

SCHEDA NORMA VIGENTE



- PdR Piano di Recupero
  - Restauro
  - Risanamento conservativo
  - Risanamento conservativo parziale
  - Demolizione e ricostruzione
  - Ambito per lo sviluppo della nuova edificazione/ricostruzione
  - Attrezzature collettive
  - Spazi pubblici o di uso pubblico pedonalizzato
  - Verde privato
  - Spazi pertinenziali privati carrabili e pedonali
  - Spazi pubblici permeabili
  - Viabilità pubblica
  - Verde pubblico
  - Verde di arredo stradale
  - Alberature da tutelare o di progetto
  - Percorsi pedonali e/o ciclabili
  - Portici/sottoportici
  - Accesso carrabile già previsto dalla D.G.R.V. n.54 del 16-01-2007
  - Accesso carrabile all'interrato
- INDICI PREVISTI DALL'INTERVENTO:**
- Superficie territoriale mq 51.050  
Superficie scoperta prevista mq 40.127  
Superficie lorda di pavimento (Sp) mq 63.700 di cui mq 8500 Sp esistente e mq 55.200 Sp nuova edificazione.  
L'altezza massima per gli edifici soggetti a demolizione con ricostruzione non potrà superare quella esistente.  
La volumetria e l'altezza delle singole Nuove Edificazioni verrà definita dal P.d.R.  
Il P.d.R. dovrà ricavare tutti gli standard quantificati in 30,5 mq/ab.teor. per la residenza e in 1mq/100 mq di superficie lorda di pavimento per il commerciale/edificativo.  
I parcheggi dovranno essere ricavati nel sottosuolo, ovvero in altra forma tale comunque da non compromettere la fruibilità pedonale dell'intero compendio.

**SCHEDA NORMA**  
TIPO DI INTERVENTO PREVISTO SUGLI EDIFICI DA MANTENERE E NUOVE EDIFICAZIONI  
DESTINAZIONE D'USO PREVISTA DELLE SUPERFICI SCOPERTE  
Con modifiche introdotte con D.G.R.V. n. 54 del 16/01/2007  
scala 1:1.000

TAV.  
**5.7**  
scala 1:1.000

**DESTINAZIONI D'USO PREVISTE**  
**RESIDENZIALE** - La Sp totale della quota residenziale che verrà realizzata dovrà essere destinata per il 10% a Residenza Convenzionata (e comunque per una Sp non inferiore a 2500 mq). Parte della Sp con destinazione residenza (eventualmente comprensiva di tutta o parte di quella convenzionata) potrà essere anche ammessa in ambito diverso da quello del P.U.A. purché in ambito con destinazione urbanistica compatibile nel P.R.G. e di proprietà della medesima società attuatrice del P.U.A.

**COMMERCIALE** - E' ammessa fino ad un massimo di 16.000 mq di Sp in funzione al possibile insediamento di esercizi di vicinato a medie strutture di vendita, nella logica del "Distretto Commerciale".  
**DIREZIONALE** - Utilizzando preferibilmente i piani più bassi degli edifici di Nuova Edificazione (NE).  
**ATTREZZATURE COLLETTIVE** - Istruzione dell'obbligo, istruzione superiore, attrezzature di interesse comune.  
**RICETTIVA - ALBERGHIERA** - Per una Sp di 8.700 mq e comunque per un unico insediamento alberghiero.

**MODALITA' DI ATTUAZIONE**  
Gli interventi saranno subordinati all'approvazione di un P.d.R., che definirà le forme, le tipologie e l'ubicazione più adatte per garantire un corretto rapporto con il tessuto edilizio e urbano circostante. Le previsioni interne a tale ambito hanno pertanto carattere indicativo.

In sede di P.U.A. l'eventuale previsione di demolizione della porzione non vincolata del complesso edilizio prospiciente via A. Da Mestre potrà consentire l'aggregazione della corrispondente volumetria a quella di Nuova Edificazione già previste dalla Variante in esame garantendo, in tal modo, la realizzazione di un esteso varco tra la via A. Da Mestre ed il previsto nuovo Parco Pubblico.

In sede di P.U.A. dovranno essere tenuti in considerazione:  
- l'intervento di riqualificazione di Piazzale Olimpia, area interessata dalla realizzazione della stazione SPAR;  
- la possibilità di realizzare l'accesso al nuovo parcheggio sotterraneo da nord attraverso via Einaudi;  
- la possibilità di insediare strutture di servizio sociale quali asilo nido e scuola materna;  
- la possibilità di prevedere incentivi per l'utilizzo di tecniche costruttive e materiali di bioarchitettura.

Preventivamente all'attuazione degli interventi andranno effettuate adeguate indagini archeologiche e verifiche, con gli organi preposti alla tutela, le prescrizioni sugli eventuali ritrovamenti e sui manufatti soggetti a vincolo.

Gli interventi saranno subordinati alla redazione di un "Piano di caratterizzazione" del sito interessato dal nuovo intervento edilizio a carattere residenziale al fine di eliminare eventuali contaminazioni dovute al precedente insediamento Ospedaliero, e all'acquisizione del relativo parere dell'ARPAV.

L'edificazione potrà essere realizzata per stralci funzionali, prevedendo lungo via Circonvallazione la realizzazione di una rampa di accesso agli interrati provvisoria che sarà rimossa con il completamento del parcheggio.

A fronte della cessione al Comune degli edifici destinati ad attrezzature collettive, la possibilità di applicare, in sede di successiva Variante al P.d.R., un incremento della Superficie Lorda di Pavimento (Sp), nel limite massimo di 8.280 mq con destinazione residenziale, direzionale e per attrezzature collettive (comprensive al 10% del 55.200 mq di nuova edificazione già ammessa dal vigente P.d.R.)



SCHEDA NORMA VARIANTE



- PdR Piano di Recupero
  - Restauro
  - Risanamento conservativo
  - Risanamento conservativo parziale
  - Demolizione senza ricostruzione
  - Ambito per lo sviluppo della nuova edificazione/ricostruzione
  - Attrezzature collettive
  - Spazi pubblici o di uso pubblico pedonalizzato
  - Verde privato
  - Spazi pertinenziali privati carrabili e pedonali
  - Spazi pubblici permeabili
  - Viabilità pubblica
  - Verde pubblico
  - Verde di arredo stradale
  - Alberature da tutelare o di progetto
  - Percorsi pedonali e/o ciclabili
  - Portici/sottoportici
  - Accesso carrabile già previsto dalla D.G.R.V. n.54 del 16-01-2007
  - Accesso carrabile all'interrato
- QUANTITA' PREVISTE DALL'INTERVENTO:**
- Superficie territoriale mq 48.700  
Superficie lorda di pavimento (Sp) mq 48.875 di cui mq 4.175 Sp esistente e mq 44.700 Sp nuova edificazione  
La volumetria e l'altezza delle singole Nuove Edificazioni verrà definita dal P.d.R.  
Il P.d.R. dovrà ricavare tutti gli standard quantificati in 30 mq/ab.teor. per la residenza, in 100 mq/100 mq di superficie lorda di pavimento per il direzionale/commerciale di 15 mq/100 mq per il ricettivo.  
Per gli usi ammessi, direzionale/commerciale e ricettivo il P.d.R. potrà definire i rapporti distributivi fra parcheggio e verde nel rispetto delle quantità massime di legge.  
I parcheggi potranno essere ricavati nel sottosuolo, ovvero in altra forma tale comunque da non compromettere la fruibilità pedonale del compendio.

**SCHEDA NORMA**  
TIPO DI INTERVENTO PREVISTO SUGLI EDIFICI DA MANTENERE E NUOVE EDIFICAZIONI  
DESTINAZIONE D'USO PREVISTA DELLE SUPERFICI SCOPERTE  
Con modifiche introdotte con D.G.R.V. n. 54 del 16/01/2007  
scala 1:1.000

TAV.  
**5.7**  
scala 1:1.000

**DESTINAZIONI D'USO PREVISTE**  
**RESIDENZIALE** - La Sp totale della quota residenziale che verrà realizzata dovrà essere destinata per il 10% a Residenza Convenzionata (e comunque per una Sp non inferiore a 2500 mq). Parte della Sp con destinazione residenza (eventualmente comprensiva di tutta o parte di quella convenzionata) potrà essere anche ammessa in ambito diverso da quello del P.U.A. purché in ambito con destinazione urbanistica compatibile nel P.R.G. e di proprietà della medesima società attuatrice del P.U.A. Il P.d.R. dovrà individuare le U.M.I. destinatarie della destinazione d'uso specifica.  
La destinazione d'uso residenziale potrà essere suddivisa in lotti edificabili in fase di richiesta di permesso di costruire. Dovrà comunque essere sempre garantita l'accessibilità ai lotti già realizzati nel rispetto della normativa sulle barriere architettoniche e l'eventuale scala temporanea di mezzi e veicoli.  
E' altresì ammessa in sede di richiesta di permesso di costruire lo spostamento della Sp prevista da una U.M.I. all'altra nel rispetto delle destinazioni ammesse per singola U.M.I.

**COMMERCIALE** - E' ammessa fino ad un massimo di 13.440 mq di Sp in funzione al possibile insediamento di esercizi di vicinato a medie strutture di vendita, nella logica del "Distretto Commerciale".  
**DIREZIONALE** - Utilizzando preferibilmente i piani più bassi degli edifici di Nuova Edificazione (NE).  
**ATTREZZATURE COLLETTIVE** - Istruzione dell'obbligo, istruzione superiore, attrezzature di interesse comune.  
**RICETTIVA - ALBERGHIERA** - E' ammessa fino ad un massimo di 5.800 mq di Sp.

**MODALITA' DI ATTUAZIONE**  
Gli interventi saranno subordinati all'approvazione di un P.d.R., che definirà le forme, le tipologie e l'ubicazione più adatte per garantire un corretto rapporto con il tessuto edilizio e urbano circostante. Le previsioni interne a tale ambito hanno pertanto carattere indicativo.

La classificazione o sottocategoria di appartenenza, relativa alle superfici libere dal carico di fabbrica demolite, verrà opportunamente definita in sede di redazione del P.d.R.  
Preventivamente all'attuazione degli interventi andranno effettuate adeguate indagini archeologiche e verifiche, con gli organi preposti alla tutela, le prescrizioni sugli eventuali ritrovamenti e sui manufatti soggetti a vincolo.

Gli interventi saranno subordinati alla redazione di un "Piano di caratterizzazione" del sito interessato dal nuovo intervento edilizio a carattere residenziale al fine di eliminare eventuali contaminazioni dovute al precedente insediamento Ospedaliero, e all'acquisizione del relativo parere dell'ARPAV.

L'edificazione potrà essere realizzata per stralci funzionali.

Il P.U.A. potrà aggiornare l'individuazione cartografica dei manufatti tutelati e di conseguenza stabilire per ciascuno degli edifici esistenti le corrispondenti categorie di intervento, indicando altresì le parti incongrue da demolire indicando altresì eventuali possibili integrazioni volumetriche. Potrà stabilire inoltre i livelli di tutela per le pertinenze scoperte e per i manufatti ed elementi architettonici in questi eventualmente presenti.



Tav 10\_Variante Scheda Norma

committente  
**Ali**  
Ali Spa  
via Dante, 2  
30132 Venezia (VE)  
tel. +39 041 927320 - mail info@alispam.com

progettazione e coordinamento  
**planum**  
Planum Srl  
via Dante, 2  
30132 Venezia (VE)  
tel. +39 041 927320 - mail info@alispam.com  
coordinamento arch. Ing. Alessandro Checchin  
progettazione urbanistica responsabile commessa arch. Alessandro Tressich  
gruppo di lavoro arch. Giorgio Bacci arch. Pierluigi Bortolato arch. Giovanni Criviani Ing. Sara Domeneghetti Ing. Davide Fasoli arch. Margherita Favaro  
progettazione idraulica Ing. Francesca Domeneghetti  
progettazione urbanistica urb. Alberto Azzolina  
Ing. Vincenzo Giugno  
Ing. Alice Lunardi  
arch. Carlotta Rizzato

consulenza specialistica  
**PROCAP**  
Landscape Architecture  
PROCAP - Estudios e proyectos de arquitectura paisajista, LDAM SRL  
c/da D. L. 13 - 47  
12000 - 149 Lisboa - Portugal  
progettista arch. João Nunes  
collaboratori arch. Andrea Menegotto

progettazione  
**STUDIOSVALDUZ**  
Studio Svalduz  
via Bechini Melis, 8  
30179 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  
**PROGETTO - VARIANTE ALLA SCHEDA NORMA**

Scala 1:1.000  
direttore tecnico arch. Ing. Alessandro Checchin  
file P20007-A-70-12.00-TAV+01  
committente P20007  
rev. data redatto verificato approvato  
11 data 11/05/2024 11/05/2024 11/05/2024  
12 data 12/05/2024 12/05/2024 12/05/2024  
13 data 13/05/2024 13/05/2024 13/05/2024

**12.00**