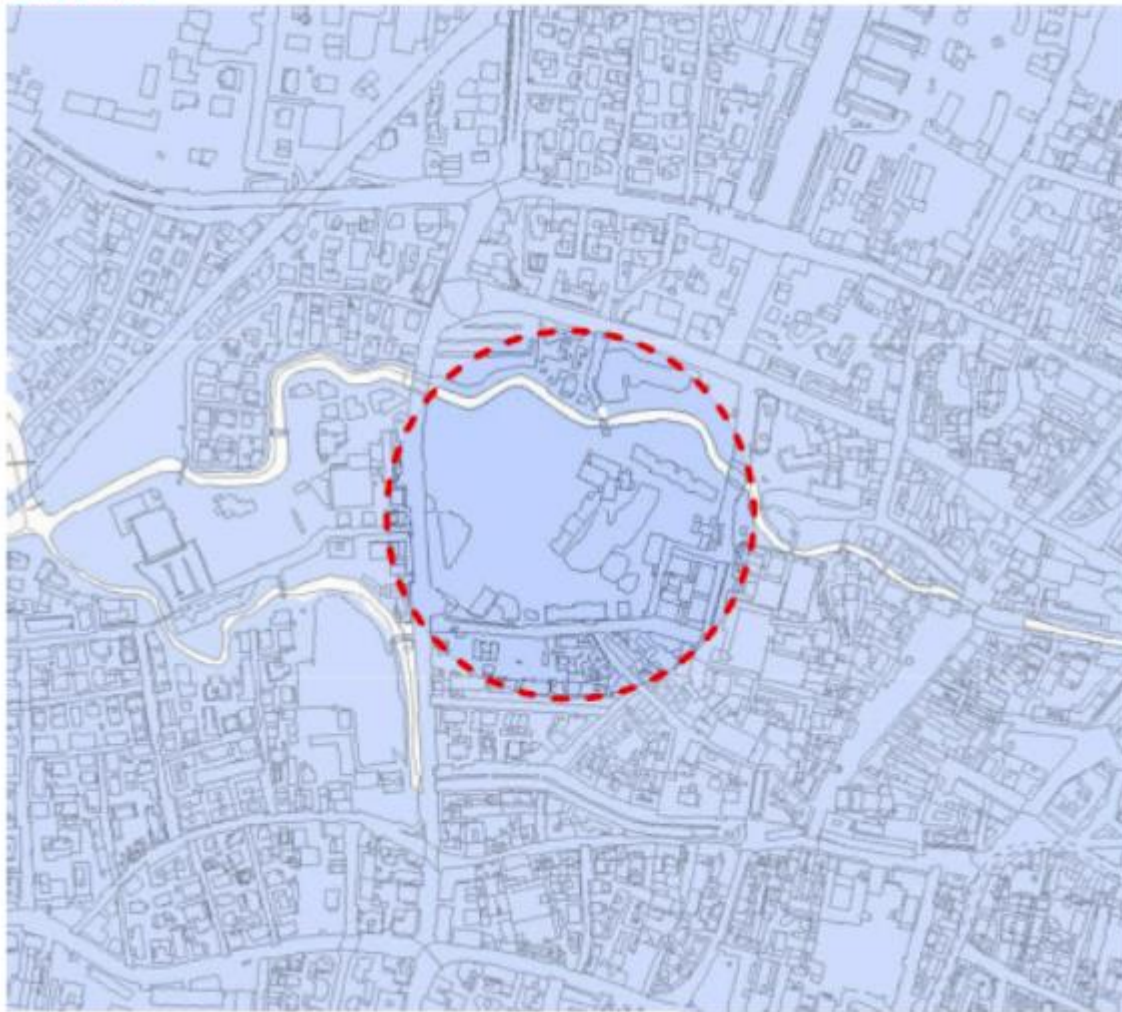


Figura 11 - Estratto PAT - Carta degli ambiti di urbanizzazione consolidata

3.6.2 Piano degli Interventi (P.I.)

Ai sensi dell’art. 48 comma 5 bis della L.R.11/2004 a seguito dell’approvazione del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) vigente, per le parti compatibili con il P.A.T., acquista valore ed efficacia di Piano degli Interventi (P.I.).

La modalità di intervento prevista dalla Variante Parziale al P.R.G. per il Centro Storico di Mestre del Compendio Umberto I, approvata in data 16.01.2007, comprensiva delle tavv. analitiche da 1 a 4 e della Scheda Norma Vigente e quindi delle tavv. da 5.1 a 5.7, è quella del Piano di Recupero – P.d.R. per una superficie pari a 51.050,00 mq.

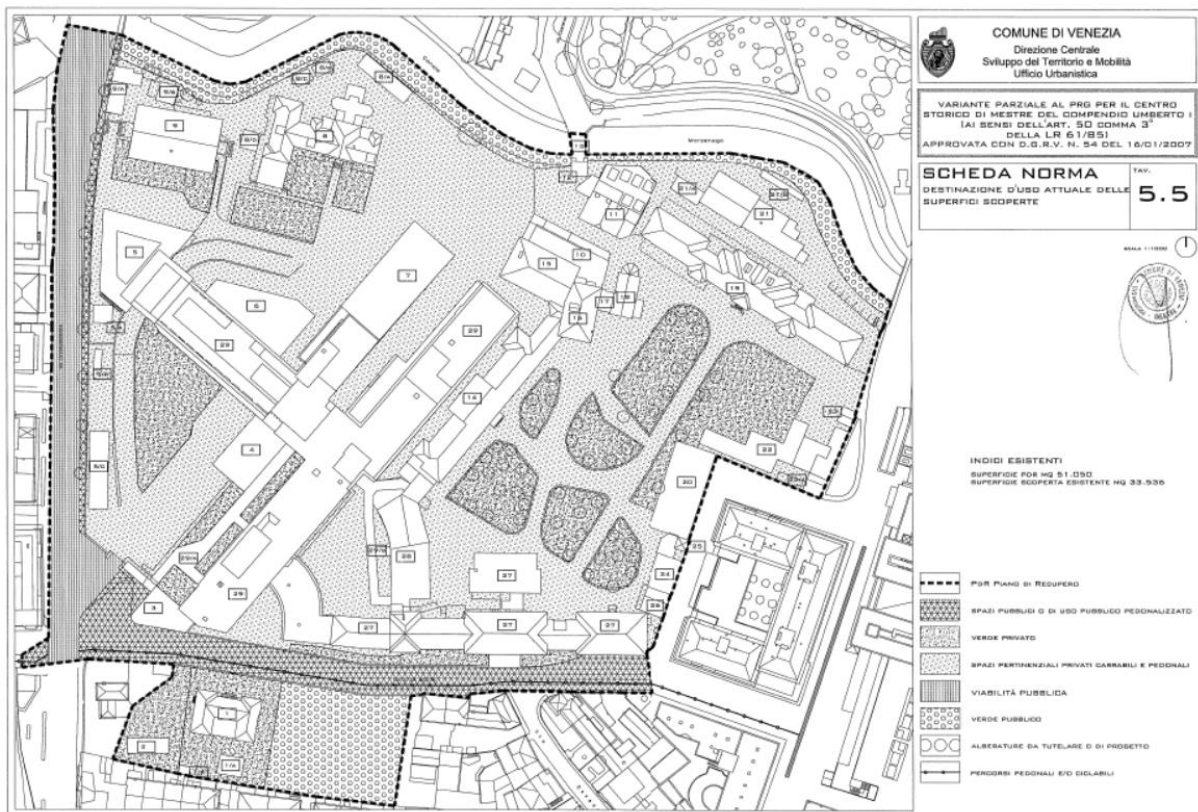


Figura 12 - Estratto Scheda Norma Vigente - tav. 5.5

3.7 Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (P.U.M.S.)

Il Piano Urbano della Mobilità Sostenibile (P.U.M.S.) è un piano strategico che nasce per soddisfare i bisogni di mobilità degli individui al fine di migliorare la qualità della vita in città. La finalità del PUMS è quella di orientare le politiche e la programmazione della mobilità urbana nel breve, medio e lungo termine con un orizzonte di dieci anni.

Secondo le linee guida europee (linee guida Eltis) e la normativa nazionale (Decreto 4 agosto 2017), la pianificazione della mobilità urbana comprende un insieme correlato di azioni che si sviluppano e si coordinano con i piani urbanistici e ambientali del territorio comunale, per far fronte alle esigenze di mobilità di chi vive la città, con l'obiettivo di *«sviluppare un nuovo concetto di piano capace di affrontare le sfide e i problemi connessi al trasporto nelle aree urbane in maniera più sostenibile e integrata»*.

Con Deliberazione di Giunta Comunale n.374 del 4.11.2019, il Comune di Venezia ha approvato la documentazione preliminare (richiesta dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica) inerente al nuovo P.U.M.S.

Si riporta di seguito l'elenco dei documenti allegati alla Delibera e la loro denominazione:

1. Valutazione Ambientale Strategica del Piano Urbano della Mobilità Sostenibile del Comune di Venezia – Rapporto Preliminare Ambientale.
2. Valutazione Ambientale Strategica del Piano Urbano della Mobilità Sostenibile del Comune di Venezia – Documento Preliminare:
 - 2.1. Relazione Descrittiva comprensiva della lista degli interventi principali di infrastrutture e servizi per la mobilità dello scenario di riferimento;
 - 2.2. Piano della Partecipazione comprensivo della graduatoria degli obiettivi emersi nella prima fase dalla partecipazione;
 - 2.3. Quadro Conoscitivo - Primo Rapporto;
 - 2.4. Quadro Programmatico-Progettuale di Riferimento: tavola rappresentativa dei collegamenti territoriali strategici.

La Relazione descrittiva riporta che con il Decreto del Ministero dei Trasporti n.397 del 4 agosto 2017, vengono emanate le linee guida italiane per la redazione del P.U.M.S. e si rende obbligatoria l'adozione di questo strumento per le città metropolitane, gli enti di area vasta, i comuni e le associazioni di comuni con popolazione superiore a 100.000 abitanti. Negli allegati delle linee guida vengono stabilite le aree di interesse con i macro-obiettivi minimi inderogabili da perseguire.

Le aree di interesse sono:

- efficacia ed efficienza del sistema della mobilità;
- sostenibilità energetica ed ambientale del sistema della mobilità;
- sicurezza della mobilità stradale;
- sostenibilità socioeconomica complessiva del Piano.

3.8 Piano Comunale di Classificazione Acustica

Il Comune di Venezia ha approvato con DCC n 39 del 10/02/2005 il Piano di Zonizzazione Acustica, in conformità alle prescrizioni della normativa, definita dalla “Legge quadro sull'inquinamento acustico” 447/1995 e la LR 21/1999, che ribadiscono l'obbligo della zonizzazione acustica comunale come introdotto dal DPCM di data 1/3/1991.

Quest'ultimo, nel definire i "limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno" stabiliva, appunto, l'obbligo per i Comuni di dotarsi della classificazione (o zonizzazione) acustica, consistente nell'assegnazione a ciascuna porzione omogenea di territorio, sulla base della prevalente ed effettiva destinazione d'uso, di una delle sei classi individuate dal decreto in corrispondenza dei diversi limiti massimi di rumorosità ammessi.

Per ciascuna classe acustica in cui è suddiviso il territorio, sono definiti dal DPCM del 14/11/1997 i valori limite di emissione, i valori limite di immissione, i valori di attenzione ed i valori di qualità, distinti per i periodi diurno (ore 6,00- 22,00) e notturno (ore 22,00-6,00). Nelle tabelle di seguito si riportano i valori limite di emissione e di immissione.

Si fa presente che è in corso una variante al Piano e ad oggi l'ambito in esame rientra in classe acustica I coerentemente al precedente uso ospedaliero dell'area oggetto di Variante e P.d.R.

4. AMBITO DELLA VARIANTE

La Variante interviene modificando la Scheda Norma che disciplina l’ambito di intervento e di conseguenza rimodulando quanto già approvato con il P.d.R.

Nello specifico si riporta quanto segue:

- riducendo l’ambito di intervento andando ad escludere le parti non funzionali all’intervento di recupero;
- riducendo la quantità massima di Sp ammessa mantenendo le destinazioni d’uso già assentite (residenziale, commerciale, direzionale, ricettivo);
- limitando la Sp ad uso ricettivo a 5.800 mq;
- rivedendo gli interventi ammessi sui padiglioni esistenti;
- riducendo l’altezza massima ammessa da 115 m a 90 m;

4.1 Scheda Norma - Variante cartografica

Si riporta di seguito a titolo esemplificativo un estratto della variante cartografia alla Scheda Norma che disciplina l’ambito oggetto del P.d.R.

Si rimanda all’elaborato specifico in allegato alla variante in oggetto.

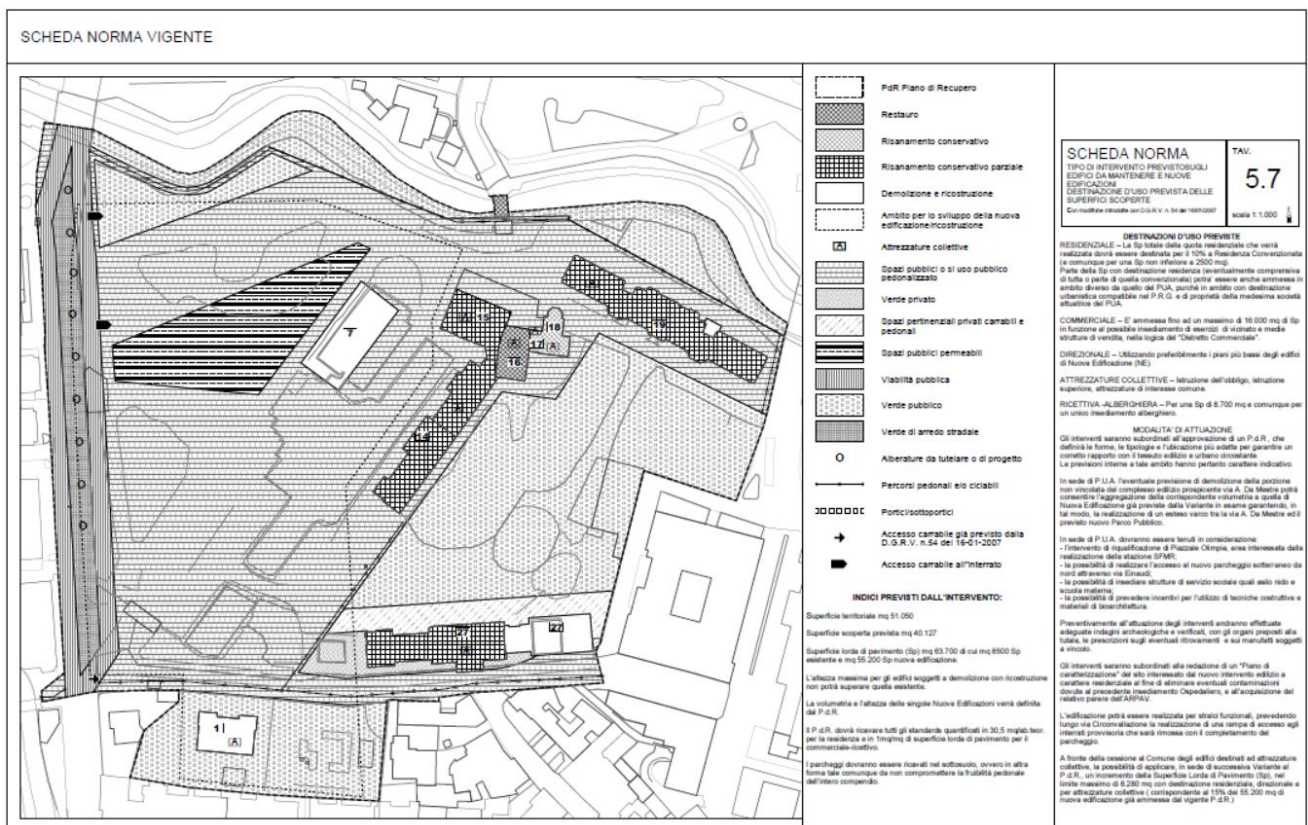


Figura 13 – Estratto scheda norma Vigente

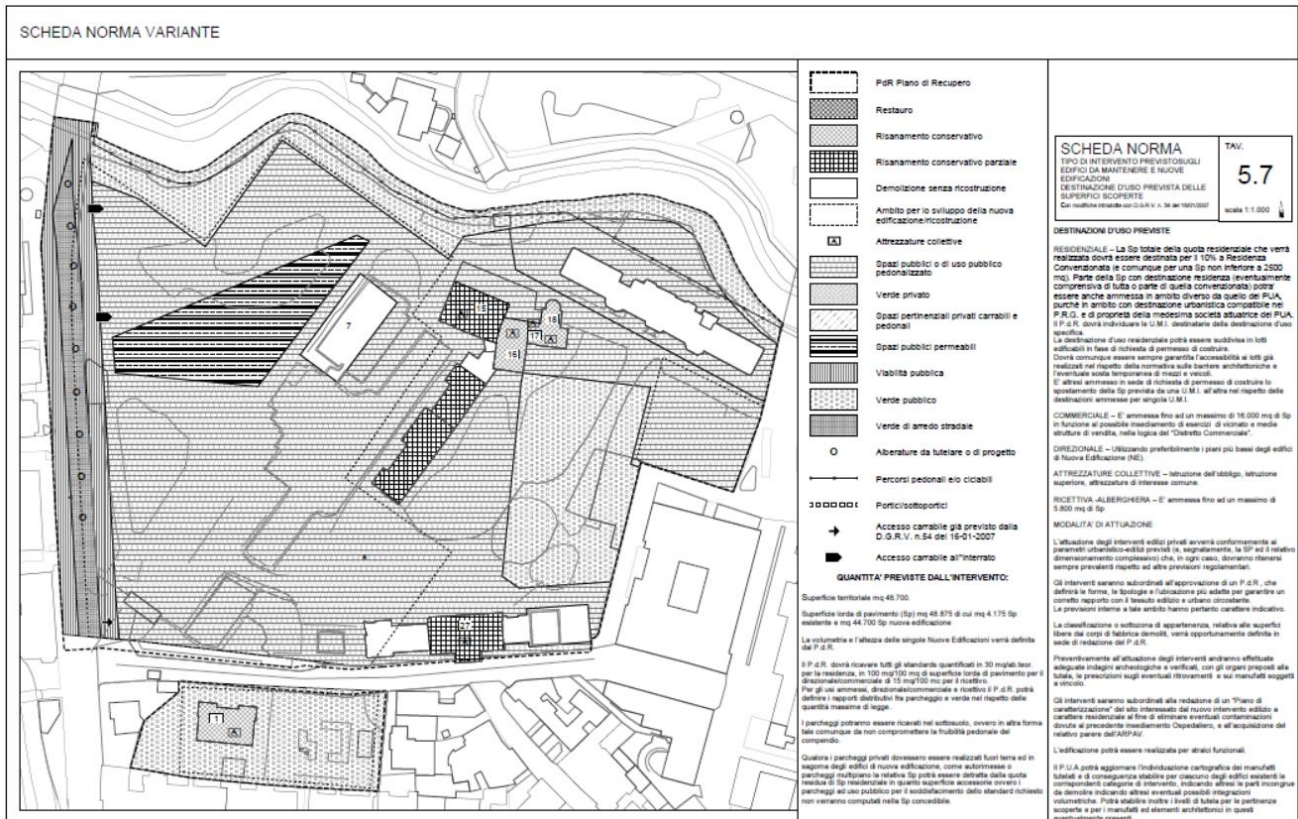


Figura 14 – Scheda norma in Variante

4.2 Scheda Norma - Quantità – Raffronto Vigente / Variante

Si riporta di seguito il confronto fra le quantità ammesse dalla scheda Vigente e quelle proposte con la Variante di cui alla presente relazione.

Di fatto la riduzione interviene con:

- La riduzione della superficie territoriale del P.d.R. da 51.050 mq a 48.700 mq;
- l'abbattimento della Sp massima realizzabile nella misura del -32%.

| TABELLA COMPARATIVA | | | | | |
|--------------------------|---------------|--|---|---|-------------|
| ID | DATI PROGETTO | | P.R.G./P.I. Scheda Norma 5 - VIGENTE (Var 2014 / 2016) | P.R.G./P.I. Scheda Norma 5 (Prop. Var 5/2023) | |
| a | | Superficie Territoriale (mq) | 51.050 | 48.700 | |
| b | | Superficie scoperta | 40.127 | 32.000 | |
| c | n.e. | Superficie lorda di pavimento (Slp max) con destinazione residenziale (mq) | 46.500 | 44.700 | |
| d | n.e. | Superficie lorda di pavimento (Slp max) con destinazione direzionale (mq) | | | |
| e | n.e. | Superficie lorda di pavimento (Slp max) con destinazione commerciale (mq) | | | |
| f | n.e. | Superficie lorda di pavimento (Slp) con destinazione ricettiva (mq) | 8.700 | | |
| 1 | | Totale Slp prevista (n.e.) | 55.200 | 44.700 | |
| g | s.e. | Superficie lorda di pavimento (Slp) con destinazione direzionale | - | 570 | |
| h | s.e. | Superficie lorda di pavimento (Slp) con destinazione commerciale | - | 570 | |
| 2 | | Totale Slp prevista dir e com (s.e.) | - | 1.140 | |
| i | s.e. | Superficie lorda di pavimento (Slp) con destinazione attrezzature di interesse collettivo (mq) | 8.500 | 3.035 | |
| 3 | | Totale Slp prevista attr int pubblico (s.e.) | 8.500 | 3.035 | |
| 4=1+2+3 | | Totale Slp prevista (n.e.+ s.e.) | 63.700 | 48.875 | |
| l | n.e. | art. 11 comma 4 L.R. 61/85 (+15%) / art. 20 comma 8 bis L.R. 11/2004 (15%) | 8.280 | | |
| 5 | | Totale Slp in aumento (n.e.) | 8.280 | | |
| 6=4+5 | | Totale Slp potenziale (n.e.+ s.e.) | 71.980 | 48.875 | -32% |
| PRESCRIZIONI PARTICOLARI | | | | | |
| m | n.e. | Superficie lorda di pavimento (Slp) con destinazione residenziale convenzionata (mq) (10% e cmq min. 2.500 mq) | >=2.500 | >=2.500 | = |

Tabella 1 – Tabella comparativa Scheda Norma Vigente/Variante

| DATI DIMENSIONALI | P.R.G./P.I. Scheda Norma 5 - VIGENTE (Var 2014 / 2016) | | | P.R.G./P.I. Scheda Norma 5 (Prop. Var 2/2024) | | |
|--|--|--------------|---------------------|---|--------------|---------------------|
| | a | b | c=a+b | d | e | f=d+e |
| Superficie Territoriale (mq) | 51.050 | | | 48.700 | | |
| Superficie scoperta prevista (mq) | 40.127 | | | 32.000 | | |
| DESTINAZIONI AMMESSE | n.e. | s.e. | Tot | n.e. | s.e. | Tot |
| Superficie lorda di pavimento (Slp max) con destinazione residenziale (mq) | | | | | - | |
| Superficie lorda di pavimento (Slp max) con destinazione direzionale (mq) | 46.500 | - | 46.500 | 44.700 | 1.140 | 45.840 |
| Superficie lorda di pavimento (Slp max) con destinazione commerciale (mq)** | | | | | - | |
| Superficie lorda di pavimento (Slp) con destinazione ricettiva (mq) | 8.700 | - | 8.700 | | - | |
| Superficie lorda di pavimento (Slp) con destinazione attrezzature di interesse collettivo (mq) *** | - | 8.500 | 8.500 | - | 3.035 | 3.035 |
| Totale | 55.200 | 8.500 | 63.700 | 44.700 | 4.175 | 48.875 |
| DISCIPLINA SPECIFICA | | | | | | |
| art. 11 comma 4 L.R. 61/85 (+15%) / art. 20 comma 8 bis L.R. 11/2004 (15%) | 8.280 | - | 8.280 | - | - | - |
| Totale | 8.280 | - | 8.280 | - | - | - |
| TOTALE | 63.480 | 8.500 | 71.980 | 44.700 | 4.175 | 48.875 |
| | | | | | | -32% |
| PRESCRIZIONI PARTICOLARI | | | | | | |
| *Superficie lorda di pavimento (Slp) con destinazione residenziale convenzionata (mq) | 2.500< | Slp Res Conv | <=10% Slp Res (n.e) | 2.500< | Slp Res Conv | <=10% Slp Res (n.e) |
| | | | | | | = |

La scheda norma prevede che della quantità massima totale di Slp per nuova edificazione (n.e.) la quota di commerciale massima sia pari a 16.000 mq

** Il valore indicato è comprensivo delle demolizioni programmate (ex Centro prelievi, De Zottis, parte del Cecchini, parte del Pozzan e delle superfetazioni)

La scheda norma prevede che della quantità massima totale di Slp per nuova edificazione (n.e.) la quota di commerciale massima sia pari a 16.000 mq e quella massima del ricettivo sia pari a 5.800 mq.

Il valore indicato è relativo alle superfici dei 2 padiglioni (Ex Cup. e Cecchini) in cessione al Comune di Venezia e della Chiesetta e della ex case delle Suore che rimangono in proprietà di Ali SPA

Tabella 2 – Tabella comparativa Scheda Vigente/Variante

Per le definizioni si fa riferimento alla disciplina urbanistica e si rimanda all'art. 4 delle N.T.S.A. del P.R.G./P.I.

Nello specifico si riporta per facilità di lettura quanto segue:

[...]

Superficie lorda di pavimento (Sp): somma delle superfici di pavimento di ciascun piano o soppalco (entro o fuori terra) dell'organismo edilizio, al lordo degli elementi verticali (muri interni e – fino allo spessore di cm. 30 – perimetrali) che, moltiplicata per il coefficiente fisso 3, esprime la consistenza virtuale dell'edificio. Per gli organismi edilizi a destinazione diversa dalla produttiva, come definita dall'art. 8.2 punto B delle N.T.G.A., non sono però computate, nella Sp, le superfici di pavimento:

- a) inaccessibili, in quanto prive di collegamento fisso con le altre parti dell'organismo edilizio;
- b) a soppalco, ove costituite ovvero realizzate da strutture componibili a sé stanti destinate ad uso accessorio o a deposito di materiali e/o prodotti, a condizione che determinino una copertura della superficie del piano, su cui vengono realizzate, non superiore al 60% della stessa per destinazioni non abitative, o una copertura del locale non superiore al 40% se a destinazione abitativa tale percentuale può essere superata fino al massimo del 60%, qualora l'altezza media risultante rispetti le altezze minime del regolamento di igiene;
- c) frazionamenti interni), altezza interna media non superiore a 1,40 m. e superficie aeroilluminante non superiore a 1/10 della superficie interna dello stesso;
- d) occupate esclusivamente da impianti fissi necessari all'uso dell'organismo edilizio (quali torri di scale, centrale termica e/o di condizionamento, autoclave, ascensori);
- e) dei corpi di scala aperti;
- f) delle pensiline di esclusiva copertura degli ingressi e dei poggiali a sbalzo;
- g) delle logge, dei porticati con soprastanti corpi chiusi e delle gallerie nonché dei ballatoi aperti sul lato lungo;
- h) dei porticati senza soprastanti corpi chiusi ad uso di singole unità immobiliari aperti anche solo sul lato lungo, a condizione che la superficie del portico non superi il 30% della Sc dell'edificio;
- i) dei locali con soprastanti corpi chiusi la cui conformazione fisica e la cui posizione nell'organismo edilizio (interrata o seminterrata, cioè non emergente dal terreno più di 1 m. all'intradosso del solaio) ne denotino l'uso a cantina, a ripostiglio, a ricovero di autovetture e, comunque, ne escludano l'uso per la permanenza continuativa di persone;
- j) tutti i locali di cui al precedente punto i) che siano senza soprastanti corpi chiusi, che emergano dalla quota media del terreno per non più di m. 0,50 all'estradosso del solaio e che non eccedano la superficie coperta dell'edificio di cui sono pertinenza oltre il 50% della stessa;
- k) tutti i locali di cui al precedente punto i) la cui Sp superi i limiti di cui al precedente punto l) e il cui estradosso di solaio sia posto ad una quota 0,00 e sia attrezzato a verde con soprastante riporto di terreno vegetale di spessore non inferiore a cm 50, ovvero pavimentato per la realizzazione di percorsi pedonali o per l'evoluzione di veicoli;
- l) manufatti in legno adibiti a ripostiglio fino ad una Sp di mq. 8 e di h non sup. a ml. 2,20 collocati su scoperti di pertinenza di edifici residenziali ovvero esclusivi di singoli alloggi in numero massimo di uno per scoperto pertinenziale;
- m) spazi di uso comune condominiale aventi superficie netta complessiva massima fino al 15% della Sp dell'edificio, inclusi gli accessi alle singole unità e gli androni di ingresso, tale percentuale può arrivare fino al 18% per servizi all'infanzia condominiale;
- n) proiezione della scala interna all'unità immobiliare sull'ultimo piano di arrivo.

5. QUANTITA' DELLA PROPOSTA PROGETTUALE.

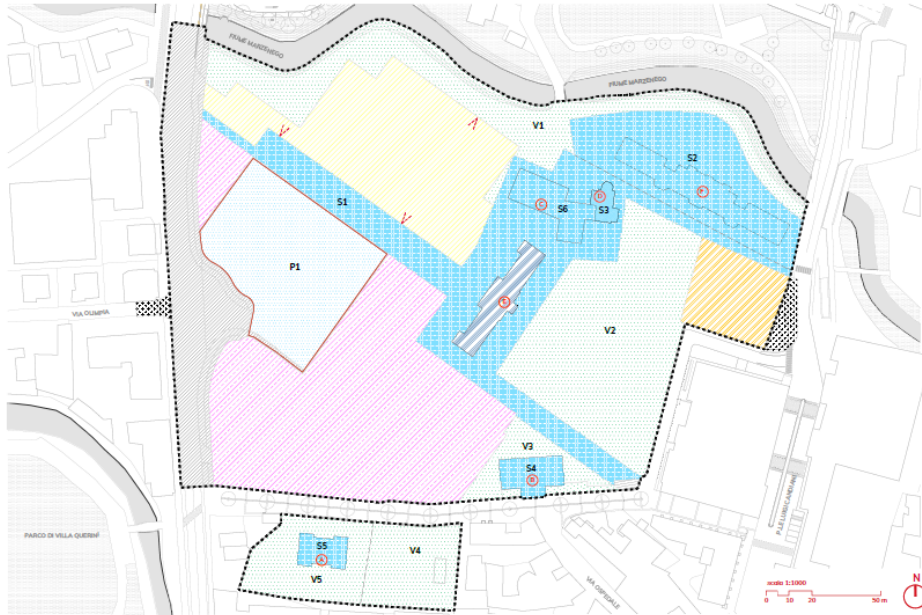
La proposta progettuale si sviluppa entro i limiti massimi definiti dalla Scheda Norma in Variante operando sulla distribuzione delle destinazioni ammesse.

| DATI DI PROGETTO | | | | | |
|---|--------------|--|---------------------------------|----------------------------|--------------------|
| Variante al P.d.R. in variante al P.R.G./P.I. | | | | | |
| ST (mq) | 48.700 | | | | |
| Sp (mq) | Direzionale | | 2.100 | 15540 | |
| | n.e. | 1.530 | | | |
| | s.e. | 570 | | | |
| | Commerciale | | 13.440 | | |
| | n.e. | 12.870 | | | |
| | s.e. | 570 | | | |
| | Residenziale | | 24.500 | | |
| | n.e. | 24.500 | | | |
| | Ricettivo | | 5.800 | | |
| | n.e. | 5.800 | | | |
| TOTALE | 45.840 | | | | |
| | | | | | |
| | | Superficie a standard (Proposta progettuale / convenzione) mq | Superficie da monetizzare mq | Valore unitario euro/mq | Valore euro |
| Standard primario a parcheggio | Direzionale | | 354 | 66 | 200 € 13.200 |
| | Commerciale | | 1.911 | 777 | 480 € 372.960 |
| | Residenza | | 1.715 | - | 200 € - |
| | Ricettivo | | - | 1.305 | 600 € 783.000 |
| Totale | | 3.980 | 2.148 | | € 1.169.160 |
| | | | | | |
| Standard primario a verde | Direzionale | | 1.694 | - | 100 € - |
| | Commerciale | | 9.149 | 1.603 | 100 € 160.322 |
| | Residenza | | 1.470 | - | 100 € - |
| | Ricettivo | | 1.305 | - | 100 € - |
| Totale | | 13.618 | 1.603 | | € 160.322 |
| | | | | | |
| Standard secondario | Direzionale | | - | - | 100 € - |
| | Commerciale | | - | - | 100 € - |
| | Residenza | | 10.035 | 1.480 | 100 € 148.000 |
| | Ricettivo | | - | - | 100 € - |
| Totale | | 10.035 | 1.480 | | € 148.000 |
| TOTALE | | 27.633 | 5.231 | | € 1.477.482 |
| | | | | | |
| | | Sp | Demolizione senza ricostruzione | Cambio d'uso | Sp Residua |
| Attrezzature di interesse comune | n.e. | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | s.e. | 4.413 | -2.716 | 0 | 1.697 |
| | s.e. | 3.037 | -559 | -1.140 | 1.338 |
| TOTALE | | 7.450 | -3.275 | -1.140 | 3.035 |

Tabella 3 – Quantità di progetto

Per quanto riguarda la monetizzazione delle superfici a verde e parcheggio, non reperibili all'interno dell'area di progetto, si è fatto riferimento alla determinazione del *Contributo di costruzione di cui all'art 16 DPR 06.06.2001 nr 380: adeguamento ISTAT degli oneri di urbanizzazione e revisione del contributo del costo di costruzione, approvazione della disciplina per il calcolo del valore delle monetizzazioni degli standard. VALORI UNITARI PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE A STANDARD Verde e parcheggi.*

Zonizzazione
 scala 1:1.000



Legenda

- Ambito del Piano di Recupero - Variante
- Standard primario - verde - 13.618 mq
- Standard primario - parcheggio - 3.980 mq
- Asservimento a uso pubblico
- Secondario - attrezzature di interesse collettivo
- Secondario - attrezzature di interesse collettivo - vincolo religioso
- Superficie fondiaria**
- Destinazione residenziale/commerciale/direzionale
- Destinazione ricettiva/commerciale
- Commerciale
- Commerciale - direzionale
- Opere urbanizzazione primaria (marciapiede, pista ciclabile, rotatoria, adeguamento viabilità esistente)
- Opere fuori ambito su aree pubbliche
- Sagome edifici esistenti
- A - Az. CUP
- B - Cantieri
- C - Chioschetteria Casa Sesto
- D - Chiosco della Nespoli
- E - Pizzeria
- Permeabilità visiva

| PRIMARI | | | |
|---------------|------------------|-----------------|------------------|
| | mq | mq | mq |
| | Cessione | Pubblico | totale |
| V1 | 4.315,00 | - | 4.315,00 |
| V2 | 5.648,00 | - | 5.648,00 |
| V3 | 740,00 | - | 740,00 |
| V4 | - | 1.490,00 | 1.490,00 |
| V5 | 1.425,00 | - | 1.425,00 |
| TOTALE | 12.128,00 | 1.490,00 | 13.618,00 |

| | mq |
|---------------|-------------------------|
| | Vincolo Uso Pubblico |
| P1 | 3.980,00 |
| TOTALE | 3.980,00 |

| SECONDARI | | | | | |
|---------------|-----------------|---------------|------------------|---------|------------|
| | mq | mq | mq | mq | mq |
| | Cessione | Vincolato | Totale | Privato | |
| S1 | 5.776,00 | - | 5.776,00 | S6 | 542 |
| S2 | 3.425,00 | - | 3.425,00 | | |
| S3 | - | 160,00 | 160,00 | | |
| S4 | 404,00 | - | 404,00 | | |
| S5 | 270,00 | - | 270,00 | | |
| TOTALE | 9.875,00 | 160,00 | 10.035,00 | | 542 |

Figura 15 – Zonizzazione

5.1 Capacità edificatoria

Trattandosi di Variante a strumento attuativi vigente vengono mantenuti le definizioni urbanistiche ed edilizie con conseguente mantenimento del parametro urbanistico in termini di Sp (Superficie lorda di pavimento) dai cui discendono le valutazioni in termini dimensionamento degli standard urbanistici e della capacità edificatoria, anche in termini volumetrici, assegnata all'ambito di P.d.R.

| Tab. 1: Parametri indicativi | | | | | | | | | | |
|--|------------------|--|--------|---------------|--------------|---------------|----------------|--------|---------------|--|
| Superficie d'intervento (mq) | 48.700 | | | | | | | | | |
| Superficie fondiaria (mq) | 16.735 | | | | | | | | | |
| Tab. 2: Parametri prescrittivi | | | | | | | | | | |
| Superficie nuova edificazione (n.e.) | 44.700 | | | | | | | | | |
| Superficie esistente (s.e.) | 4.175 | | | | | | | | | |
| Totale | 48.875 | | | | | | | | | |
| Tab. 3: Superfici e destinazioni d'uso ammesse | | | Sp Max | | | | | | | |
| Residenziale (mq) | 24.500 | | | N.D. | | | | | | |
| Commercio (mq) | 13.440 | | | 16.000 | | | | | | |
| Direzionale (mq) | 2.100 | | | N.D. | | | | | | |
| Ricettivo (mq) | 5.800 | | | 5.800 | | | | | | |
| Attrezzature di interesse collettivo | 3.035 | | | 3.035 | | | | | | |
| Totale | 48.875 | | | | | | | | | |
| Tab.4 Verifica standard art. 31 lettera b L.R. 11/2004 | | | | Standard (mq) | Park | Verde | Altri standard | TOTALE | | |
| Destinazione commerciale* | 100 mq/100 mq Sp | | 13.440 | 13.440 | 2.688 | 10.752 | - | | 13.440 | |
| Destinazione direzionale* | 100 mq/100 mq Sp | | 2.100 | 2.100 | 420 | 1.680 | - | | 2.100 | |
| Destinazione ricettivo | 15 mq/100 mc | | 17.400 | 2.610 | 1.305 | 1.305 | - | | 2.610 | |
| Destinazione residenziale | 30 mq ab/teor | | 73.500 | 14.700 | 1.715 | 1.470 | 11.515 | | 14.700 | |
| Fabbisogno standard | | | | 32.850 | 6.128 | 15.207 | 11.515 | | 32.850 | |

Tabella 4- Capacità edificatoria e dimensionamento

La distribuzione degli standard dovuti tiene conto delle quantità massime di legge - L.R. 11/2004 artt. 31 e 32 -, delle norme tecniche del PRG/PI vigente e di quanto definito dal P.A.T. per l'ATO di appartenenza, anche se non ancora recepito nella parte operativa del PRC. Il tutto in considerazione della prevalenza di aree a verde in quanto elemento qualificatore dell'intervento.

| DESTINAZIONE | V.P.d.R. | | | |
|-----------------------|-------------------|-------------|----------------------|--------------|
| | Standard primario | | Altri standard mq | Totale mq |
| | Park mq | Verde mq | | |
| Residenziale (mq/Ab.) | 3,5 | 3 | 23,5 | 30 |
| Commerciale (mq / mq) | 0,2 | 0,8 | 0 | 1 |
| Direzionale (mq / mq) | 0,2 | 0,8 | 0 | 1 |
| Ricettivo (mq / mq) | 0,225 | 0,225 | 0 | 0,45 |

Tabella 5 – Distribuzione standard

Si riportano qui di seguito i dati relativi alle superfici del P.d.R. da destinarsi alla realizzazione di aree pubbliche tenuto conto dei seguenti parametri:

- 150 mc/ab per la parte residenziale.
- un'altezza virtuale di piano pari a 3 m.

| Destinazione d'uso | Calcolato | | | | | | Progetto | | | | | |
|---------------------------|------------------------|-------------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|------------------------|-------------------|---------------|---------------|---------------|-----------------|
| | Primario Parcheggio | Primario Verde | Secondario | Totale | % primario | % secondario | Primario Parcheggio | Primario Verde | Secondario | Totale | % primario | % secondario |
| Residenziale | 1.715 | 1.470 | 11.515 | 14.700 | 22% | 78% | 1.715 | 1.470 | 10.035 | 13.220 | 24% | 76% |
| Commerciale / Direzionale | 3.108 | 12.432 | - | 15.540 | 100% | 0% | 2.265 | 10.843 | - | 13.108 | 100% | 0% |
| Ricettivo | 1.305 | 1.305 | - | 2.610 | 100% | 0% | - | 1.305 | - | 1.305 | 100% | 0% |
| Totale | 6.128 | 15.207 | 11.515 | 32.850 | 65% | 35% | 3.980 | 13.618 | 10.035 | 27.633 | 64% | 36% |

Tabella 6 – Definizione fabbisogno standard

5.2 Disponibilità delle aree

Estratto catastale - disponibilità delle aree
 scala 1:1.000

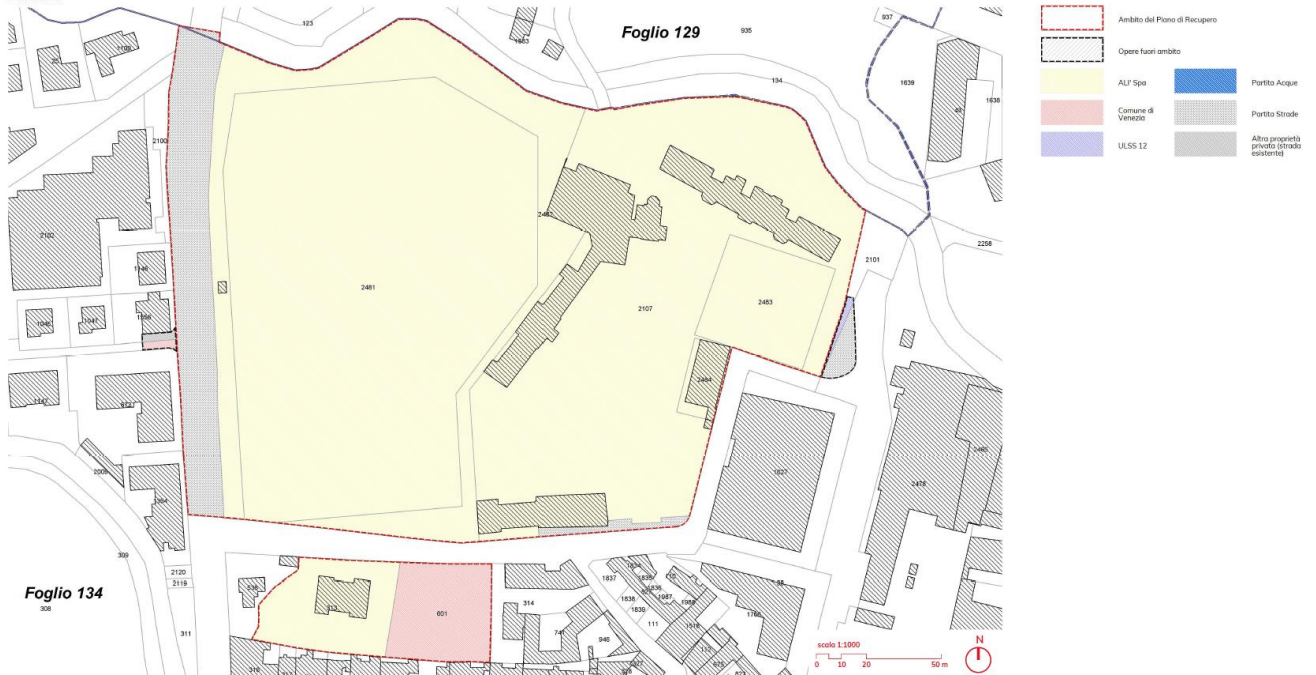


Figura 16 – Disponibilità delle aree

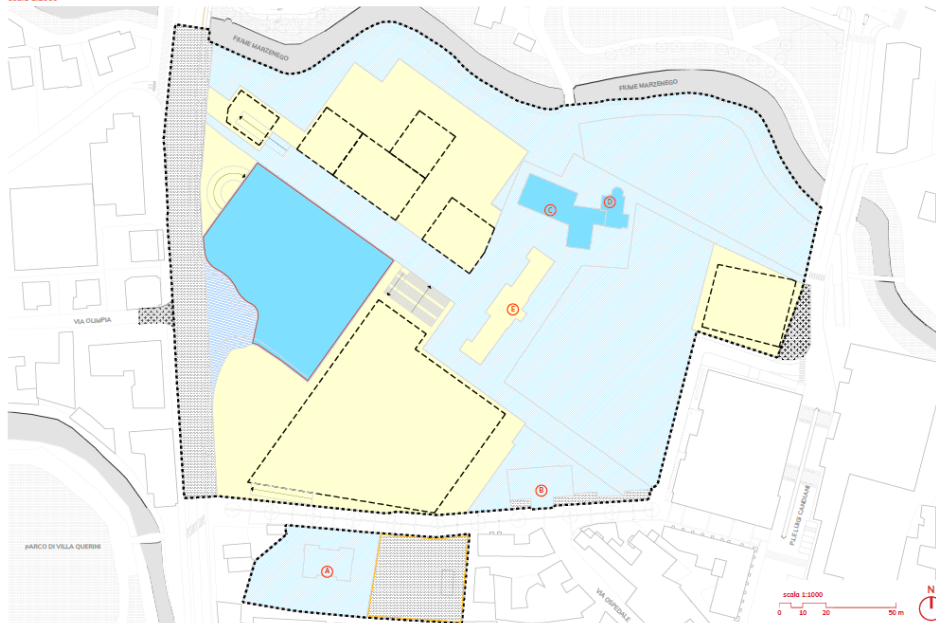
| P.d.R. | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------|----------------|---------------------|------------|---------|------|------|--------------|---------------------|---------------------|----------|----------|
| INTESTATO | CODICE FISCALE | QUOTA DI PROPRIETA' | PARTICELLA | | | | | QUALITA' | SUP. CAT. | | SUP CTRN |
| | | | Foglio | Sezione | C.T. | C.F. | Sub | | ha | arc ca | |
| ALU SPA - Sede in PADOVA (PD) | 00348980285 | Proprietà per 1/1 | 134 | E | 2842 | | | E.U. | 00 . 49 . 60 | | |
| | | Proprietà per 1/1 | 134 | E | 2482 | 2482 | | E.U. | 00 . 57 . 76 | | |
| | | Proprietà per 1/1 | 134 | E | 2503 | 2503 | | E.U. | 01 . 32 . 39 | | |
| | | Proprietà per 1/1 | 134 | E | 2481 | 2481 | | E.U. | 01 . 32 . 39 | | |
| | | Proprietà per 1/1 | 134 | E | 2107 | | 3 | E.U. | 01 . 55 . 51 | | |
| | | Proprietà per 1/1 | 134 | | | 2107 | 4 | E.U. | 01 . 55 . 51 | | |
| | | Proprietà per 1/1 | 134 | | | | 5 | E.U. | 01 . 55 . 51 | | |
| | | Proprietà per 1/1 | 134 | | | | 6 | E.U. | 01 . 55 . 51 | | |
| Proprietà per 1/1 | 134 | E | 2483 | 2483 | | E.U. | 00 . 20 . 41 | | | | |
| Proprietà per 1/1 | 134 | E | 2484 | 2484 | | E.U. | 00 . 04 . 88 | | | | |
| Proprietà per 1/1 | 134 | E | 313 | 313 | | E.U. | 00 . 17 . 10 | | | | |
| COMUNE DI VENEZIA | 00339370272 | Proprietà per 1/1 | 134 | E | 601 | | SEMIN ARBOR | 00 . 14 . 90 | | | |
| PARITTA STRADE | | | 134 | | | | | 00 . 33 . 59 | | | |
| PARITTA STRADE | | | 129 | | | | | 00 . 00 . 32 | | | |
| PARITTA ACQUE | | | 129 | | | | | 00 . 00 . 03 | | | |
| TOTALE | | | | | | | | 04 . 86 . 49 | 04 . 87 . 00 | | |
| OPERE EXTRA AMBITO 1 | | | | | | | | | | | |
| INTESTATO | CODICE FISCALE | QUOTA DI PROPRIETA' | PARTICELLA | | | | | QUALITA' | SUP. CAT. | SUP CTRN | |
| | | | Foglio | Sezione | C.T. | C.F. | Sub | | ha | arc ca | |
| AZIENDA ULSS 12 VENEZIANA | 02798850273 | Proprietà per 1/1 | 134 | E | 2101 | | | E.U. | 00 . 00 . 56 | | |
| PARITTA STRADE | | | 134 | | | 2101 | | | 00 . 02 . 15 | | |
| TOTALE | | | | | | | | 00 . 02 . 71 | 00 . 02 . 69 | | |
| OPERE EXTRA AMBITO 2 | | | | | | | | | | | |
| INTESTATO | CODICE FISCALE | QUOTA DI PROPRIETA' | PARTICELLA | | | | | QUALITA' | SUP. CAT. | SUP CTRN | |
| | | | Foglio | Sezione | C.T. | C.F. | Sub | | ha | arc ca | |
| CONDOMINIO | | Proprietà per 1/1 | 134 | E | 1556 | | | E.U. | 00 . 00 . 48 | | |
| CONDOMINIO | | Proprietà per 1/1 | 134 | | | 1556 | | | 00 . 00 . 48 | | |
| COMUNE DI VENEZIA | 00339370272 | Proprietà per 1/1 | 134 | E | 2071 | | | PRATO | 00 . 00 . 44 | | |
| CONDOMINIO | | Proprietà per 1/1 | 134 | E | 672 | | | E.U. | 00 . 00 . 03 | | |
| CONDOMINIO | | Proprietà per 1/1 | 134 | | | 672 | | | 00 . 00 . 03 | | |
| TOTALE | | | | | | | | 00 . 00 . 95 | 00 . 01 . 08 | | |

Tabella 7 - Dati catastali complessivi

5.3 Assetto patrimoniale

Assetto patrimoniale delle aree di progetto - Piano Campagna

scala 1:1000



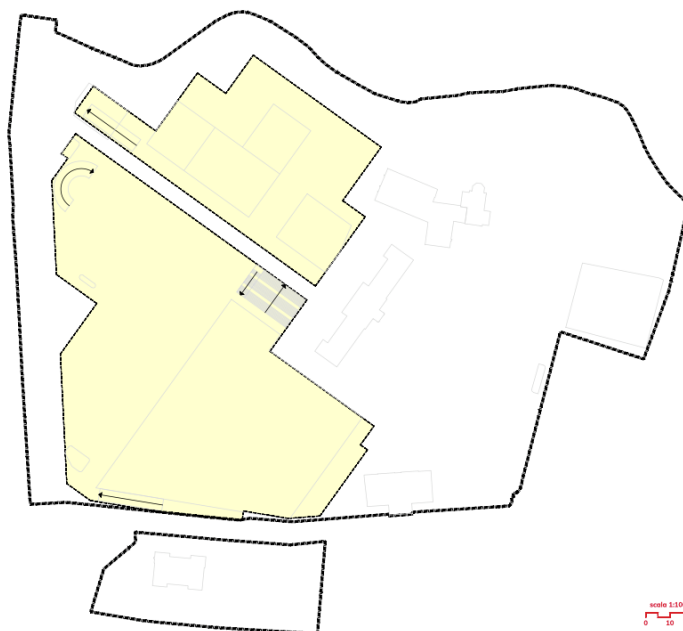
Legenda

- Ambito del Piano di Recupero - Variante
- Cessione - 22.003 mq [12.128 mq primario - 9.875 mq secondario]
- Superfici di proprietà pubblica
- Superficie di proprietà pubblica - Comune di Venezia - 1.430 mq
- Superfici private - edificabili
- Superfici private - Attrezzature di interesse collettivo
- Asservimento a uso pubblico
- Diritto di superficie
- Opere fuori ambito su superfici pubbliche
- Accesso ai piani interrati scale e rampe
- Edifici di progetto (sogome indicative)
- Sogome edifici esistenti
 - A - ex CUP
 - B - Cocchioli
 - C - complesso Casa delle Suore
 - D - Chiesa della Natività
 - E - Palazzo

Figura 17 – Regime patrimoniale – Piano campagna

Assetto patrimoniale delle aree di progetto - S1-S2

scala 1:1000



Legenda

- Ambito del Piano di Recupero - Variante
- Proiezione sedime interrato
- Accesso ai piani interrati scale e rampe
- Superficie edificabile privata

Figura 18 – Regime patrimoniale – S1 e S2

5.4 Unità Minime di intervento

Individuazione unità minime di intervento scala 1:1000

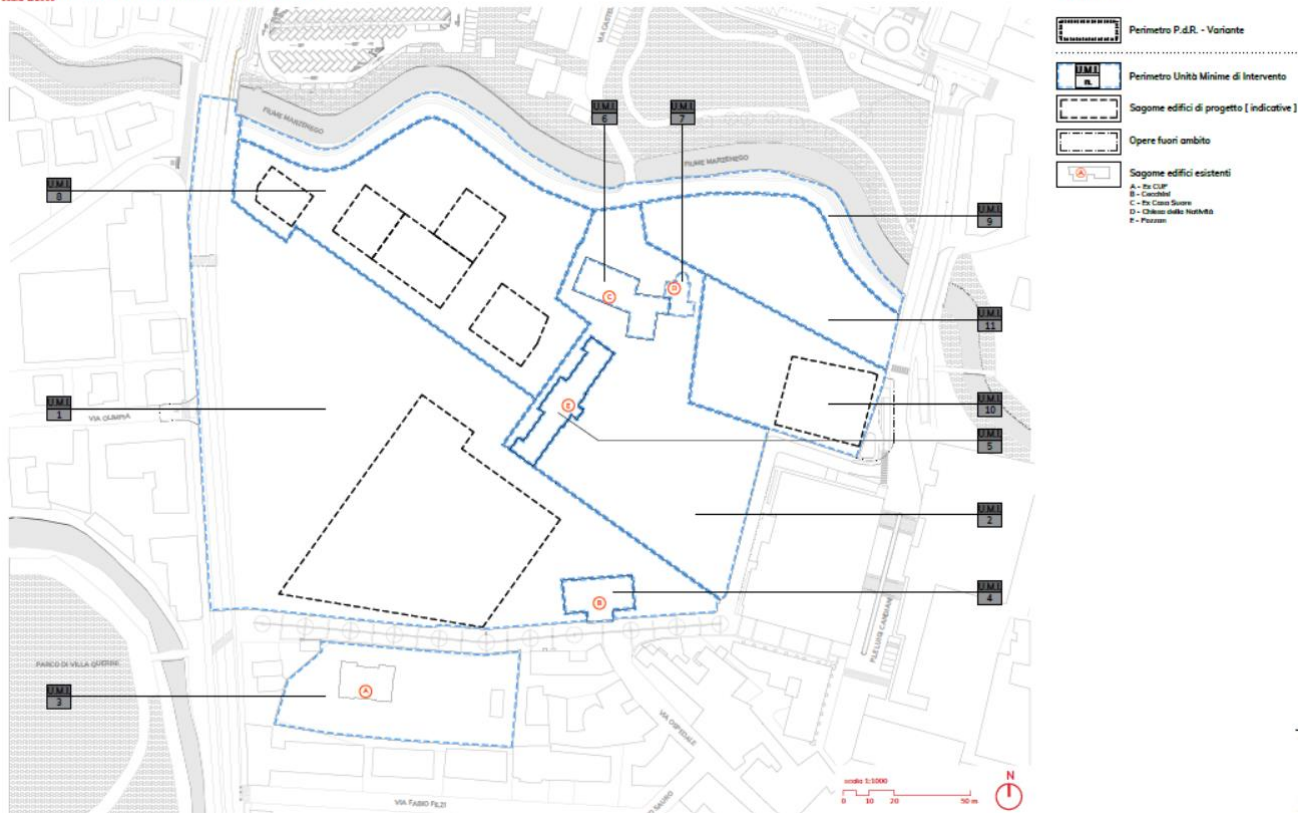


Figura 19 – Unità Minime di Intervento – U.M.I.

| U.M.I. n° | S.T. (mq) | S.F. (mq) | SP max (mq) | | | H max | Tipologia ammessa | Destinazione d'uso | | P.d.C |
|---------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|------------------|--------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------|-------|
| | | | n.e. | s.e. | tot | | | * prescrittivo | ** indicativo | |
| 1 | 19.946,10 | 9.360,00 | 6.850,00 | - | 6.850,00 | 12 | n.d. | Commerciale* | x | |
| 2 | 6.791,60 | - | - | - | - | - | n.d. | Attrezzature di interesse collettivo* | x | |
| 3 | 3.184,60 | - | - | 542,00 | 542,00 | Pari all'esistente | Pari all'esistente | Attrezzature di interesse collettivo* | x | |
| 4 | 403,40 | - | - | 1.155,00 | 1.155,00 | Pari all'esistente | Pari all'esistente | Attrezzature di interesse collettivo* | x | |
| 5 | 570,00 | 570,00 | - | 570,00 | 1.140,00 | Pari all'esistente | Pari all'esistente | Commerciale** | x | |
| | | | - | 570,00 | Direzionale** | | | | | |
| 6 | 542,00 | - | - | 1.178,00 | 1.178,00 | Pari all'esistente | Pari all'esistente | Attrezzature di interesse collettivo* | x | |
| 7 | 160,00 | - | - | 160,00 | 160,00 | Pari all'esistente | Pari all'esistente | Attrezzature - Vincolo religioso* | x | |
| 8 | 7.785,70 | 5.370,50 | 24.500,00 | - | 28.850,00 | 90 | Edifici a torre | Residenziale** | x | |
| | | | 2.820,00 | - | | | | Commerciale** | | |
| | | | 1.530,00 | - | | | | Direzionale** | | |
| | | | - | - | | | | Ricettivo** | | |
| 9 | 2.709,30 | - | - | - | - | n.d. | Attrezzature* | x | | |
| 10 | 3.179,80 | 1.435,00 | 3.200,00 | - | 9.000,00 | 50 | Edifici a torre | Residenziale** | x | |
| | | | - | - | | | | Commerciale** | | |
| | | | 5.800,00 | - | | | | Direzionale** | | |
| | | | - | - | | | | Ricettivo** | | |
| 11 | 3.427,50 | - | - | - | - | n.d. | Attrezzature di interesse collettivo* | x | | |
| TOTALE | 48.700,00 | 16.735,50 | 44.700,00 | 4.175,00 | 48.875,00 | | | | | |

Tabella 8 – Dati singole U.M.I.

6. CONTENUTI DEL PROGETTO

6.1 Rigenerazione urbana

In un ragionamento a scala territoriale, l'area oggetto del Piano di Recupero può essere inserita in un **ambito di rigenerazione urbana e naturale più ampio** rispetto al solo centro città. Questa, infatti, essendo lambita a nord da un ramo del fiume Marzenego, è direttamente collegata e può essere considerata la **conclusione di un intervento complessivo** di rinaturalizzazione del fiume. È in programma, infatti, da parte degli enti pubblici, la realizzazione di un grande parco lineare a monte del centro cittadino.

È da questo punto di vista generale che ha avuto inizio la riflessione progettuale, la quale ha collocato al centro dello sviluppo del piano i temi progettuali della **rinaturalizzazione, delle infrastrutture verdi e dello spazio pubblico**.

Si tratta dei punti baricentrici della necessaria riqualificazione urbana, attorno ai quali gravitano le nuove e diverse funzioni che contribuiranno al recupero dell'area facendola diventare una centralità della terraferma.

Fondamentale anche la scelta di preservare e recuperare gli attuali padiglioni dell'ex Ospedale Umberto I, con l'obiettivo di tenere viva la memoria storica dei luoghi.

Una matrice geometrica costituisce una **maglia compositiva** ordinata e regolare che lega e garantisce una **giustapposizione** rispettosa **tra nuovo ed esistente** e il cui obiettivo è proprio quello di individuare un disegno utile alla definizione spaziale e alla modellazione dei **nuovi corpi di fabbrica nel rispetto delle preesistenze**.

Il masterplan prevede l'edificazione di un **supermercato**, di **quattro distinti corpi di fabbrica ad uso prevalentemente residenziale** (due dei quali collegati da un basamento con funzioni miste), di **una torre ad uso misto (commerciale e ricettivo)** tra il sedime dell'ex padiglione De Zottis e il palazzo Donatello e di un ampio spazio verde e superfici pedonali, per circa 25.000 m², che saranno perlopiù di natura pubblica.

La demolizione dell'ex-padiglione De Zottis, prevista a seguito di comunicazione da parte del Comune di Venezia (vedi schema di convenzione urbanistica P20007-A-70-0C.00-CON) viste le precarie condizioni di conservazione dell'edificio, lascerà spazio ad un parcheggio pubblico dotato di 105 posti auto.

Trovandosi a poca distanza da Piazza E. Ferretto la rigenerazione di questa porzione di città diventerà a tutti gli effetti la **porta verde** del centro città per tutti i fruitori provenienti dalla limitrofa terraferma.

L'area oggetto del Piano di Recupero, sia durante il periplo di attività del vecchio ospedale che durante i successivi anni di abbandono, è stata interclusa al pubblico e alla circolazione delle persone.

Attraverso la realizzazione di ampi spazi verdi, nuovi percorsi pavimentati pedonali e ciclabili, l'eliminazione di recinzioni o delimitazioni i quasi 5 ettari di terreno diventano percorribili in quasi tutta la loro totalità, valorizzando al contempo le attività pubbliche e private già presenti nell'intorno più prossimo. Ne sono l'esempio la piscina Comunale di via Circonvallazione e gli impianti sportivi di via Olimpia che godranno di una connessione ciclopedonale diretta verso il centro della città, facilitandone così la fruizione anche da parte di chi utilizza i servizi di mobilità pubblica gravitanti attorno all'hub intermodale di piazzale Cialdini.

Queste connessioni metteranno inoltre a sistema la mobilità dolce con la nuova stazione di Via Olimpia in via di ultimazione.

Attraverso il posizionamento dei nuovi volumi ed il loro rapporto con il baricentrico Padiglione Pozzan si genera uno spazio pubblico lungo la percorrenza principale in direzione est-ovest. Da questo punto si ramificano i principali percorsi pedonali in direzione nord-sud che si ramificano tra il complesso della Ex Casa delle Suore, la Chiesa della Natività a nord e il padiglione Cecchini e l'edificio commerciale a sud.

Verso via Antonio da Mestre si costeggerà il Padiglione Cecchini, anch'esso destinato ad un uso di interesse collettivo per ricongiungersi con la via pedonale Antonio da Mestre. Circoscritto dai vecchi padiglioni mantiene la sua natura l'ampio giardino alberato al cui interno sarà realizzata un'area giochi. Questo parco salvaguarda gli esistenti alberi di maggior pregio e in migliori condizioni vegetative, prevedendo al contempo l'inserimento di nuove piantumazioni di coerente essenza arborea e in piena sintonia con il contesto. Si forma così un vero e proprio **centro verde** della città, che va ad unire e mettere a sistema alcuni spazi verdi esistente al momento frammentati: Parco di via Einaudi, Parco Manin e il parco di Villa Querini.

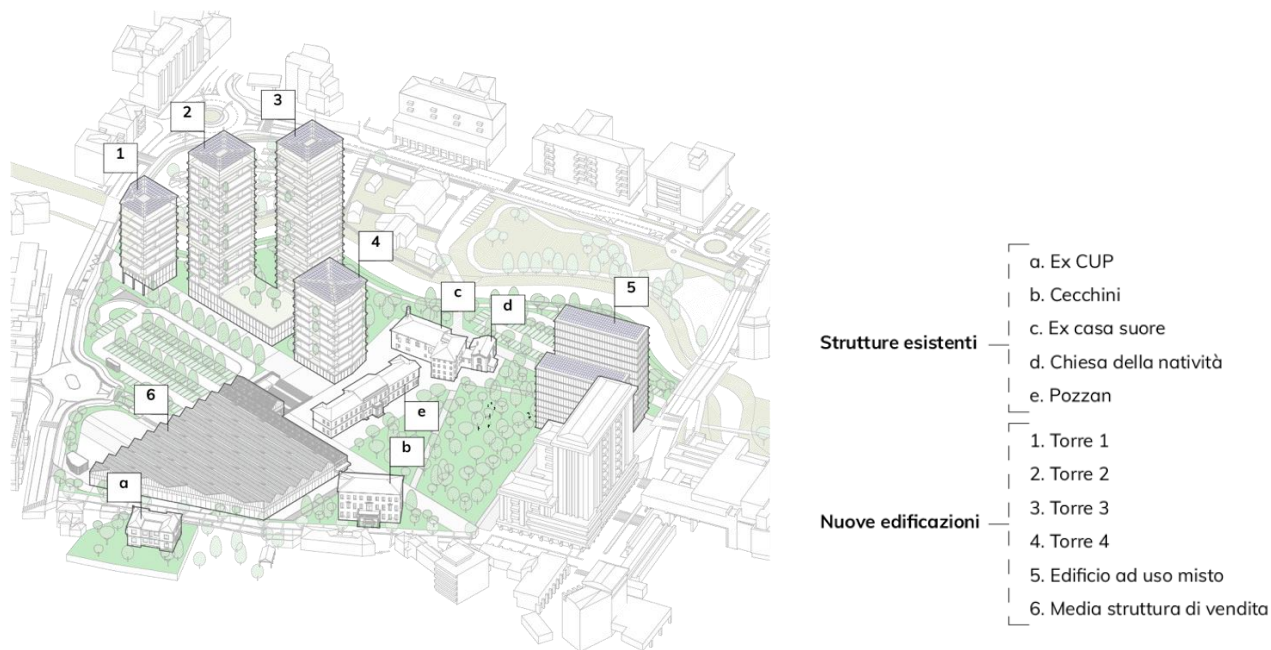


Figura 20 - Assonometria generale dell'intervento

6.2 Descrizione volumi edilizi

Segue una breve descrizione degli oggetti edilizi che indicativamente il P.d.R. propone in questa fase procedurale e che andranno meglio definiti in sede di P.d.C.

Il posizionamento degli edifici residenziali è pensato per garantire uno stretto rapporto con l'ambito fluviale del fiume Marzenego in quanto elemento qualificante del paesaggio (acque lente) e da valorizzare, creando spazi per corridoi verdi comprensivi di percorsi ciclo pedonali. Il posizionamento degli elementi più alti tiene in considerazione l'ombreggiamento reciproco e nei confronti delle preesistenze.

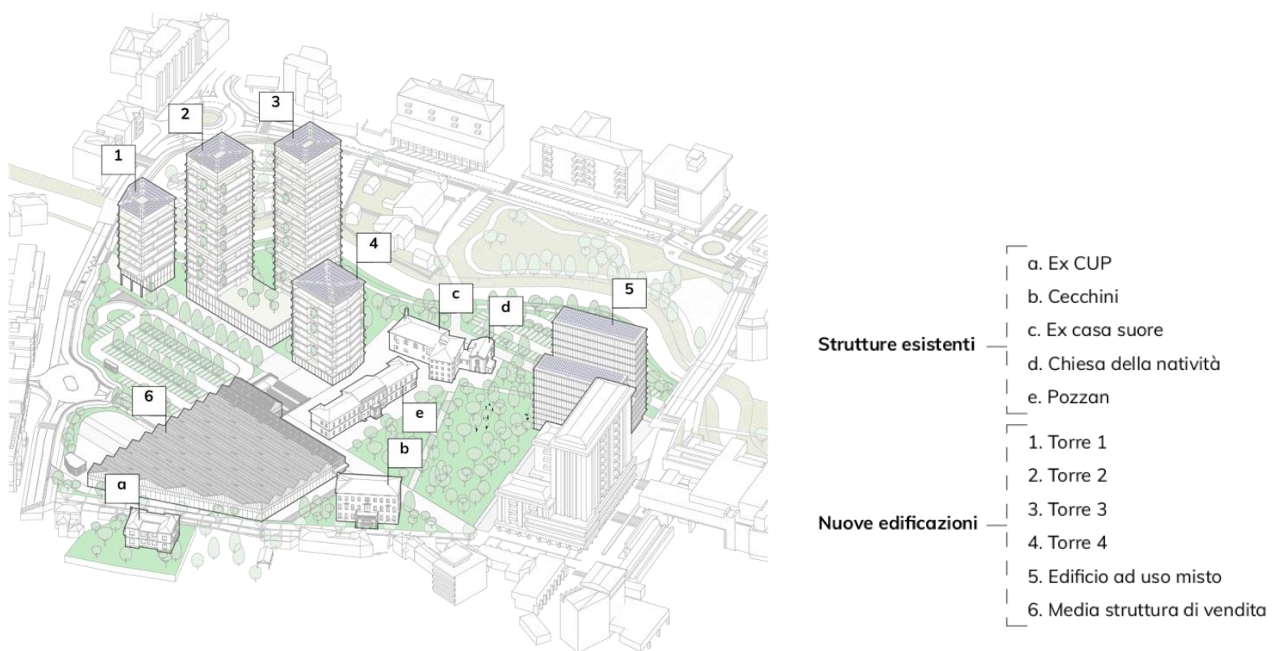


Figura 21 - Assonometria generale dell'intervento

Torre 1. Situata nella parte Nord-Ovest dell'Ex compendio Umberto I, assume la funzione di elemento di accesso dell'area di intervento e di conseguenza anche di porta del centro della città di Mestre, trovandosi in prossimità dell'incrocio tra via Terraglio, via Castellana e via Circonvallazione. Per un migliore rapporto con il contesto e i limitrofi edifici esistenti la sua altezza è stata ipotizzata di medie dimensioni (circa 45 metri). L'attacco a terra prevede la presenza dell'accesso al parcheggio interrato pertinenziale a servizio di tutti gli edifici residenziali e di un alto varco coperto sul principale asse pedonale del progetto.

Torri 2 e 3. Seguendo l'ampio percorso pavimentato oltre la prima torre residenziale sorgeranno a nord le successive torri di maggiore altezza (inferiore ai 90 metri), collegate ai primi livelli da un comune basamento a prevalente uso commerciale e direzionale che crea un fronte comune sormontato da un giardino pensile che arricchirà il già vasto programma di piantumazione dell'area. Le due torri si ipotizzano con una proiezione di 19x22 metri rettangolare con vano scala centrale, posizionate in maniera tale da evitare l'ombreggiamento reciproco e in modo proporzionato alle preesistenze.

Torre 4. La quarta torre residenziale invece avrà un'altezza ridotta rispetto alle precedenti ma ipoteticamente uguale alla Torre 1, per un miglior rapporto dimensionale con i limitrofi padiglioni dell'Ex Ospedale Umberto I che vengono recuperati (Ex Casa Suore e Padiglione Pozzan).

La sua sagoma sghemba, si allinea parzialmente ai prospetti degli edifici storici circostanti e con il disegno del suolo (Ponte Ex Compendio Umberto primo e Chiesa della Natività) delimitando lo spazio prospiciente alla partitura regolare del prospetto della struttura di vendita.

Edificio a uso misto. In affaccio sul grande giardino centrale e a cavallo tra il condominio Donatello e il Centro culturale Luigi Candiani si trova il nuovo edificio con destinazione d'uso mista.

La posizione dell'edificio richiede che questo cerchi di risolvere, attraverso la sua forma, le relazioni tra le preesistenze e la ricca rete di percorsi pedonali pubblici.

L'attacco a terra attraverso sbalzi, vuoti e la ricerca di allineamenti con gli edifici limitrofi sarà il perno di queste nuove relazioni spaziali. Un volume più massiccio è sovrapposto a questa porzione a terra più minuta, che si suddivide poi in due torri di altezza inferiore ai 50 metri.

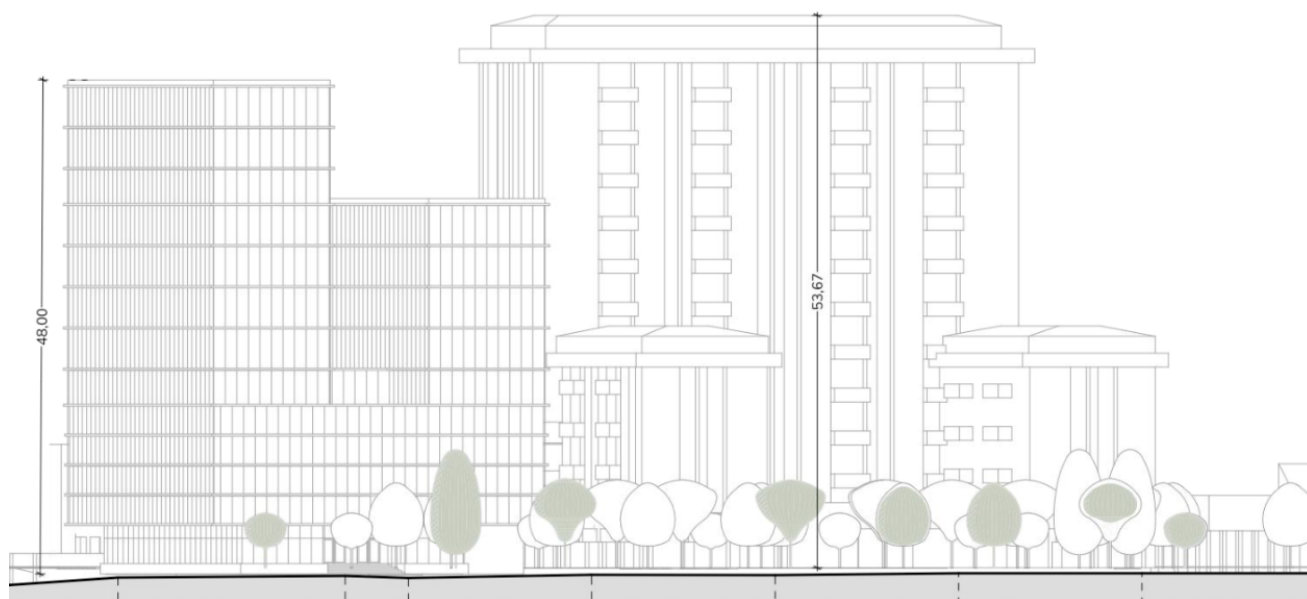


Figura 22 – Ipotesi volumetrica del nuovo edificio a uso misto

Media struttura di vendita. Ispirato alle geometrie semplici dei magazzini veneziani, costituiti da navate con copertura a due falde, crea un volume dalle sembianze di un padiglione inserito in un parco urbano. L'orientamento previsto consente di realizzare un'ampia copertura da poter valorizzare diversamente tra il lato nord ed il lato sud. Si prevede infatti di dotare la copertura dell'edificio di impianti fotovoltaici sulle falde sud, e di utilizzare sistemi di tetto giardino sulle falde nord. Attraverso il disegno del “quinto prospetto” l'edificio sarà in grado di relazionarsi con la scala urbana dell'intervento e rispettare i più severi criteri di edilizia sostenibile. Il rapporto con gli spazi verdi genera una relazione tra interni ed esterni, in cui l'elemento naturale non trova soluzione di continuità, tramite volumi i cui riferimenti vanno agli spazi espositivi delle fiere urbane di fine Ottocento. In modo innovativo, l'edificio ingloba al proprio interno tutti gli elementi destinati alla logistica e alla gestione del prodotto. In tale modo gli spazi urbani godono di un sostanziale ordine, decoro e minimo impatto acustico riducendo quindi l'impatto del supermercato senza creare un fronte e un retro.



Figura 23 – Visualizzazione tridimensionale del nuovo supermercato e del Padiglione Pozzan

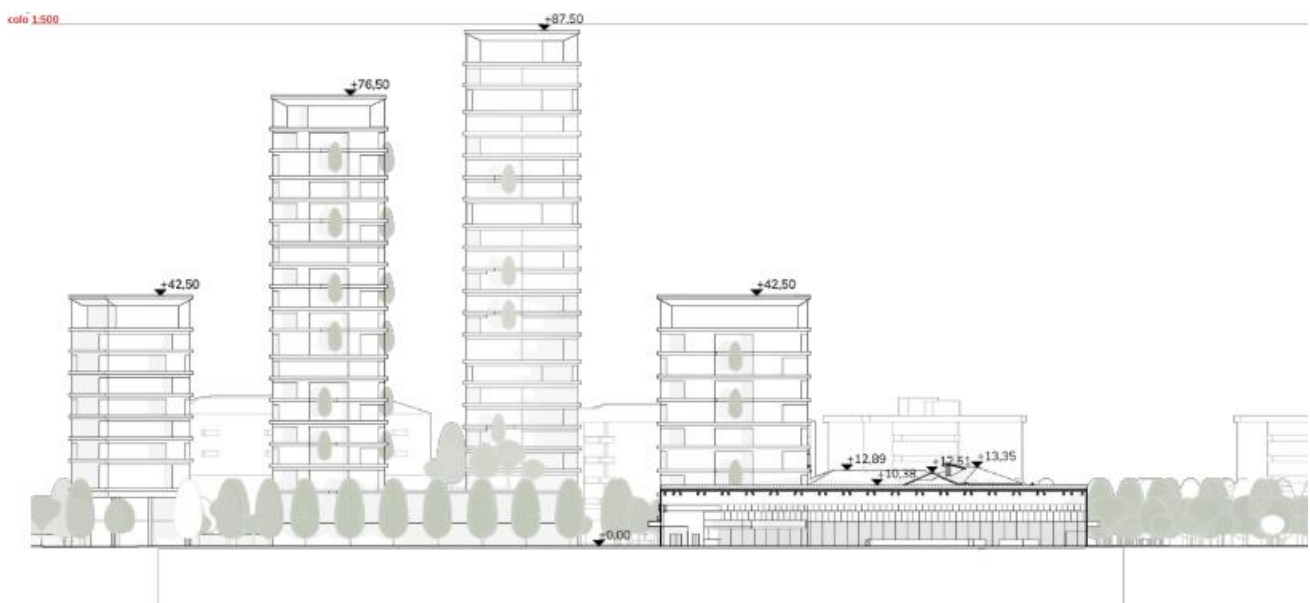


Figura 24 – Skyline dell'intervento

6.3 Aree pubbliche e percorsi ciclo-pedonali

Lo spazio pubblico è l'elemento che caratterizza l'intera area, in cui sono previsti **ampi spazi** percorribili a **piedi in sicurezza**, in quanto le **auto sono indirizzate ai livelli inferiori** già a partire dal perimetro del compendio.

Il **fiume Marzenego costituirà** inoltre l'occasione per creare **nuovi collegamenti** per itinerari **naturalistici**. Vengono realizzate nuove opportunità per **podisti o cicloturisti**, i quali potranno percorrere gli argini del fiume, partendo dal centro cittadino, passando per gli impianti sportivi di via Olimpia, per procedere quindi per Zelarino, fino a spingersi oltre i confini comunali. Il **Piano di Recupero**, quale occasione di rigenerazione urbana, costituirà pertanto il **volano di importanti ed ulteriori iniziative**, come il già citato progetto a scala territoriale per il parco fluviale del Marzenego, di cui l'area centrale dell'ex Ospedale Umberto I rappresenta un nodo strategico di collegamento dell'**intervento di rinaturalizzazione**, in programma dalle sorgenti del fiume fino alla laguna di Venezia.



Figura 25 – Visualizzazione tridimensionale da Nord-Ovest

6.4 Schema viabilità di progetto

Nella definizione del progetto la viabilità è stata studiata in modo da differenziare i punti di accesso e di uscita dal lotto per ridurre l'impatto del traffico indotto sulla viabilità esistente. In particolare, sono stati individuati quattro punti di innesto della viabilità di progetto su quella esistente, in seguito descritti.

Si prevede un miglioramento dell'assetto viabilistico di via Circonvallazione, dato da una rotonda che garantirà la giusta velocità dei flussi e permetterà, contestualmente, l'accesso veicolare all'area, al parcheggio a raso e ad uno ipogeo.

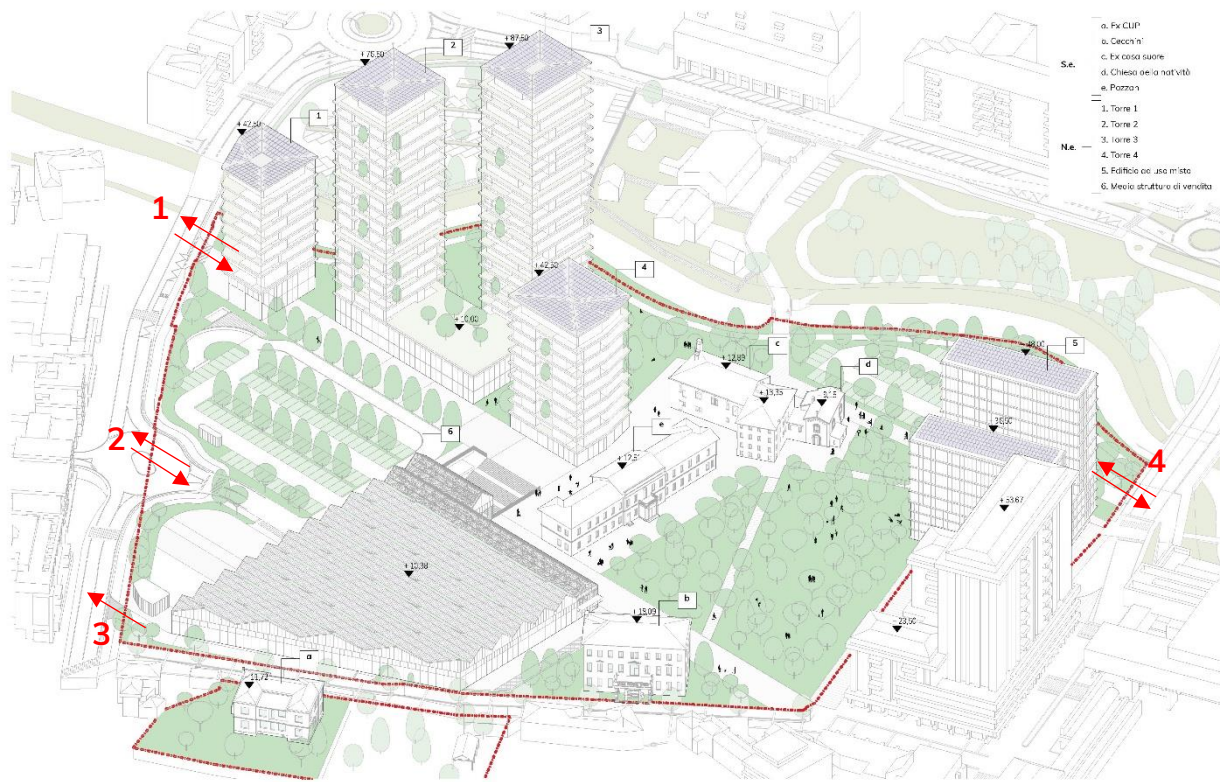


Figura 26 - Schema accessi all'area di intervento di progetto

L'**accesso 1** è ad uso esclusivo degli edifici residenziali. Tale accesso conduce ad un parcheggio privato interrato sviluppato su due livelli. In uscita dal lotto vige l'obbligo di svolta a destra su via Circonvallazione e i veicoli in uscita possono utilizzare la vicina rotonda tra via Circonvallazione e via Einaudi per distribuirsi poi nella rete stradale. Anche in ingresso al comparto residenziale è possibile solo la manovra di svolta in destra da via Circonvallazione, pertanto i veicoli che provengono da nord devono raggiungere la rotonda di progetto su via Olimpia per invertire il senso di marcia ed entrare al parcheggio del residenziale. L'obbligo di svolta a destra in ingresso e uscita rende più fluide le manovre senza penalizzare il deflusso su via Circonvallazione.

L'**accesso 2** all'area di intervento avviene in corrispondenza della rotonda di progetto prevista su via Circonvallazione. Tale rotonda, dimensionata ai sensi della normativa vigente, ha un diametro maggiore di 28 metri e un diametro minore di 23 metri. L'intersezione presenta quattro bracci: due su via Circonvallazione, uno su via Olimpia e uno di ingresso/uscita dall'area di progetto. La rotonda è il principale punto di ingresso nel lotto che permette l'accesso al parcheggio a raso e ai due piani di parcheggio interrato ad uso pubblico.

L'uscita dal parcheggio interrato, al di sotto del supermercato, avviene in corrispondenza dell'**accesso 3**. In uscita dalla rampa dei parcheggi interrati vige l'obbligo di svolta a destra per tutti i veicoli e il diritto di precedenza per i veicoli che percorrono via Circonvallazione. La vicina rotonda di progetto permette ai veicoli di ridistribuirsi nella rete stradale in ogni direzione.

L'**accesso 4** localizzato in via Candiani viene utilizzato per accedere al parcheggio pubblico realizzato sul sedime dell'ex padiglione De Zottis. L'uscita da quest'area di sosta avrà obbligo di svolta a sinistra, per evitare di saturare l'ingresso del parcheggio interrato Candiani che si trova alla fine dell'omonima via.



Figura 27 - Visualizzazione tridimensionale da Ovest

7. STUDI SPECIALISTICI.

La proposta di variante al Piano di Recupero in Variante Urbanistica al Piano degli Interventi ha tra i suoi documenti gli studi specialistici richiesti dalla normativa specifica a cui si rimanda per una trattazione esaustiva degli aspetti analizzati.

7.1 Compatibilità idraulica.

Si rimanda allo specifico elaborato specialistico allegato alla variante urbanistica (cfr 0G.00 | H.00).

7.2 Compatibilità geologica.

Si rimanda allo specifico elaborato specialistico allegato alla variante urbanistica (cfr 0I.00).

7.3 V.Inc.A.

Si rimanda allo specifico elaborato specialistico allegato alla variante urbanistica (cfr 0T.00).

7.4 V.A.S.

Si rimanda allo specifico elaborato specialistico allegato alla variante urbanistica (cfr 0S.00).