

## Elab 02\_NormeTecniche

## INDICE

<b>CAPO I - VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA..... IN VARIANTE AL P.R.G. / P.I.....</b>	<b>3</b>
<b>Art. 1 Ambito di applicazione della V.P.d.R. e riferimenti normativi .....</b>	<b>3</b>
<b>Art. 2 Elaborati della V.P.d.R.....</b>	<b>4</b>
<b>CAPO II - ASSETTO DELLA VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA.....</b>	<b>8</b>
<b>Art. 3 Zonizzazione e regime patrimoniale delle aree.....</b>	<b>8</b>
<b>Art. 4 Altre superfici.....</b>	<b>8</b>
<b>Art. 5 Destinazione d’uso dell’edificato fuori terra.....</b>	<b>8</b>
<b>Art. 6 Articolazione ed attuazione del Piano di Recupero.....</b>	<b>10</b>
<b>CAPO III - MODALITÀ REALIZZATIVE DEGLI INTERVENTI.....</b>	<b>13</b>
<b>Art. 7 Modalità realizzative delle urbanizzazioni.....</b>	<b>13</b>
<b>Art. 8 Progetto spazi pubblici e aree a verde – gestione e manutenzione.....</b>	<b>14</b>
<b>Art. 9 Verde e Conservazione dello stato di natura.....</b>	<b>15</b>
<b>Art. 10 Modalità realizzative delle attrezzature di interesse collettivo negli edifici di valore         storico-testimoniale .....</b>	<b>15</b>
<b>Art. 11 Modalità realizzative e caratteristiche dell’edificazione.....</b>	<b>17</b>
<b>Art. 12 Eliminazione delle barriere architettoniche.....</b>	<b>18</b>
<b>CAPO IV - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI.....</b>	<b>19</b>
<b>Art. 13 Standard.....</b>	<b>19</b>
<b>Art. 14 Atti abilitativi.....</b>	<b>19</b>
<b>Art. 15 Tempi di attuazione.....</b>	<b>20</b>
<b>Art. 16 Varianti alla V.P.d.R.....</b>	<b>20</b>
<b>CAPO V PRESCRIZIONI PARTICOLARI.....</b>	<b>21</b>

<b>Art. 17</b>	<b>Locali interrati ed impianti tecnologici.....</b>	<b>21</b>
<b>Art. 18</b>	<b>Disciplina specifica.....</b>	<b>21</b>

## **NORME TECNICHE**

### **CAPO I - VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA IN VARIANTE AL P.R.G. / P.I.**

#### **Art. 1 Ambito di applicazione della V.P.d.R. e riferimenti normativi .**

1. La presentazione della Variante al V.P.d.R. in variante urbanistica al P.R.G./P.I. è fatta ai sensi dell'art. 20 co. 8 ter della L.R. 11/2004. Si tratta di una Variante al piano di recupero approvato 2010 in variante al le previsioni dello strumento urbanistico comunale vigente.
2. Le aree soggette alle presenti norme di Attuazione, il cui perimetro è riportato negli elaborati grafici della presente Variante al Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica (V.P.d.R.) di cui al successivo art. 2, sono individuate dalla vigente “Variante al P.R.G. per il Centro Storico di Mestre - Compendio Umberto I°”, redatta ai sensi dell'art. 50 comma 3° della L.R. n. 61/85 e approvata con D.G.R.V. n. 54 del 16/01/2007, che, per l'area oggetto del presente provvedimento, prevede la riconversione fisica e funzionale dell'intero compendio, attraverso le disposizioni e le prescrizioni di una specifica “Scheda Norma” tavv. 1-5;
3. La V.P.d.R. va a modificare e sostituire le previsioni del P.d.R. vigente e già convenzionato 2010.
4. L'ambito territoriale oggetto del presente piano di iniziativa pubblica è urbanisticamente classificato dal P.R.G./P.I. vigente del Comune di Venezia (VPRG Terraferma), come Zona Territoriale Omogenea “A”, ricomprendendo anche aree per “servizi e di interesse comune” da attuarsi tramite Piano Urbanistico Attuativo.
5. Nell'ambito d'intervento è prevista l'esecuzione di un articolato intervento di riqualificazione urbana nell'ambito del quale sono previste funzioni commerciali, direzionali/ turistico ricettive, residenziali e ad esse complementari come meglio precisato al successivo Art. 5 .
6. La Variante al P.d.R. di cui alle presenti N.T. fa riferimento puntuale a quanto contenuto negli artt. 4, 5 e 6 delle N.T.G.A. – N.T.S.A. della V.P.R.G. per la Terraferma.
7. Per quanto non disciplinato dalle presenti N.T., si farà rinvio alle N.T.A. della V.P.R.G. del Centro Storico di Mestre approvata con D.G.R.V. n. 54 del 16/01/2007 e successive varianti ed alle N.T.G.A. - N.T.S.A. della V.P.R.G. per la Terraferma, approvata con D.G.R.V. n. 3905/2004 e n. 2141/2008 e successive varianti.
8. La distribuzione degli standard dovuti tiene conto delle quantità massime di legge coerentemente con quanto definito dal P.A.T. per l'A.T.O. di appartenenza e conformemente alla L.R. 11/2004 artt. 31 e 32.
9. La presente V.P.d.R., considerata la particolare situazione in cui è previsto di operare, obbliga ad un'attenta valutazione della realizzazione delle opere di urbanizzazione, pertanto, l'area interessata dalle stesse è stata suddivisa in più Unità Minime di Intervento – U.M.I., i cui perimetri sono individuati nella Tav. 14.02.

## **Art. 2 Elaborati della V.P.d.R.**

1. La presente Variante al Piano di Recupero è costituita dai seguenti elaborati:

### **Elab 1\_ Relazione Tecnica;**

Elab 2\_ Norme Tecniche

Elab 3\_ Schema di convenzione;

Elab 4\_ Computo metrico estimativo (file unico con elenco prezzi unitari e analisi prezzi);

Elab 5\_ Relazione Storica;

Elab 6\_ Relazione Archeologica;

Elab 7\_ Relazione di compatibilità Idraulica;

Elab 8\_ Relazione Geologica;

Elab 9\_ Relazione Tecnico scientifica qualità del suolo;

Elab 10\_ Studio impatto viabilistico;

Elab 11\_ Studio impatto viabilistico Allegati;

Elab 12\_ Rapporto Ambientale Preliminare;

Elab 13\_ Relazione Tecnica sulla dichiarazione di non necessità della V. Inc. A;

Elab 14\_ Inquadramento territoriale;

Elab 16\_ Documentazione Fotografica;

Elab 15\_ PAT Estratti;

Elab 17\_ Rilievo Ed Interesse Culturale;

Elab 18\_ stato di fatto Demolizioni;

Elab 19\_ Reti Tecnologiche;

Elab 20\_ Fasi d'intervento;

Tav 01 Inquadramento territoriale;

Tav 02 Stato di fatto estratto catastale;

Tav 03 Rilievo Dendrologico;

Tav 04\_ Stato di fatto Edifici Esistenti;

Tav 05\_ Rilievo Planialtimetrico;

Tav 06\_ Stato di fatto Skyline;

Tav 07\_ Stato di fatto Reti Tecnologiche;

Tav 08\_ Stato di fatto Vincoli;

Tav 09 PI Vigente e di Variante;

Tav 10 Variante Scheda Norma;

Tav 11\_ Categorie Intervento

Tav 12\_ Zonizzazione;

Tav 13\_ Assetto Fisico Morf 1

Tav 14\_ Assetto Fisico Morf 2;

Tav 15\_ UMI;

Tav 16\_ Progetto Planimetria Pavimentazioni

Tav 17\_ Progetto Planimetria Verde

Tav 18\_ Progetto Assetto Patrimoniale

Tav 19\_ Progetto Demolizioni

Tav 20\_ Progetto Planivolumetrico

Tav 21\_Progetto Assonometria  
Tav 22\_Progetto SezStradali  
Tav 23\_Progetto Parcheggio UMI1  
Tav 24\_SkylineProgetto  
Tav 25 Visualizzazione trid fotografica  
Tav 26 Visualizzazione trid area

2. Hanno valore prescrittivo, fatte salve le ulteriori specificazioni di cui alle presenti N.T.:

- Elab 3\_Schema di convenzione;
- Tav 12\_Zonizzazione;
- Tav 13\_AassettoFisicoMorf 1
- Tav 14\_AassettoFisicoMorf 2;
- Tav 15\_UMI;
- Tav 17\_Progetto PlanimetriaVerde
- Tav 18\_Progetto Assetto Patrimoniale

mentre le rimanenti tavole hanno valore indicativo e potranno essere oggetto di puntuale definizione in sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione.

3. In caso di discordanza tra le presenti N.T. e gli altri elaborati del piano prevalgono le prime .
4. Tra gli elaborati grafici prevalgono quelli a scala con denominatore minore.

## CAPO II - ASSETTO DELLA VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA

### Art. 3 Zonizzazione e regime patrimoniale delle aree

1. La tavola 13.00 - Zonizzazione individua:

- **Superficie fondiaria.**

Sono gli ambiti massimi su cui viene ammesso lo sviluppo dell'edificazione privata secondo le destinazioni d'uso previste al successivo Art. 5 e le modalità attuative di cui al successivo Art. 11 .

- **Urbanizzazioni primarie in cessione.**

Sono le aree destinate al mantenimento e/o alla realizzazione di un'area a verde pubblico, dotato di impianti per la sosta e il gioco, percorsi pedonali e ciclabili,

- **Urbanizzazioni primarie in cessione - Parcheggio vincolato all'uso pubblico.**

Sono gli ambiti sui quali la V.P.d.R. prevede la realizzazione di spazi attrezzati a parcheggio che costituiscono, congiuntamente allo standard a verde attrezzato in cessione, la dotazione di standard primari ad uso pubblico.

La quantità prevista a standard primario a parcheggio, ai sensi del 2° comma de11'art. 32 della Legge Regionale 11/2004 e ss.mm.ii., potrà essere anche interamente monetizzata.

L'eventuale monetizzazione delle superfici a verde e parcheggio, non reperibili all'interno dell'area di progetto, farà 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.*

- **Urbanizzazioni secondarie.**

Sono i complessi edilizi esistenti (ex padiglioni) che la V.P.d.R. destina alla realizzazione di attrezzature di interesse collettivo, le aree destinate a parcheggio ed alla percorrenza pedonale interna all'area di progetto.

- **Opere extra ambito:** sono gli ambiti che mantengono la loro caratteristica funzionale su cui la V.P.d.R. prevede esclusivamente interventi volti ad adeguarli in funzione all'accessibilità all'insediamento.

### Art. 4 Altre superfici

1. La V.P.d.R. prevede, ai sensi della L. 122/89, la realizzazione di spazi attrezzati per la dotazione obbligatoria di parcheggio privato pertinenziale agli edifici secondo le destinazioni previste, nella misura non inferiore ad 1 mq. per ogni 10 mc di costruzione.

2. Gli spazi privati pertinenziali sono gli spazi riservati alla realizzazione di depositi, magazzini e strutture per i collegamenti verticali, pertinenti o di supporto alle funzioni private, di cui è prevista la realizzazione fuori terra.

Essi potranno inoltre essere riservati alla realizzazione dei parcheggi privati anche in misura eccedente alla dotazione minima di 1 mq. per ogni 10 mc di costruzione, così come disposto ai sensi della L. 122/89 potendo quindi beneficiare dello stesso regime connessorio per la determinazione degli oneri di urbanizzazione.

### Art. 5 Destinazione d'uso dell'edificato fuori terra

1. La superficie lorda di pavimento (Sp) massima fuori terra sarà quella realizzabile all'interno dei limiti di massimo inviluppo dei fabbricati, negli elaborati della presente V.P.d.R., e sarà così suddivisa:

Parametri prescrittivi

Superficie nuova edificazione (n.e.) – m <sup>2</sup>	44.700
Superficie esistente (s.e.) – m <sup>2</sup>	4.175
Totale	48.875

di cui:

Tab. 3: Superfici e destinazioni d'uso ammesse	
Residenziale – m <sup>2</sup>	24.500
Commercio – m <sup>2</sup> **	13.440
Direzionale – m <sup>2</sup>	2.100
Ricettivo – m <sup>2</sup> ***	5.800
Attrezzature di interesse collettivo – m <sup>2</sup>	3.035
Totale	48.875

\*\* Sp max m<sup>2</sup> 16.000

\*\*\* Sp max m<sup>2</sup> 5.800

2. L'attuazione degli interventi edilizi privati avverrà conformemente ai parametri urbanistico-edilizi previsti nella “Scheda Norma 5.7” (e, segnatamente, la SP ed il relativo dimensionamento complessivo) che, in ogni caso, dovranno ritenersi sempre prevalenti rispetto ad altre previsioni regolamentari.
3. Entro i limiti della capacità edificatoria massima di cui sopra, sono ammesse variazioni in riduzione o in aumento della Sp delle destinazioni d'uso ammesse previa verifica del dimensionamento degli standard dovuti per la singola destinazione d'uso. È in ogni caso ammessa la monetizzazione ove non sia possibile reperire le necessarie aree all'interno della ‘ambito di intervento come indicato al precedente Art. 3 co. 1 terzo alinea.
4. Al fine di poter garantire variazioni conseguenti a valutazioni/definizioni in sede di progettazione esecutiva, è data possibilità di trasferire la superficie lorda di pavimento tra gli edifici previsti in progetto, nel rispetto dell'altezza e dell'involuppo massimo as-sensibile dell'edificato.
5. La destinazione “Residenziale” di cui al precedente co. 1, è riferita alla lett. A dell'art. 8 delle N.T.G.A. del P.R.G./P.I. vigente. Essa si articola in:
  - A1 alloggi (o abitazioni);
  - A2 residenze collettive (collegi, pensionati, conventi, ecc.);
  - A3 funzioni complementari alla residenza: attività produttive, escluse quelle inquinanti e/o rumorose che contrastino con il contesto residenziale (quali officine meccaniche in genere, falegnamerie, depositi di materiali edili o industriali), attività dire-zionali, servizi alle persone, purché ciascuna unità immobiliare non superi i 250 mq. di Sp ovvero, nel caso di aggregazioni di più unità immobiliari con vani accessori (quali corridoi, sala d'attesa e locali di servizio) in comune, la Sp complessiva non superi i 1.000 mq., attrezzature collettive.
6. La destinazione “Direzionale” di cui al precedente co.1, è riferita alla lett. C dell'art. 8 delle N.T.G.A. del P.R.G./P.I. vigente. Essa si articola in:
  - credito, assicurazioni, agenzia e servizi alle imprese, studi professionali, intermediari del commercio, ricerca.Per gli edifici con destinazione direzionale, in coerenza con le disposizioni dell'art. 23 “Destinazioni d'uso” delle forme di Attua-zione della Vigente Variante al P.R.G., Centro Storico di Mestre, approvata con D.G.R.V. ti.° 2572 del 15.07.1997, è sempre am-messo il cambio di destinazione d'uso a residenza, a condizione che vengano comunque corrisposti gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione correlati all'intera superficie direzionale prevista dal P. di R., nonché alla corresponsione degli standard pri-mari a parcheggio calcolati per una destinazione a terziario.
7. La destinazione “Commerciale” di cui al precedente co. 1 è i riferita alla lett. D dell'art. 8 delle N.T.G.A. del P.R.G./P.I. vi-gente.



Essa si articola in:

- Servizi alle persone:
  - D1 commercio al minuto e pubblici esercizi;
  - D2 servizi di riparazione, servizi privati alla persona e l'abitazione.

L'elenco di cui sopra va integrato con:

- esercizi di vicinato;
- medie strutture di vendita con superficie minima di vendita superiore a 1.500 mq;

Sono in ogni caso ammesse le strutture commerciali e tutte le attività previste dalla L.R. 50/12 e in particolare dall'art. 21 co. 5.

8. La destinazione “Turistico-Ricettiva” di cui al precedente co. 1 è riferita alla lett. E dell'art. 8 delle N.T.G.A. del P.R.G./P.I. vigente in coerenza e da integrarsi con tutto quanto disciplinato normativa regionale di settore (L.R.11/2013 e s.m.i) art. 27, comprensive delle strutture ricettive alberghiere e strutture ricettive complementari,

Per gli edifici con destinazione turistico-ricettiva è sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso a residenza o direzionale previa verifica delle corrispondenti dotazioni di standard urbanistici.

E' in ogni caso ammessa la possibilità di ricorrere alla monetizzazione degli standard non reperibili ovvero al convenzionamento di aree esterne all'ambito della V.P.d.R.

9. La destinazione “Attrezzature di interesse collettivo”, di cui al precedente co. 1, è riferita alla lettera F dell'art. 8 delle N.T.G.A. del P.R.G./P.I. vigente.

Essa si articola, nel caso di specie, limitatamente a quanto sotto riportato:

- Attrezzature collettive: sanitari, scolastici, istituzioni culturali, religiose, ricreative o di spettacolo, sportive, politiche.

La quantificazione della Sp. con destinazione “attrezzature di interesse collettivo”, stimata dalla presente V.P.d.R, deve ritenersi indicativa negli edifici così classificati dalla **Tav. 13**.

## **Art. 6 Articolazione ed attuazione del Piano di Recupero**

1. L'ambito territoriale della V.P.d.R. si articola in undici distinte Unità Minime di Intervento (U.M.I.). È in ogni caso consentita la rimodulazione del perimetro delle U.M.I. nella misura del dieci per cento (10%) rispetto a quanto previsto nella **Tav. 14.02**.
2. Gli standard urbanistici reperiti all'interno dell'ambito della V.P.d.R. sono stati identificati e quantificati congiuntamente per tutte le U.M.I.
3. Le opere di urbanizzazione descritte saranno realizzate nel rispetto delle prescrizioni e previsioni della V.P.d.R., della “Scheda Norma 5.7” così come modificata, della vigente VPRG “Terraferma” (segnatamente, artt. 4, 5 e 6 N.T.G.A. – N.T.S.A.) e delle norme di legge vigenti in materia, previa presentazione della necessaria istanza edilizia.
4. L'attuazione della V.P.d.R. è così articolata.

### **- Prima Fase Preliminare: prescrizioni.**

La Parte Attuatrice, entro 90 (novanta) giorni dall'esecutività della V.P.d.R, dovrà provvedere alla demolizione e/o rimozione degli elementi di degrado e/o superfetazioni dei padiglioni ex “Cecchini” ed ex “Direzione Sanitaria” - **Tav. 21.01** - previa presentazione di una o più segnalazioni certificate di inizio attività.

I costi per le demolizioni sono a carico esclusivo della Parte Attuatrice.

Completate le demolizioni, dovrà procedersi al tracciamento, anche fisico, dei confini delle U.M.I.

Il completamento di queste attività è condizione per l'avvio della prima fase attuativa.

### **- Seconda Fase Preliminare: realizzazione del parcheggio temporaneo.**

La Parte Attuatrice, entro i termini riportati in convenzione attuativa, definiti nello specifico dal completamento della Prima Fase Preliminare, dovrà realizzare, a sua cura e spese, un parcheggio temporaneo per almeno 300 posti auto nell'area indenficata **Tav. 21.01**.

Il parcheggio temporaneo sarà poi messo a disposizione dell’Amministrazione comunale con un contratto di comodato per tutta la durata dei lavori previsti per la prima e seconda fase attuativa e, in ogni caso, sino all’apertura al pubblico del parcheggio a raso destinato ad uso pubblico previsto sulla U.M.I. n. 1.

Prima Fase Attuativa: urbanizzazione generale.

**- La Prima Fase Attuativa riguarda le opere di urbanizzazione previste nelle U.M.I. n. 1, n. 2 e n.3.**

La Parte Attuatrice, entro i termini riportati in convenzione attuativa dall’esecutività della V.P.d.R, dovrà presentare istanza di permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nelle U.M.I. n. 1 e n. 2 e n. 3 indicate nella **Tav. 21.02**.

L’avvio dei lavori delle opere di urbanizzazione sopradescritti è condizione per il rilascio dei permessi di costruire delle opere private previste nelle U.M.I. n. 1, n. 5, n. 6, n. 7 e n. 8.

**- Seconda Fase Attuativa: attuazione interventi privati.**

La seconda fase attuativa riguarda l’esecuzione degli interventi privati previsti nelle U.M.I. n. 1, n. 5, n. 6, n. 7 e n. 8.

Il rilascio dei permessi di costruire per le opere private è in ogni caso subordinato all’avvio dei lavori di urbanizzazione previsti nella prima fase attuativa.

I lavori previsti nella seconda fase attuativa potranno essere eseguiti contestualmente ai lavori di urbanizzazione previsti nella prima fase attuativa, fermo restando quanto previsto per le agibilità come disciplinato nella convenzione urbanistica.

**- Terza Fase Attuativa: completamento urbanizzazione e realizzazione ulteriore parcheggio pubblico.**

La Terza Fase Attuativa riguarda congiuntamente le U.M.I. n. 9, n. 10 e n. 11.

Preliminarmente, la Parte Attuatrice dovrà presentare istanza di permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nelle U.M.I. n. 9 e n. 10 indicate nella **Tav. 13.00**. La Parte Attuatrice potrà presentare le istanze edilizie per la realizzazione degli interventi privati sulle U.M.I. n. 10 successivamente al deposito delle istanze edilizie per eseguire le opere di urbanizzazione previste nelle U.M.I. n. 8 e n. 9.

Il rilascio dei permessi di costruire per le opere private è in ogni caso subordinato all’avvio dei lavori di urbanizzazione previsti nelle U.M.I. n. 9 e n. 10.

L’avvio dei lavori per la realizzazione del parcheggio pubblico previsto sulle U.M.I. n. 9 e n. 11 è subordinato all’avvenuta cessione dell’ex padiglione “De Zottis” e presuppone l’ordinanza di demolizione da parte del Comune. Sarà poi onere della Parte Attuatrice curare la progettazione e la successiva realizzazione del parcheggio pubblico. La Parte Attuatrice dovrà quindi prestare istanza di permesso di costruire per la realizzazione del parcheggio pubblico e delle relative opere verde da realizzarsi sulle U.M.I. n. 9 e n. 11. La realizzazione del parcheggio dovrà in ogni caso essere coordinata con l’avanzamento dei lavori previsti dalla V.P.d.R, anche in considerazione della necessità di mantenere il parcheggio temporaneo sino all’apertura al pubblico del parcheggio a raso previsto all’U.M.I. n. 1.

5. Le quantità definite per singola U.M.I. sono quelle sotto riportate:

U.M.I. n°	S.T. (mq)	S.F. (mq)	SP max (mq)			H max	Tipologia ammessa	Destinazione d'uso · prescrittivo   ** indi- cativo	P.d. C
			n.e.	s.e.	tot				
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
	7.785,70	5.370,50	24.500,00	-	28.850,00	90	Edifici a torre	Residenziale**	x

<b>8</b>			2.820,00	-				Commerciale**	
			1.530,00	-				Direzionale**	
			-	-				Ricettivo**	
<b>9</b>	2.709,30	-	-	-	-	-	n.d.	Attrezzature*	x
<b>10</b>	3.179,80	1.435,00	-	-	9.000,00	50	Edifici a torre	Residenziale**	x
			3.200,00	-				Commerciale**	
			-	-				Direzionale**	
			5.800,00	-				Ricettivo**	
<b>11</b>	3.427,50	-	-	-	-	-	n.d.	Attrezzature di interesse collettivo*	x
<b>TOTALI</b>	<b>48.700.00</b>	<b>16.735.50</b>	<b>44.700.00</b>	<b>4.175.00</b>	<b>48.875.00</b>				

6. I lavori edilizi programmati all'interno delle singole U.M.I. potranno essere autorizzati separatamente con distinti permessi di costruire (senza peraltro necessità di rispettare l'ordine cronologico della numerazione delle U.M.I. riportata nelle tavole), fermo restando l'obbligo di avviare i lavori relativi alle pertinenti opere di urbanizzazione.

## CAPO III - MODALITÀ REALIZZATIVE DEGLI INTERVENTI

### Art. 7 Modalità realizzative delle urbanizzazioni

1. I caratteri morfologici dell'urbanizzazione prevista dalla presente V.P.d.R. dovranno essere riferiti ad una linea di progettazione comune, che dovrà esprimersi attraverso caratteri di unitarietà progettuale che definiranno, tra l'altro, le essenze, i materiali e gli allestimenti di arredo urbano e le isole ecologiche, recependo le eventuali indicazioni e prescrizioni impartite dagli uffici e dai gestori dei servizi competenti;
2. Lo standard a verde attrezzato sarà destinato alla conservazione/piantumazione di essenze arboree ad alto fusto per la creazione di macchie e filari che contomeranno gli spazi liberi e i percorsi pedonali e ciclabili da realizzare all'interno dell'area.
3. Le essenze arboree di pregio individuate nella tav. 07.01 – Stato di fatto – Rilievo dendrologico e nella relazione 0P.00 – Relazione Tecnica – Valutazione di stabilità delle piante – V.T.A., dovranno essere mantenute, e potranno essere eliminate se malate, solo a seguito del parere dell'ufficio comunale del Verde Pubblico.

<i>FRAVINUS</i>	Frassino
<i>CARPINUS BETULUS</i>	Carpino bianco
<i>OSTRYA CARPINIFOLIA</i>	Carpino nero
<i>AESCULUS HIPPOCASTANUM</i>	Ippocastano
<i>MAGNOLIA</i>	Magnolia
<i>QUERCUS ILEX</i>	Leccio
<i>CEDRUS</i>	Cedro
<i>PRUNUS / PRUNUS CERASUS</i>	Ciliegio
<i>PINUS SYLVESTRIS</i>	Pino silvestre
<i>ACER</i>	Acero
<i>GINKGO BILOBA</i>	Ginko
<i>CELTIS AUSTRALIS</i>	Bagolaro
<i>SAMBUCUS</i>	Sambuco

4. La progettazione dei percorsi pedonali e delle zone di sosta/gioco, negli ambiti a standard a verde attrezzato, dovranno essere realizzate con materiali non impermeabilizzanti.
5. Al fine di omogeneizzare e valorizzare la coerenza paesistico-ambientale degli interventi di nuova formazione di verde pubblico e privato e degli interventi riguardanti la dotazione esistente, si fa specifico riferimento agli elaborati di V.P.d.R. – Tav. 14.04 - e al seguente elenco delle specie indicate per la costituzione di siepi cd alberature, che potrà essere integrato da altre essenze su indicazione dell'ufficio comunale del Verde Pubblico.

<i>ACER PLATANOIDES</i>	Acero Riccio
<i>TILIA TOMENTOSA</i>	Tiglio Argentato
<i>LILIODENDRON TULIPIFERA</i>	Tulipier
<i>QUERCUS ILEX</i>	Leccio
<i>QUERCUS RUBRA</i>	Quercia Americana
<i>PRUNUS</i>	Ciliegio
<i>MAGNOLIA</i>	Magnolia
<i>CARPINUS BETULNUS FASTIGIATA</i>	Carpino Fastigiato

*POPULUS ALBA* Pioppo Bianco

*LIGUSTRUM* Ligustro

*PYRUS CALLERYANA* Pero Chanticleer

*ARBUSTI*

6. I punti di contatto tra lo standard a verde pubblico e gli spazi attrezzati con sottostanti corpi chiusi, non dovranno essere caratterizzati da salti di quota o terrapieni ad elevata inclinazione, ma dovranno mantenere un carattere morfologico di continuità o con variazioni di lieve pendenza;
7. La sistemazione degli spazi destinati a verde a copertura dei parcheggi interrati, dovrà prevedere un riporto di terreno vegetale dello spessore minimo di cm. 50, piantumato con aiuole fiorite, arbusti a ridotto apparato radicale o con sistemazioni a prato.
8. Tutti i percorsi pedonali e ciclabili dovranno essere raccordati al sistema della mobilità pedonale e ciclabile e realizzati con l'utilizzo di materiali e/o colori differenziati.
9. All'interno degli ambiti destinati a “verde a copertura dei parcheggi interrati” e “spazi pedonali” potranno essere realizzati i necessari manufatti relativi agli ingressi e vie di fuga di servizio ai parcheggi e alle altre funzioni da realizzare entro terra secondo quanto disposto dalle autorità competenti in materia di sicurezza e prevenzione incendi, senza che ciò comporti variante alla presente V.P.d.R.
10. Negli spazi di cui ai commi precedenti potranno inoltre essere previsti percorsi, da realizzare con opportuna pavimentazione, riservati esclusivamente ai mezzi di emergenza, di manutenzione degli impianti e per il carico/scarico della merce.
11. La viabilità, il verde attrezzato e gli spazi pedonali, nella fase di progettazione edilizia potranno subire lievi modifiche conseguenti all'approfondimento progettuale, a condizione non vengano ridotte le quantità a standard minime previste per il verde attrezzato.

### **Art. 8 Progetto spazi pubblici e aree a verde – gestione e manutenzione**

1. Le aree a verde pubblico hanno carattere prescrittivo e sono mirate a qualificare l'intervento in termini positivi rispetto agli impatti sull'ambiente con particolare attenzione a:
  - realizzazione della massima permeabilità possibile delle superfici pavimentali, in modo da alleggerire il carico delle acque meteoriche sulle infrastrutture di regimazione e smaltimento.
  - all'uso di materiali bio-ecocompatibili per le infrastrutturazioni mediante l'impiego di pavimentazioni naturali che riducano il più possibile l'effetto di “isola di calore”.
2. Non si esclude comunque la scelta di altri materiali per necessità di progetto che sia comunque in accordo con il disegno d'insieme e il principio della sostenibilità ambientale previo parere dell'ufficio tecnico. La loro definizione sarà specificata negli elaborati grafici e relazioni allegate ai permessi ad urbanizzare e a edificare.
3. Gli spazi di parcheggio dovranno essere permeabili e potranno essere realizzati anche interamente in prato armato.
4. Le aree con sistemazione a verde dovranno inoltre avere un tappeto erboso omogeneo, sul quale potranno insistere essenze arboree locali.
5. Gli spazi per la raccolta dei rifiuti in isole ecologiche anche interrate saranno oggetto di maggior definizione in sede esecutiva in relazione al numero di abitanti insediabili e ai volumi previsti di rifiuti da parte delle utenze non domestiche. Le attività commerciali insediate nella U.M.I. 1 dovranno definire direttamente con il gestore del servizio le modalità e gli spazi necessari per la raccolta dei rifiuti.
6. La gestione e la manutenzione delle aree cedute e/o asservite all'uso pubblico è disciplinata nella convenzione urbanistica.

### **Art. 9 Verde e Conservazione dello stato di natura**

1. All'interno del perimetro della presente V.P.d.R., dovranno essere mantenute le essenze arboree e arbustive esistenti come da relazione OP.00 allegata (V.T.A.).  
È fatta deroga per quelle il cui stato di conservazione renda opportuno l'espianto. In tal caso si provvederà a sostituirle con le medesime essenze ovvero con quelle previste negli specifici elenchi del Comune.
2. Qualora in fase di progettazione edilizia interna agli "ambiti riservati alla nuova edificazione", sia dimostrata l'impossibilità di mantenere essenze arboree o arbustive di rilievo esistenti, si dovrà prevederne il trasferimento ovvero la sostituzione secondo le modalità del comma precedente, all'interno degli spazi da attrezzare a verde previsti dalla presente V.P.d.R.

## **Art. 10      Modalità realizzative delle attrezzature di interesse collettivo negli edifici di valore storico-testimoniale**

1. Si applica agli edifici interessati soggetti a vincolo di Conservazione come Beni Culturali, in recepimento del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137".
2. Per intervenire su questi edifici è obbligatoria l'autorizzazione ai sensi del D.Lgs. 42/2004.
3. Gli edifici appartenenti a questa categoria, individuati con apposito simbolo in cartografia nella tav. 11.00 e nelle tavv. 09.01-09.05, vanno comunque sottoposti agli interventi di "Restauro", "Risanamento conservativo" e "Risanamento conservativo parziale", secondo le seguenti modalità:

### **- Restauro**

Si applica a quegli edifici e manufatti che, avendo mantenuto forti elementi di identità legati alla loro origine e segni importanti dell'evoluzione del loro uso, contribuiscono in maniera determinante a ricollegare la città a momenti significativi della sua storia e della sua cultura.

Il "Restauro" è un intervento volto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto e nella valorizzazione del significato complessivo e degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Esso comprende il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso. Prevede inoltre l'eliminazione degli elementi aggiunti avvenuta in epoca posteriore alla costruzione originaria nei casi in cui questi siano ininfluenti ai fini dell'identità storica che è andata maturando e privi di intrinseca qualità culturale.

Si precisa inoltre che per:

Consolidamento: devono intendersi quelle operazioni che, conservando il sistema statico dell'organismo, ne consentano la sopravvivenza senza sostituzione di elementi. Ad esempio, costituiscono interventi di consolidamento, le opere di sottomurazione, la posa di tiranti e contrafforti, le riprese di murature e tutte le opere che rafforzino importanti elementi strutturali senza comportarne la sostituzione.

Rinnovo: devono intendersi due ordini di operazioni: la prima strutturale, che deve essere limitata all'indispensabile, per le parti non recuperabili che debbono essere sostituite con altre di forma, natura e tecnologia uguale, analoga o compatibili con quelle sostituite; la seconda di ordine funzionale, finalizzata a sopperire alle carenze funzionali dell'edificio, con l'inserimento degli impianti tecnologici e dei servizi e di quant'altro necessario ad una corretta agibilità. Tali inserimenti dovranno essere previsti nella posizione più coerente col sistema distributivo del tipo edilizio e con la minima compromissione delle murature. Non è ammessa l'installazione di ascensori o corpi montanti quando comportino la perdita anche parziale di strutture di pregio architettonico (volte, soffitti lignei, ecc.).

Ripristino: devono intendersi gli interventi di ricostruzione di quelle parti originali dell'edificio, crollate o demolite, che sono documentate in modo incontrovertibile (con foto, disegni, documenti, catasti) e la cui ricostruzione è indispensabile per la ricomposizione architettonica e tipologica dell'edificio stesso. Tali parti possono essere ricostruite con materiali, tecnologie e forme uguali o analoghi agli originali.

- **Risanamento conservativo**

Si applica a quegli edifici e manufatti che, ricollegandosi alle consuetudini tipologiche-costruttive ed alle regole di tracciato e scala che hanno retto la formazione della città preindustriale, ne hanno segnato, tramandato e rafforzato il carattere morfologico; nonché a quegli edifici e manufatti che, nel complesso coerente delle loro componenti tipologiche, costruttive e formali, si caratterizzano come espressioni significative delle nuove regole, dei nuovi usi e del gusto con cui la città si è venuta formando in epoca industriale.

Per risanamento conservativo si intende il complesso di operazioni volte a conservare gli elementi costitutivi principali dell'organismo edilizio, ed in particolare tutti quegli elementi esterni di carattere morfologico, volumetrico e architettonico che si riallacciano senza contraffazioni alla cultura compositiva e costruttiva della tradizione cui tale organismo appartiene. Oltre a quanto ammesso dal "Restauro edilizio", nel "Risanamento conservativo" è ammesso anche un riassetto e una ricomposizione delle singole tipologie, nel rispetto dell'impianto complessivo cui tali manufatti appartengono.

- **Risanamento conservativo parziale**

Si applica agli edifici o a loro parti e a manufatti descritti alla precedente lettera b), che presentano caratteri tipologici o morfologici di modesta qualità e/o con segni di alterazione.

Per questi edifici è ammessa la ristrutturazione delle parti interne, sono altresì ammesse modifiche esterne di modesta entità, tese a riqualificare e recuperare la configurazione, senza alterarne sostanzialmente la logica compositiva originaria.

Per le modalità di presentazione dei progetti, si richiamano le disposizioni definite dall'art. 33 della Variante al P.R.G. Centro Storico di Mestre, approvata con D.G.R.V. n. 2572 del 15.07.1997. È prescrittivo il rilievo storico - critico con allegati elaborati relativi all'analisi storica, fisica e strutturale dell'edificio. Una copia dei grafici di rito evo, della parte interessata dall'intervento, dovrà essere eseguita in scala non inferiore a 1:50. La verifica della conformità dell'intervento con le definizioni degli interventi di restauro, risanamento conservativo va rimessa alla commissione edilizia.

Sono comunque sempre ammessi gli interventi di demolizione di eventuali superfetazioni ed elementi incongrui previa presentazione di relazione filologica, da intendersi come aggiornamento dell'individuazione cartografica dei manufatti di cui al presente articolo in coerenza con le indicazioni specifiche del P.R.C.

## **Art. 11                      Modalità realizzative e caratteristiche dell'edificazione**

1. La progettazione edilizia dovrà essere condotta secondo criteri volti ad assicurare la formazione di un raggruppamento edificato organico e unitariamente coerente.
2. Tali criteri volti a garantire un insediamento uniforme e decoroso non solo tipologicamente, dovranno trovare applicazione sia nella scelta del sistema costruttivo che dei materiali di finitura e completamento, coloriture comprese.
3. Saranno raccomandate l'utilizzo di tecniche di bioedilizia finalizzate a privilegiare materiali e componenti edilizi che consumino meno risorse ambientali a parità di prestazioni, tipo: coperture in legno, tetto verde, recupero acque piovane, tetto bianco, pavimentazioni esterne naturali, etc...
4. La V.P.d.R., conformemente alle norme del P.R.C., provvede a stabilire per ciascuno degli edifici esistenti le corrispondenti categorie di intervento, indicando altresì le parti incongrue da demolire
5. L'elaborato grafico **Tav. 17.00** indica le altezze massime degli edifici rispetto la quota **+0.00** di progetto pari a **+3.15** come da rilievo planoaltimetrico di cui alla **Tav. 06.00** (che dovrà essere verificata con la maglia dei caposaldi comunali).
6. Eventuali portici, sottoportici e pensiline dovranno avere un'altezza netta non inferiore a ml 3.00, mentre altri caratteri verranno definiti in sede di progettazione edilizia, a condizione che la loro larghezza non sia inferiore a ml. 2.50.
- 7.
8. In considerazione delle particolarità tecniche-strutturali, dei fabbricati con tipologia a torre, i vani scala comprensivi di eventuali compartimentazioni, anche qualora abbiano un dimensionamento superiore alla media rispetto ad altre tipologie, non concorrerà a

costituire superficie lorda di pavimento. Per la stessa motivazione saranno ammesse, anche all'esterno degli ambiti riservati all'inviluppo massimo dell'edificazione fuori terra, le scale di sicurezza aperte anche solo su un lato.

9. Le recinzioni degli spazi scoperti dovranno garantire la massima permeabilità visiva per dare continuità allo spazio verde del compendio. Queste potranno essere realizzate su cordolo di basamento in cls armato di altezza massima fuori terra di 30 cm a supporto di elementi metallici.

Gli elementi metallici non potranno essere composti da:

- lamiere piene;
- lamiere stirate;
- elementi continui.

In affiancamento alle recinzioni non possono essere piantati arbusti, o arbusti tagliati a siepe.

10. L'altezza delle recinzioni di cui al comma precedente non deve essere, di norma, superiore a ml. 1.50, ad eccezione della U.M.I. 1 la cui altezza potrà arrivare sino a 2,50 mt, misurata dalla quota media del piano stradale prospettante e dal piano campagna per i confini interni.
11. Ove sia necessaria la demarcazione tra la superficie privata e quella pubblica si potranno installare o posizionare elementi verticali o a raso.

## **Art. 12** **Eliminazione delle barriere architettoniche**

1. Gli interventi oggetto della V.P.d.R. non devono limitare la fruizione dell'ambiente da parte delle persone disabili, con riferimento ai diversi tipi di disabilità.
2. I progetti degli interventi edilizi devono essere conformi alla vigente normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, con particolare riferimento alla L. 9 gennaio 1989, n. 13, al D.M. 14 giugno 1989, n. 236, al D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503 e agli articoli 77 e seguenti del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.
3. Gli elaborati dei progetti degli interventi edilizi attuativi della V.P.d.R. dovranno chiaramente evidenziare le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici previsti per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni in materia di accessibilità, visitabilità e adattabilità degli edifici e degli spazi e dovranno essere accompagnati da una “relazione specifica” contenente la descrizione delle soluzioni progettuali.
4. Ai progetti, inoltre, deve essere allegata la dichiarazione del progettista che attesti la conformità degli elaborati alla normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.



## CAPO IV - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

### Art. 13 Standard

1. La presente V.P.d.R. prevede il conseguimento di standard primari e secondari secondo le distribuzioni funzionali, le quantità minime nonché i relativi regimi pertinenziali previsti.
2. Gli standard urbanistici devono rispettare le quantità sotto riportate:

	Standard primario distribuzione		Altri standard	Totale
	Parcheggio	Verde		
Residenziale (m <sup>2</sup> /ab.teor)	3,5	3	23,5	30
Commerciale (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	0,2	0,8	0	1
Direzionale (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	0,2	0,8	0	1
Ricettivo (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	0,225	0,225	0	0,45

### Art. 14 Atti abilitativi

1. Gli interventi previsti dalla presente V.P.d.R. saranno realizzati attraverso uno o più atti abilitativi ai sensi del DPR n.380/2001 e ss.mm. ii riferiti a ciascuna U.M.I.
2. All’atto della presentazione del primo atto abilitativo, gli elaborati di progetto dovranno prevedere le indicazioni di cui ai precedenti art. 6 co. 5 che potranno essere eventualmente modificati o integrati con i successivi atti abilitativi qualora previsti.
3. I permessi di Costruire, oltre a quanto previsto dall’art. 6 co. 5 saranno rilasciati con le seguenti indicazioni:
  - la cantierizzazione relativa alle demolizioni previste dal presente P.d.R dovranno essere preventivamente concordate con gli uffici comunali;
  - prima dell’inizio dei lavori dovranno essere messe in atto tutte le opere necessarie per rimuovere rumore e polveri;
  - durante l'esecuzione dei lavori dovranno essere impiegati mezzi provvisti di dispositivi antirumore;
  - durante l’esecuzione dei lavori dovranno essere messe in atto tutte le misure che possono evitare gli inquinamenti da parte di olii, carburanti e sostanze tossiche in genere e tutte le precauzioni che possano, comunque, ridurre gli effetti di eventuali versamenti accidentali.
  - al fine di garantire il decoro degli insediamenti per le aree che non saranno oggetto degli interventi edilizi o di trasformazione dei suoli indicati dalla presente V.P.d.R. dovrà essere prevista la sistemazione provvisoria a verde se non già utilizzate per la realizzazione di parcheggio temporaneo;
  - l’area occupata dal cantiere dovrà essere opportunamente mitigata al fine di tutelare gli insediamenti residenziali circostanti.
4. L’agibilità degli edifici privati previste nelle diverse U.M.I. è in ogni caso subordinata al completamento delle opere di urbanizzazione previste nelle rispettive fasi attuative: segnatamente, l’agibilità degli edifici privati previsti nelle U.M.I. n. 1, n. 5, n. 6, n. 7 e n. 8 è subordinato al completamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria perviste nelle U.M.I. n. 1 e n. 2 indicate nella Tav. 13.00 e nello specifico allegato alla presente convenzione urbanistica A1.00; (ii) l’agibilità degli edifici privati sulle U.M.I. n. 10 è subordinato al completamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria perviste nelle U.M.I. n. 9 e n. 10 nonché il completamento del parcheggio pubblico richiesto dal Comune. Qualora vi fossero ritardi non imputabili alla Parte Attuatrice, sarà sempre possibile attestare l’agibilità per l’edificio privato previsto sulla U.M.I. n. 10.

### Art. 15 Tempi di attuazione

1. La V.P.d.R diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell’albo pretorio del Comune conformemente a quanto previsto dalla vigente LR 11/2004.
2. Il piano ha efficacia per dieci anni, rimanendo fermo a tempo indeterminato soltanto l’obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti nel piano stesso. La costruzione di nuovi edifici e l’ampliamento o il cambio d’uso di quelli esistenti sono ammessi a condizione che gli edifici siano serviti dalle opere di urbanizzazione e che siano rispettate le dotazioni territoriali previste dall’articolo 31 L.R. 11/2004.
3. Decorso il termine stabilito per l’esecuzione del piano, lo stesso diventa inefficace per le parti non attuate.
4. Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine stabilito per l’esecuzione del piano urbanistico attuativo è possibile presentare un nuovo piano per il completamento della parte rimasta inattuata. Prima della scadenza, il comune può prorogare la validità del piano per un periodo non superiore a cinque anni.

#### **Art. 16 Varianti alla V.P.d.R.**

1. Le eventuali varianti che dovessero essere apportate al la V.P.d.R. seguiranno il procedimento ordinario previsto all’art. 20 comma 13 L.R. 11/2004 di competenza della giunta comunale senza quindi necessità di attivare il procedimento di cui all comma 8 ter dello stesso art. 20.
2. Costituisce variante alla V.P.d.R. la modifica ai parametri prescrittivi definiti dalle presenti norme oltre i limiti consentiti e nello specifico:
  - la Sp massima realizzabile – nuova edificazione;
  - le altezze massime dei fabbricati.
3. Non costituisce variante alla V.P.d.R.:
  - modifiche non sostanziali delle previsioni planivolumetriche che dovessero rendersi necessarie in fase esecutiva fase esecutiva oppure che siano conseguenti al recepimento di pareri e/o prescrizioni di enti e/o amministrazioni pubbliche.
  - La modifica della localizzazione delle aree a servizi pubblici (viabilità, aiuole, verde, parcheggi, piazza, servizi tecnologici, marciapiedi e piste ciclopedonali), a condizione che venga in ogni caso garantita la dotazione di standard prevista nella scheda norma di cui alla presente V.P.d.R.
  - La modifica del 10% dell’Sp ammessa tra le diverse UMI;
  - La modifica sino al 10% del perimetro delle UMI;

### **CAPO V PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

#### **Art. 17 Locali interrati ed impianti tecnologici**

1. Qualora dovesse rendersi necessario sarà possibile realizzare, con qualsivoglia localizzazione all’interno della superficie fondiaria, locali interrati (ivi compresi anche i parcheggi a soddisfacimento degli standard edilizi ed urbanistici) con destinazione d’uso e caratteristiche richieste dalle normative vigenti.

2. Sarà altresì consentito posizionare in copertura impianti tecnici, caldaie, unità di trattamento dell'aria ecc. che non pregiudichino il valore estetico dell'insieme architettonico.
3. I fabbricati facenti parte di strutture tecnologiche ritenute “essenziali e necessarie” per assicurare una adeguata urbanizzazione dell'insediamento e che ne assicurano la funzionalità quali ad esempio cabine Enel, centraline di pompaggio, ecopiazzole, torre radiocomunicazioni ecc. non rientrano nel calcolo della superficie coperta, della Sp e dovranno rispettare una distanza dai confini privati di ml 1,50 oppure a confine con le aree pubbliche.  
La loro collocazione potrà avvenire all'interno delle aree a servizi pubblici vincolando il sedime all'uso pubblico con servitù a favore dell'Ente gestore. Le specifiche e l'effettiva dimensione saranno definite in sede esecutiva in relazione alle esigenze tecniche prescritte dall'ente competente.
4. Cabine Enel, Isole ecologiche e qualsiasi tipo di impianto tecnologico potrà essere installato su aree a standard qualora non fosse possibile installarle in area privata e in ogni caso monetizzando le aree a standard che si vanno a sottrarre.

## **Art. 18      Disciplina specifica**

1. I padiglioni recuperati e poi ceduti al Comune identificati in convenzione urbanistica dovranno essere destinati all'insediamento di funzioni di interesse pubblico ad elevato standard qualitativo e, comunque, compatibili con le funzioni degli interventi privati previsti nella V.P.d.R.
2. Le destinazioni d'uso consentite dalla V.P.d.R. sono le seguenti a dettagliare quanto già riportato al precedente art.5:

- commerciale, direzionale/turistico ricettivo, residenziale.

In riferimento alle destinazioni d'uso principali sono ammesse anche tutte le destinazioni compatibili come meglio specificate a seguire:

- a) per la categoria residenziale sono comprese:

le tipologie permanenti e temporanee, urbane, individuali e collettive;

- b) per la categoria direzionale/turistico-ricettiva è compreso:

- il terziario diffuso relativamente a pubblici esercizi (alberghi, pensioni, motel), uffici (pubblici e privati, studi professionali e commerciali, filiali bancarie, Agenzie varie, ambulatori medici, ecc), sedi di associazioni (sindacali, politiche, religiose, di categorie culturali sportive, previdenziali, assistenziali, ecc.), attrezzature ricettive e/o per lo spettacolo (quali scuole private, palestre, centri fitness, sale gioco, sale per manifestazioni, centri e sale polivalenti, ecc.);

- c) per la categoria commerciale è compreso:

- il commercio al dettaglio e comunque tutte le strutture di vendita di cui alla legge regionale sul commercio L.R 50/12.
- l'artigianato di servizio (lavanderie, esercizi di barbieri, parrucchieri, estetiste ed attività affini, laboratori odontotecnici, laboratori artigianali alimentari e di servizio alla cassa)

3. Prescrizioni per le U.M.I.:

- **U.M.I. n. 1:**

- È ammessa una media struttura di vendita ai sensi della L.R.50/12 è fino ad un massimo di 2.500,00 mq di Sp commerciale, esercizi di vicinato ed ulteriori attività commerciali non di vendita, tra i quali pubblici esercizi (bar, ristoranti, trattorie, pizzerie) e artigianato di servizio (lavanderie, esercizi di barbieri, parrucchieri, estetisti ed attività affini, laboratori odontotecnici, laboratori artigianali alimentari e di servizio alla casa).
- Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = 10 ml
- Distanza dalle strade di servizio pubbliche = vedasi art. 18 - Fasce di rispetto ed aree di visibilità nei centri abitati e all'art. 28 comma 2 del Regolamento di esecuzione ed attuazione del nuovo codice della strada, D.P.R. 16/12/1992 n.495.

- Distanza minima dai confini del lotto edificabile = a confine.
  - Distanza minima delle recinzioni dal confine stradale= vedasi art. 18 - Fasce di rispetto ed aree di visibilità nei centri abitati e all’art. 28 comma 5 del Regolamento di esecuzione ed attuazione del nuovo codice della strada, D.P.R. 16/12/1992 n.495.
  - Non concorrono alla formazione di superficie coperta e di superficie lorda di pavimento, la superficie delle coperture di qualsiasi dimensione in aggetto rispetto alla sagoma indicativa con funzione di portico pubblico o ad uso pubblico.
  - È ammessa la realizzazione di un parcheggio privato interrato anche a garanzia della dotazione di parcheggio previsto dalla L.R. n. 50/2012. La relativa superficie non sarà computata nella Sp massima assegnata.
  - I parcheggi potranno essere ricavati nel sottosuolo, ovvero in altra forma tale, comunque, da non compromettere la fruibilità pedonale del compendio.
  - Non sono calcolati ai fini dell’altezza i vani tecnici, se posti agli ultimi piani, e strettamente necessari e in relazione alle reali esigenze impiantistiche, al contenimento delle installazioni impiantistiche, le torri-faro, le torrette degli ascensori per il contenimento del vano extra-corsa, posto sopra l’estradosso dell’ultimo solaio, né pensiline e parapetti posti in copertura.
  - Non costituiscono superficie coperta tutti gli elementi di rivestimento utilizzati al fine di controllare la qualità formale degli edifici ed i vani tecnici strettamente necessari al contenimento delle installazioni impiantistiche (cabine ENEL, armadi contatori metano, coperture per le isole ecologiche etc...).
  - I mezzi di trasporto utilizzati dalla struttura commerciale per il Delivery, in particolare quando utilizzati nelle aree di prossimità, dovranno essere mezzi di trasporto a propulsione ad energia rinnovabile.
- **U.M.I. n. 8:**
- Rapporto di copertura fondiario = max 40% della superficie del macrolotto edificabile.
  - Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = 10 ml
  - Distanza dalle strade di servizio pubbliche = vedasi art. 18 - Fasce di rispetto ed aree di visibilità nei centri abitati e all’art. 28 comma 2 del Regolamento di esecuzione ed attuazione del nuovo codice della strada, D.P.R. 16/12/1992 n.495.
  - Distanza minima dai confini del lotto edificabile = a confine.
  - Distanza minima delle recinzioni dal confine stradale= vedasi art. 18 - Fasce di rispetto ed aree di visibilità nei centri abitati e all’art. 28 comma 5 del Regolamento di esecuzione ed attuazione del nuovo codice della strada, D.P.R. 16/12/1992 n.495.
  - Sono ammesse attività commerciali (anche nella forma di una o più di medie strutture di vendita con superficie di vendita sino a 2500 mq) da localizzarsi preferibilmente ai piani terra degli edifici.
  - Devono essere rispettati i punti di permeabilità visiva indicati in planimetria garantendo almeno due ‘varchi verdi’ opportunamente posizionati al fine di creare il collegamento visivo con il fiume Marzenego anche ed in considerazione della prevista pista ciclabile che fungerà peraltro da connettore est-ovest a ridosso dello stesso corso d’acqua. L’obiettivo perseguito deve essere quello della valorizzazione dell’asta fluviale perché non risulti come un ‘retro’ o semplicemente come uno spazio intercluso fra superfici urbanizzate.
  - Non concorrono alla formazione di superficie coperta e di superficie lorda di pavimento, la superficie delle coperture di qualsiasi dimensione in aggetto rispetto alla sagoma indicativa con funzione di portico pubblico o ad uso pubblico.
  - Dovranno essere assicurati almeno due posti auto per ogni alloggio.
  - I parcheggi privati pertinenziali potranno essere ricavati nel sottosuolo, ovvero in altra forma tale, comunque, da non compromettere la fruibilità pedonale del compendio.

Qualora i parcheggi privati dovessero essere realizzati fuori terra ed in sagoma degli edifici di nuova edificazione, come autorimesse o parcheggi multipiano la relativa Sp potrà essere detratta dalla quota residua di Sp residenziale in quanto superficie accessorie.

Eventuali parcheggi ad uso pubblico per il soddisfacimento dello standard non verranno computati nella Sp concedibile.

- Non sono calcolati ai fini dell'altezza i vani tecnici, se posti agli ultimi piani, e strettamente necessari e in relazione alle reali esigenze impiantistiche, al contenimento delle installazioni impiantistiche, le torri-faro, le torrette degli ascensori per il contenimento del vano extra-corsa, posto sopra l'estradosso dell'ultimo solaio, né pensiline e parapetti posti in copertura.
- Non costituiscono superficie coperta tutti gli elementi di rivestimento utilizzati al fine di controllare la qualità formale degli edifici ed i vani tecnici strettamente necessari al contenimento delle installazioni impiantistiche (cabine ENEL, armadi contatori metano, coperture per le isole ecologiche etc...).

- **U.M.I. n. 10:**

- Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = 10 ml
- Distanza dalle strade di servizio pubbliche = vedasi art. 18 - Fasce di rispetto ed aree di visibilità nei centri abitati e all'art. 28 comma 2 del Regolamento di esecuzione ed attuazione del nuovo codice della strada, D.P.R. 16/12/1992 n.495.
- Distanza minima dai confini del lotto edificabile = a confine.
- Distanza minima delle recinzioni dal confine stradale= vedasi art. 18 - Fasce di rispetto ed aree di visibilità nei centri abitati e all'art. 28 comma 5 del Regolamento di esecuzione ed attuazione del nuovo codice della strada, D.P.R. 16/12/1992 n.495.
- Sono ammesse attività commerciali (anche nella forma di una o più di medie strutture di vendita con superficie di vendita sino a 2500 mq) da localizzarsi preferibilmente ai piani terra degli edifici.
- È ammessa la realizzazione di un'autorimessa privata la cui Sp andrà computata nella Sp commerciale massima assegnata dalla V.P.d.R.
- Non concorrono alla formazione di superficie coperta e di superficie lorda di pavimento, la superficie delle coperture di qualsiasi dimensione in aggetto rispetto alla sagoma indicativa con funzione di portico pubblico o ad uso pubblico.
- I parcheggi potranno essere ricavati nel sottosuolo, ovvero in altra forma tale, comunque, da non compromettere la fruibilità pedonale del compendio.

Qualora i parcheggi privati dovessero essere realizzati fuori terra ed in sagoma degli edifici di nuova edificazione, come autorimesse o parcheggi multipiano la relativa Sp potrà essere detratta dalla quota residua di Sp residenziale in quanto superficie accessorie.

Eventuali parcheggi ad uso pubblico per il soddisfacimento dello standard non verranno computati nella Sp concedibile.

- Non sono calcolati ai fini dell'altezza i vani tecnici, se posti agli ultimi piani, e strettamente necessari e in relazione alle reali esigenze impiantistiche, al contenimento delle installazioni impiantistiche, le torri-faro, le torrette degli ascensori per il contenimento del vano extra-corsa, posto sopra l'estradosso dell'ultimo solaio, né pensiline e parapetti posti in copertura.
- Non costituiscono superficie coperta tutti gli elementi di rivestimento utilizzati al fine di controllare la qualità formale degli edifici ed i vani tecnici strettamente necessari al contenimento delle installazioni impiantistiche (cabine ENEL, armadi contatori metano, coperture per le isole ecologiche etc...).

### **Pareri Allegati**

- a) In fase di redazione degli elaborati da allegare alle richieste dei titoli edilizi relativi agli interventi privati e pubblici previsti dal presente P.U.A., la Parte Attuatrice si impegna a recepire le indicazioni espresse dagli uffici ed Enti competenti riportate nei pareri allegati alle presenti Norme Tecniche di Attuazione.
- b) Nella fase istruttoria dei titoli edilizi relativi agli interventi privati e pubblici previsti dal presente P.U.A., l'ufficio istruttore potrà richiedere nuovi pareri e/o pareri aggiornati relativi agli elaborati definitivi ed esecutivi.



Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile  
Settore Bonifiche e Valutazioni Ambientali  
Servizio Bonifiche

Venezia,  
Protocollo P.G.: *vedi timbro informatico*

Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile  
Pianificazione Urbanistica Generale 2

c.a. Arch. Vincenzo De Nitto  
Arch. Barbara Maso

**OGGETTO: Variante al Piano di Recupero per l'ambito dell'Ex Ospedale "Umberto I", in variante al PI, ai sensi dell'art. 20, comma 8 ter della L.R.V. 11/2004.  
Parere Servizio Bonifiche**

In riferimento alla vostra richiesta di parere pervenuta con nota P.G. 305080 del 25/06/2024, da una prima sommaria verifica della documentazione si rileva che nel corso dell'indagine preliminare eseguita dalla Ditta sono emersi superamenti per Col. A e Col. B.

La Ditta afferma correttamente che provvederà all'invio del Piano di Caratterizzazione dell'area, dato che il documento ad oggi a disposizione è un'indagine preliminare svolta nell'area (fase precedente al Piano di caratterizzazione vero e proprio).

Di conseguenza, tenendo conto delle intenzioni espresse dalla Ditta e in attesa del Piano di Caratterizzazione al quale seguirà eventualmente l'esecuzione dell'Analisi del Rischio e la presentazione di un Progetto di bonifica, che andranno valutati dagli Enti competenti in sede di Conferenza di Servizi, si esprime parere favorevole in questa fase del procedimento.

Distinti saluti.

IL DIRIGENTE  
- Massimo Gattolin -



# ACQUE RISORGIVE CONSORZIO DI BONIFICA

Prot. N. 8821 /DD/ar

Mirano (VE), 18 GIU. 2024

Ns. Rif. N. 7754/2024

SPETT.LE

**COMUNE DI VENEZIA**

**Area Sviluppo del Territorio e Città  
Sostenibile:**

[territorio@pec.comune.venezia.it](mailto:territorio@pec.comune.venezia.it)

**Area Lavori Pubblici Mobilità e Trasporti:**

[dirlavoripubblici@pec.comune.venezia.it](mailto:dirlavoripubblici@pec.comune.venezia.it)

**Oggetto:** Variante al piano di recupero per l'ambito ex Ospedale "Umberto I", in variante al PI, ai sensi dell'art. 20, comma 8 ter, della L.R.V. 11/2004.

## **Parere su relazione di compatibilità idraulica**

Con riferimento alla Vostra nota qui pervenuta in data 29/05/2024, con la presente si informa che lo scrivente Consorzio:

- visionati gli elaborati tecnici allegati;
- in considerazione dei contenuti della Valutazione di Compatibilità idraulica a firma dell'ing. Francesca Domeneghetti;
- fatte salve le competenze e i diritti di altri Enti, Amministrazioni o privati;

per quanto di propria competenza, esprime parere idraulico favorevole alla variante al Piano di Recupero per l'ambito dell'ex Ospedale "Umberto I" in variante al PI.

Si ricorda inoltre che, ferme restando le valutazioni contenute negli elaborati approvati, in fase di progettazione definitiva gli interventi previsti dovranno comunque essere oggetto di ulteriori approfondimenti sotto il punto di vista idraulico. In particolare, si chiede di:

- verificare i volumi d'invaso minimi riportati nel documento Valutazione di Compatibilità Idraulica, con riferimento al coefficiente di afflusso dichiarato;
- verificare la capacità di invaso della vasca di laminazione prevista, che dovrà essere coerente con i volumi correttamente dimensionati;
- fornire dettagli circa le modalità di carico della vasca e la possibilità di effettuare la manutenzione del sistema di sollevamento previsto all'interno di quest'ultima;
- fornire tavola di dettaglio del particolare di scarico nel fiume Marzenego.







# ACQUE RISORGIVE CONSORZIO DI BONIFICA

Si ricorda, inoltre, che per gli interventi previsti in adiacenza ai corsi d'acqua consortili e alle proprietà demaniali, si fa presente che in fase di progettazione definitiva dovrà essere rispettato il vincolo idraulico stabilito dal vigente R.D. 368/1904 (ml 10,00 misurati dal ciglio superiore del corso d'acqua e dalla proprietà demaniale).

Rimanendo a disposizione per eventuali ed ulteriori chiarimenti si coglie l'occasione per porgere distinti saluti.



#### **Ufficio Pareri e Concessioni**

Capo Ufficio: *dott. urb. Davide Denurchis*

Istruttore tecnico: *ing. Annalisa Rossi*

e-mail: [a.rossi@acquerisorgive.it](mailto:a.rossi@acquerisorgive.it) – tel. 0415459161

Via Rovereto, 12- 30174 Venezia - COD. FISC. 94072730271

Web: [www.acquerisorgive.it](http://www.acquerisorgive.it) - E-mail: [consorzio@acquerisorgive.it](mailto:consorzio@acquerisorgive.it)

PEC: [consorzio@pec.acquerisorgive.it](mailto:consorzio@pec.acquerisorgive.it)

Telefono 0415459111 - Telefax 0415459262

Numero di emergenza Unita' locale di Venezia: 335-7489972

Numero di emergenza Unita' locale di Mirano: 348-6015269

Informativa in materia di Privacy Policy visibile sul sito [acquerisorgive.it](http://acquerisorgive.it)





# ACQUE RISORGIVE CONSORZIO DI BONIFICA

Prot. N. 9291 /DD/ar  
Mirano (VE), 27 GIU. 2024  
Ns. Rif. N. 7754/2024

SPETT.LE  
**COMUNE DI VENEZIA**  
**Area Sviluppo del Territorio e Città  
Sostenibile:**  
[territorio@pec.comune.venezia.it](mailto:territorio@pec.comune.venezia.it)  
**Area Lavori Pubblici Mobilità e Trasporti:**  
[dirlavoripubblici@pec.comune.venezia.it](mailto:dirlavoripubblici@pec.comune.venezia.it)

**Oggetto:** Variante al piano di recupero per l'ambito ex Ospedale "Umberto I", in variante al PI, ai sensi dell'art. 20, comma 8 ter, della L.R.V. 11/2004.

**Integrazione prot. 8821 del 18.06.2024**

Ad integrazione del nostro precedente parere rilasciato con nota prot. n. 8821 del 18/06/2024, a seguito di ulteriori approfondimenti effettuati dallo scrivente Consorzio mediante modellazione idrologico-idraulica sul bacino idrografico del fiume Marzenego, si è constatato che la portata generata dal nuovo intervento edificatorio previsto nell'ambito Ex Ospedale "Umberto I", anche se convogliate interamente nel fiume, non può generare significative variazioni del livello idrometrico del fiume stesso, in quanto prevalentemente determinato dai livelli di marea più che dalle portate generate a monte.

Per quanto sopra, si invita codesta Spettabile Amministrazione comunale a valutare l'opportunità di quantificare il valore economico delle opere di invarianza idraulica previste interne all'ambito e destinarlo alla realizzazione di altri interventi di mitigazione idraulica all'interno del bacino del fiume Marzenego e suo canale Scolmatore, ad esempio, per la realizzazione delle opere idrauliche del parco fluviale del Marzenego.

Rimanendo a disposizione per eventuali ed ulteriori chiarimenti si coglie l'occasione per porgere distinti saluti.



**Ufficio Pareri e Concessioni**

Capo Ufficio: *dott. urb. Davide Denurchis*  
Istruttore tecnico: *ing. Annalisa Rossi*  
e-mail: [a.rossi@acquerisorgive.it](mailto:a.rossi@acquerisorgive.it) - tel. 0415459161

Via Rovereto, 12- 30174 Venezia - COD. FISC. 94072730271  
Web: [www.acquerisorgive.it](http://www.acquerisorgive.it) - E-mail: [consorzio@acquerisorgive.it](mailto:consorzio@acquerisorgive.it)  
PEC: [consorzio@pec.acquerisorgive.it](mailto:consorzio@pec.acquerisorgive.it)  
Telefono 0415459111 - Telefax 0415459262  
Numero di emergenza Unita' locale di Venezia: 335-7489972  
Numero di emergenza Unita' locale di Mirano: 348-6015269  
Informativa in materia di Privacy Policy visibile sul sito [acquerisorgive.it](http://acquerisorgive.it)



Spett.le

**Città di Venezia**

**Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile**

Settore Urbanistica e Accordi di Pianificazione

Servizio Pianificazione Urbanistica Generale 2

c.a. Dirigente De Nitto Vincenzo

[territorio@pec.comune.venezia.it](mailto:territorio@pec.comune.venezia.it)

[vincenzo.denitto@comune.venezia.it](mailto:vincenzo.denitto@comune.venezia.it)

[barbara.maso@comune.venezia.it](mailto:barbara.maso@comune.venezia.it)

**OGGETTO:** Variante al Piano di Recupero per l'ambito dell'ex Ospedale "Umberto I", in variante al PI, ai sensi dell'art.20, comma 8 ter, della L.R.V. 11/2004.

**Richiesta parere di competenza.**

Con riferimento alla richiesta di parere pec id. 294981 del 19/06/2024, acquisita agli atti dalla scrivente con prot. 50348 in pari data, si esprime parere favorevole alla realizzazione di quanto previsto alle condizioni riportate di seguito.

I tracciati delle reti di fognatura ed acquedotto dovranno essere rivisti secondo le indicazioni fornite ai progettisti in occasione dell'incontro tenutosi presso gli uffici Veritas il 26.06 u.s. Nello specifico si dovrà tener conto che le condotte non dovranno essere poste in proprietà privata, sotto pavimentazioni pregiate, stalli di parcheggio o in prossimità di alberature, al fine di garantirne sempre l'accessibilità per la manutenzione.

In linea di massima sono state fornite le seguenti indicazioni:

- **acquedotto potabile:** si dovrà realizzare una nuova dorsale in ghisa DN150mm in collegamento tra la precedente fornitura al lotto presente in corrispondenza del ponticello di via Castelvecchio, e le condotte esistenti in via Circonvallazione e in via Candiani, da posizionare in adiacenza alla pista ciclabile lungo il Marzenego. Dalla stessa si potranno derivare gli allacciamenti alle torri, mentre per gli edifici esistenti e per il nuovo supermercato si dovrà predisporre una derivazione da posare nell'area verde ad est degli edifici esistenti.
- **fognatura nera:** la nuova rete di lottizzazione in ghisa, a servizio delle torri, degli edifici esistenti e del nuovo edificio a uso ricettivo, avrà recapito nel pozzetto appena a sud dell'attraversamento in subalveo del Marzenego che, nella configurazione di progetto, si troverà all'interno del parcheggio; gli edifici confinanti con via A. Da Mestre dovranno essere allacciati alla condotta fognaria a servizio della via stessa.

All'interno del quadro economico dell'opera dovranno altresì essere previsti i seguenti interventi fuori ambito a tutela delle reti comunali gestite dalla scrivente, poiché le attività di consolidamento/fondazioni dei nuovi edifici potrebbero trasmettere vibrazioni e/o assestamenti del terreno compromettendo l'integrità delle condotte stesse:

- il rifacimento della condotta DN 200 mm in fibrocemento con relativo idrante soprasuolo nel tratto di piazzale Candiani ad est del nuovo edificio ad uso ricettivo (circa 50m);
- il rifacimento della condotta DN 100 mm in fibrocemento a sud del nuovo edificio ad uso ricettivo (circa 40m);
- il rifacimento/risanamento del tratto di condotta fognaria DN 400/500 mm di via A. Da Mestre, posta immediatamente a ridosso del confine sud del parcheggio interrato di Ali (circa 100 m);
- come previsto nel precedente parere è necessario valutare il risanamento del collettore di fognatura DN 800 mm da via Einaudi all'impianto di sollevamento a nord del Marzenego (circa 100 m).

Si rimanda quindi alle successive fasi di progettazione per il recepimento di tutte le indicazioni necessarie al corretto dimensionamento delle reti che verranno gestite dalla scrivente (tracciati, profili, manufatti speciali, dimensionamento allacci, posizionamento dei contatori, eventuali ulteriori opere di completamento quali idranti, ecc.)

Cordiali saluti.

ing. Simone Grandin  
Direttore Servizio Idrico Integrato



Ma, Gerotto ha detto che va bene  
COMUNE DI VENEZIA

Area Sviluppo, Promozione della Città e tutela delle Tradizioni e del Verde Pubblico  
Settore Verde Pubblico  
Servizio Tutela del Suolo e del Verde Pubblico

**OGGETTO:** variante al Piano di Recupero per l'ambito dell'ex Ospedale Umberto I, in variante al PI, ai sensi dell'art. 20 comma 8 ter della L.R.V. 11/2004.

Parere Ufficio Verde Pubblico. VPBi 859

A                    AREA SVILUPPO DEL TERRITORIO  
E CITTA' SOSTENIBILE  
Settore Urbanistica e Acoordi di Pianificazione  
Servizio Pianificazione Urbanistica Generale 2  
*c.a. arch. Barbara Maso*

### IL DIRETTORE

Vista la Vostra richiesta di parere relativa al Piano di Recupero per l'ambito dell'ex Ospedale Umberto I, in variante al PI, ai sensi dell'art. 20 comma 8 ter della L.R.V. 11/2004 di cui al P.G. 2024/ 295012 del 19/06/24 .

Visti gli art. 8 lett. b, 22 e l'allegato B del "Regolamento comunale per la tutela e la promozione del verde in città" (Deliberazione n. 111/Consiglio Comunale di Venezia del 21.07.2003 e successiva modifica con DCC n. 41 del 20/04/2009).

Esaminata la documentazione allegata alla richiesta in oggetto.

*Area Sviluppo, Promozione della Città e tutela delle Tradizioni e del Verde Pubblico  
Direttore Avv. Marco Mastroianni  
Settore Verde Pubblico*

*Servizio Tutela del Suolo e del Verde Pubblico - Responsabile del Servizio dott.ssa Alessandra Beretta*

Responsabile istruttoria: Biliato Linda

tel 0412746055 fax 0412746027

sede di Mestre: Via Giustizia 23, Mestre - 30171

web [www.comune.venezia.it](http://www.comune.venezia.it) | mail [verdepubblico.rifiuti@comune.venezia.it](mailto:verdepubblico.rifiuti@comune.venezia.it)

PEC [verdepubblico@pec.comune.venezia.it](mailto:verdepubblico@pec.comune.venezia.it)

Il responsabile dell'istruttoria, il responsabile del Procedimento e il responsabile dell'emanazione dell'atto finale dichiarano l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art. 7, comma 13, del Codice di comportamento interno.

## ESPRIME PARERE FAVOREVOLE

alla realizzazione dell'intervento di cui al Piano di Recupero per l'ambito dell'ex Ospedale Umberto I, in variante al PI, ai sensi dell'art. 20 comma 8 ter della L.R.V. 11/2004 con il rispetto integrale di quanto previsto nel "Regolamento comunale per la tutela e la promozione del verde in città" (Deliberazione n. 111/Consiglio Comunale di Venezia del 21/07/2003 e successiva modifica con DCC n. 41 del 20/04/2009) e con il rispetto delle seguenti indicazioni e prescrizioni:

- all'interno dell'area a parcheggio UMI 11 gli alberi devono essere messi a dimora in tazze di 1,5 m di lato o in parterre di larghezza minima pari a 2 m al fine di garantirne lo sviluppo negli anni successivi alla messa a dimora ed evitare il sollevamento delle superfici drenanti adiacenti. Al fine di evitare danni alle alberature in fase di parcheggio si realizzino parterre o tazze con cordolo rialzato o si proceda all'installazione di paletti dissuasori a protezione delle alberature. Vengano scelti esemplari ben conformati e impalcati ad almeno 2.20 da terra.
- tutte le piante devono essere messe a dimora nel rispetto delle distanze dai confini previste dal codice civile e dal codice della strada e a una distanza non inferiore a 1.5 m da tutte le superfici pavimentate;
- nella messa a dimora di tutte le piante si evitino per quanto possibile le interferenze con tutti i tipi di sottoservizi presenti, in particolare con le derivazioni di gas, rete acque meteoriche e acquedotto, illuminazione pubblica (quadro elettrico) e cartellonistica stradale, rispettando una distanza ottimale dai fusti degli alberi di 3/4 metri;
- per tutte le piante messe a dimora sia previsto impianto d'irrigazione adeguatamente dimensionato o sia fornito adacquamento per le tre stagioni vegetative successive all'impianto delle stesse (prevedendo una somministrazione, per gli alberi, di 50 litri d'acqua per intervento e per gli arbusti di 30 litri d'acqua, per n. 20 interventi l'anno, per n. 3 stagioni vegetative successive all'impianto);

*Area Sviluppo, Promozione della Città e tutela delle Tradizioni e del Verde Pubblico  
Direttore Avv. Marco Mastroianni  
Settore Verde Pubblico*

*Servizio Tutela del Suolo e del Verde Pubblico - Responsabile del Servizio dott.ssa Alessandra Beretta  
Responsabile istruttoria: Biliato Linda  
tel 0412746055 fax 0412746027  
sede di Mestre: Via Giustizia 23, Mestre - 30171  
web [www.comune.venezia.it](http://www.comune.venezia.it) | mail [verdepubblico.rifiuti@comune.venezia.it](mailto:verdepubblico.rifiuti@comune.venezia.it)  
PEC [verdepubblico@pec.comune.venezia.it](mailto:verdepubblico@pec.comune.venezia.it)*

Il responsabile dell'istruttoria, il responsabile del Procedimento e il responsabile dell'emanazione dell'atto finale dichiarano l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art. 7, comma 13, del Codice di comportamento interno.

- si sconsiglia la messa a dimora di esemplari di *Quercus ilex* e di *Tilia tomentosa* negli standard a parcheggio e se ne consiglia la sostituzione con esemplari di *Carpinus betulus fastigiata*, *Fraxinus angustifolia*, *Acer platanoides* o altra specie che non produca pollini o frutti che possano poi ricadere sulle autovetture in stallo;
- per quanto riguarda la realizzazione dell'area giochi si ricorda che questa deve essere eseguita nel rispetto delle norme UNI di seguito riportate e successive modifiche: UNI 11123 - Criteri per la progettazione dei parchi e delle aree ricreative all'aperto; UNI EN 1176 - Attrezzature e superfici per aree da gioco - Parti da 1 a 11; UNI EN 1177 - Rivestimenti di superfici di aree da gioco per attenuare l'impatto - Metodi di prova per determinare l'attenuazione dell'impatto; UNI EN 16630 - Attrezzature installate in modo permanente per il fitness all'aperto.

Ulteriori prescrizioni e specifiche verranno fornite dallo Scrivente nelle fasi successive dell'iter di approvazione del Piano, anche a seguito di presentazione di una relazione tecnica di dettaglio che illustri nello specifico i diversi ambiti a verde., in particolare quelli a standard aparcheggio.

Distinti saluti

IL DIRETTORE

Avv. Marco MASTROIANNI\*

*Il presente documento risulta firmato digitalmente ai sensi del C.A.D. d.lgs. 82/2005 e s.m.i. ed è conservato nel sistema di gestione documentale del Comune di Venezia. L'eventuale copia del presente documento informatico viene resa ai sensi degli art. 22, 23 e 23 ter D.Lgs 7/3/2005 n.82."*

Area Sviluppo, Promozione della Città e tutela delle Tradizioni e del Verde Pubblico  
Direttore Avv. Marco Mastroianni  
Settore Verde Pubblico

Servizio Tutela del Suolo e del Verde Pubblico - Responsabile del Servizio dott.ssa Alessandra Beretta  
Responsabile istruttoria: Biliato Linda  
tel 0412746055 fax 0412746027  
sede di Mestre: Via Giustizia 23, Mestre - 30171  
web [www.comune.venezia.it](http://www.comune.venezia.it) | mail [verdepubblico.rifiuti@comune.venezia.it](mailto:verdepubblico.rifiuti@comune.venezia.it)  
PEC [verdepubblico@pec.comune.venezia.it](mailto:verdepubblico@pec.comune.venezia.it)

Il responsabile dell'istruttoria, il responsabile del Procedimento e il responsabile dell'emanazione dell'atto finale dichiarano l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art. 7, comma 13, del Codice di comportamento interno.

[C:\Users\ba055340\Downloads\VPBi\\_859\\_ex\\_umberto I.odt](C:\Users\ba055340\Downloads\VPBi_859_ex_umberto_I.odt)



Ma, Gerotto ha detto che va bene  
COMUNE DI VENEZIA

Area Sviluppo, Promozione della Città e tutela delle Tradizioni e del Verde Pubblico  
Settore Verde Pubblico  
Servizio Tutela del Suolo e del Verde Pubblico

**OGGETTO:** variante al Piano di Recupero per l'ambito dell'ex Ospedale Umberto I, in variante al PI, ai sensi dell'art. 20 comma 8 ter della L.R.V. 11/2004.

Parere Ufficio Verde Pubblico. VPBi 859

A                    AREA SVILUPPO DEL TERRITORIO  
E CITTA' SOSTENIBILE  
Settore Urbanistica e Acoordi di Pianificazione  
Servizio Pianificazione Urbanistica Generale 2  
*c.a. arch. Barbara Maso*

### IL DIRETTORE

Vista la Vostra richiesta di parere relativa al Piano di Recupero per l'ambito dell'ex Ospedale Umberto I, in variante al PI, ai sensi dell'art. 20 comma 8 ter della L.R.V. 11/2004 di cui al P.G. 2024/ 295012 del 19/06/24 .

Visti gli art. 8 lett. b, 22 e l'allegato B del "Regolamento comunale per la tutela e la promozione del verde in città" (Deliberazione n. 111/Consiglio Comunale di Venezia del 21.07.2003 e successiva modifica con DCC n. 41 del 20/04/2009).

Esaminata la documentazione allegata alla richiesta in oggetto.

*Area Sviluppo, Promozione della Città e tutela delle Tradizioni e del Verde Pubblico  
Direttore Avv. Marco Mastroianni  
Settore Verde Pubblico*

*Servizio Tutela del Suolo e del Verde Pubblico - Responsabile del Servizio dott.ssa Alessandra Beretta*

Responsabile istruttoria: Biliato Linda

tel 0412746055 fax 0412746027

sede di Mestre: Via Giustizia 23, Mestre - 30171

web [www.comune.venezia.it](http://www.comune.venezia.it) | mail [verdepubblico.rifiuti@comune.venezia.it](mailto:verdepubblico.rifiuti@comune.venezia.it)

PEC [verdepubblico@pec.comune.venezia.it](mailto:verdepubblico@pec.comune.venezia.it)

Il responsabile dell'istruttoria, il responsabile del Procedimento e il responsabile dell'emanazione dell'atto finale dichiarano l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art. 7, comma 13, del Codice di comportamento interno.

## ESPRIME PARERE FAVOREVOLE

alla realizzazione dell'intervento di cui al Piano di Recupero per l'ambito dell'ex Ospedale Umberto I, in variante al PI, ai sensi dell'art. 20 comma 8 ter della L.R.V. 11/2004 con il rispetto integrale di quanto previsto nel "Regolamento comunale per la tutela e la promozione del verde in città" (Deliberazione n. 111/Consiglio Comunale di Venezia del 21/07/2003 e successiva modifica con DCC n. 41 del 20/04/2009) e con il rispetto delle seguenti indicazioni e prescrizioni:

- all'interno dell'area a parcheggio UMI 11 gli alberi devono essere messi a dimora in tazze di 1,5 m di lato o in parterre di larghezza minima pari a 2 m al fine di garantirne lo sviluppo negli anni successivi alla messa a dimora ed evitare il sollevamento delle superfici drenanti adiacenti. Al fine di evitare danni alle alberature in fase di parcheggio si realizzino parterre o tazze con cordolo rialzato o si proceda all'installazione di paletti dissuasori a protezione delle alberature. Vengano scelti esemplari ben conformati e impalcati ad almeno 2.20 da terra.
- tutte le piante devono essere messe a dimora nel rispetto delle distanze dai confini previste dal codice civile e dal codice della strada e a una distanza non inferiore a 1.5 m da tutte le superfici pavimentate;
- nella messa a dimora di tutte le piante si evitino per quanto possibile le interferenze con tutti i tipi di sottoservizi presenti, in particolare con le derivazioni di gas, rete acque meteoriche e acquedotto, illuminazione pubblica (quadro elettrico) e cartellonistica stradale, rispettando una distanza ottimale dai fusti degli alberi di 3/4 metri;
- per tutte le piante messe a dimora sia previsto impianto d'irrigazione adeguatamente dimensionato o sia fornito adacquamento per le tre stagioni vegetative successive all'impianto delle stesse (prevedendo una somministrazione, per gli alberi, di 50 litri d'acqua per intervento e per gli arbusti di 30 litri d'acqua, per n. 20 interventi l'anno, per n. 3 stagioni vegetative successive all'impianto);

*Area Sviluppo, Promozione della Città e tutela delle Tradizioni e del Verde Pubblico  
Direttore Avv. Marco Mastroianni  
Settore Verde Pubblico*

*Servizio Tutela del Suolo e del Verde Pubblico - Responsabile del Servizio dott.ssa Alessandra Beretta  
Responsabile istruttoria: Biliato Linda  
tel 0412746055 fax 0412746027  
sede di Mestre: Via Giustizia 23, Mestre - 30171  
web [www.comune.venezia.it](http://www.comune.venezia.it) | mail [verdepubblico.rifiuti@comune.venezia.it](mailto:verdepubblico.rifiuti@comune.venezia.it)  
PEC [verdepubblico@pec.comune.venezia.it](mailto:verdepubblico@pec.comune.venezia.it)*

Il responsabile dell'istruttoria, il responsabile del Procedimento e il responsabile dell'emanazione dell'atto finale dichiarano l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art. 7, comma 13, del Codice di comportamento interno.



- si sconsiglia la messa a dimora di esemplari di *Quercus ilex* e di *Tilia tomentosa* negli standard a parcheggio e se ne consiglia la sostituzione con esemplari di *Carpinus betulus fastigiata*, *Fraxinus angustifolia*, *Acer platanoides* o altra specie che non produca pollini o frutti che possano poi ricadere sulle autovetture in stallo;
- per quanto riguarda la realizzazione dell'area giochi si ricorda che questa deve essere eseguita nel rispetto delle norme UNI di seguito riportate e successive modifiche: UNI 11123 - Criteri per la progettazione dei parchi e delle aree ricreative all'aperto; UNI EN 1176 - Attrezzature e superfici per aree da gioco - Parti da 1 a 11; UNI EN 1177 - Rivestimenti di superfici di aree da gioco per attenuare l'impatto - Metodi di prova per determinare l'attenuazione dell'impatto; UNI EN 16630 - Attrezzature installate in modo permanente per il fitness all'aperto.

Ulteriori prescrizioni e specifiche verranno fornite dallo Scrivente nelle fasi successive dell'iter di approvazione del Piano, anche a seguito di presentazione di una relazione tecnica di dettaglio che illustri nello specifico i diversi ambiti a verde., in particolare quelli a standard aparcheggio.

Distinti saluti

IL DIRETTORE

Avv. Marco MASTROIANNI\*

*Il presente documento risulta firmato digitalmente ai sensi del C.A.D. d.lgs. 82/2005 e s.m.i. ed è conservato nel sistema di gestione documentale del Comune di Venezia. L'eventuale copia del presente documento informatico viene resa ai sensi degli art. 22, 23 e 23 ter D.Lgs 7/3/2005 n.82."*

Area Sviluppo, Promozione della Città e tutela delle Tradizioni e del Verde Pubblico  
Direttore Avv. Marco Mastroianni  
Settore Verde Pubblico

Servizio Tutela del Suolo e del Verde Pubblico - Responsabile del Servizio dott.ssa Alessandra Beretta  
Responsabile istruttoria: Biliato Linda  
tel 0412746055 fax 0412746027  
sede di Mestre: Via Giustizia 23, Mestre - 30171  
web [www.comune.venezia.it](http://www.comune.venezia.it) | mail [verdepubblico.rifiuti@comune.venezia.it](mailto:verdepubblico.rifiuti@comune.venezia.it)  
PEC [verdepubblico@pec.comune.venezia.it](mailto:verdepubblico@pec.comune.venezia.it)

Il responsabile dell'istruttoria, il responsabile del Procedimento e il responsabile dell'emanazione dell'atto finale dichiarano l'assenza di conflitto di interessi ai sensi dell'art. 7, comma 13, del Codice di comportamento interno.

[C:\Users\ba055340\Downloads\VPBi\\_859\\_ex\\_umberto I.odt](C:\Users\ba055340\Downloads\VPBi_859_ex_umberto_I.odt)



Area Lavori Pubblici, Mobilità e Trasporti  
Settore Opere di Urbanizzazione, Cimiteri, Forti e Opere Idrauliche  
Servizio Urbanizzazioni

Fasc. OO.UU. n. 2024/XI.2.1/812

Alla Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile  
Settore Urbanistica e Accordi di Pianificazione  
Servizio Pianificazione Urbanistica Generale 2  
gestione.urbanistica@comune.venezia.it  
barbara.maso@comune.venezia.it

*Intervento:* Piano di Recupero per l'ambito dell'ex Ospedale Umberto I

*Indirizzo lavori:* via Circonvallazione, Mestre

*Parte attuatrice:* Alì S.p.A.

*Progettista:* arch. ing. Alessandro Checchin c/o Planum S.r.l.

*Convenzione:* rep. n. 25290 del 16/07/2010 notaio dott. Alberto Gasparotti

OGGETTO: parere su proposta di Variante al PdR per l'ambito dell'ex Umberto I in variante al P.I.

Con riferimento alla Vs, richiesta di parere del 19/06/2024, PG n. 2024/295005, pervenuta in pari data e composta dalla seguente documentazione datata maggio 2024;

- 1) Elab. 00.00 Elenco elaborati;
- 2) Elab. 0A.00 Relazione tecnica illustrativa;
- 3) Elab. 0B.00 Norme Tecniche (solo copertina);
- 4) Elab. 0C.00 Schema di convenzione urbanistica (solo copertina);
- 5) Elab. 0D.00 Computo metrico estimativo O.O.P.P;
- 6) Elab. 0D.01 Elenco prezzi unitari;
- 7) Elab. 0D.02 Analisi prezzi unitari;
- 8) Elab. 0E.00 Relazione storica;
- 9) Elab. 0F.00 Relazione archeologica;
- 10) Elab. 0G.00 Relazione di compatibilità idraulica DGR;
- 11) Elab. 0H.00 Verifica di compatibilità idraulica PGRA;
- 12) Elab. 0I.00 Relazione geologica;
- 13) Elab. 0L.00 Relazione tecnico-scientifica sulla qualità del suolo;
- 14) Elab. 0M.00 Studio di impatto viabilistico - Relazione;
- 15) Elab. 0M.01 Studio di impatto viabilistico - Allegati;
- 16) Elab. 0N.00 Relazione previsionale di impatto acustico;
- 17) Elab. 0O.00 Relazione sulla dispersione degli inquinanti in atmosfera;
- 18) Elab. 0P.00 Relazione tecnica - Valutazione di stabilità delle piante - V.T.A.;
- 19) Elab. 0Q.00 Book di progetto;
- 20) Elab. 0R.00 Rapporto indagini statiche - ex Padiglione Cecchini;
- 21) Elab. 0S.00 Procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) - Rapporto Ambientale Preliminare;

Il Direttore dell'Area Lavori Pubblici, Mobilità e Trasporti - ing. Simone Agrondi  
Settore Opere di Urbanizzazione, Cimiteri, Forti e Opere Idrauliche - Dirigente ing. Francesca Marton  
Sede di Mestre, Polo Tecnico ex Carbonifera - V.le Ancona, 63 - 30173 Mestre (VE)  
e-mail Servizio Urbanizzazioni: urbanizzazioni@comune.venezia.it e-mail PEC: dirlavoripubblici@pec.comune.venezia.it

*Il presente documento risulta firmato digitalmente ai sensi del C.A.D. D.Lgs n. 82/2005 e ss.mm.ii. ed è conservato nel sistema di gestione documentale del Comune di Venezia. L'eventuale copia del presente documento informatico viene resa ai sensi degli artt. 22, 23 e 23 ter D.Lgs n. 82 del 07/03/2005. Il responsabile dell'istruttoria, il responsabile del procedimento e il responsabile dell'emanazione dell'atto finale dichiarano l'assenza di conflitto di interesse ai sensi dell'art. 7, comma 13, del Codice di comportamento interno.*



Area Lavori Pubblici, Mobilità e Trasporti  
Settore Opere di Urbanizzazione, Cimiteri, Forti e Opere Idrauliche  
Servizio Urbanizzazioni

- 22) Elab. OT.00 Relazione tecnica a supporto della dichiarazione di non necessità della Valutazione di Incidenza Ambientale;
- 23) Tav. 01.00 Inquadramento territoriale - estratto Carta Tecnica Regionale e ortofoto;
- 24) Tav. 02.00 Strumenti di pianificazione sovraordinata e di settore - Estratti Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC);
- 25) Tav. 02.01 Strumenti di pianificazione sovraordinata e di settore - Estratti Piano di Area della Laguna di Venezia (PALAV);
- 26) Tav. 02.02 Strumenti di pianificazione sovraordinata e di settore - Estratti Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP): Carta dei Vincoli, Carta delle Fragilità, Sistema insediativo infrastrutturale;
- 27) Tav. 02.03 Strumenti di pianificazione sovraordinata e di settore - Estratti Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP): Sistema Ambientale, Sistema del paesaggio;
- 28) Tav. 02.04 Strumenti di pianificazione sovraordinata e di settore - Estratti PGRA: Rischio idraulico, Pericolosità idraulica, Tiranti idraulici;
- 29) Tav. 03.00 Strumenti urbanistici di programmazione e pianificazione - Estratti Piano di Assetto del Territorio: Carta dei vincoli, Carta delle invarianti;
- 30) Tav. 03.01 Strumenti urbanistici di programmazione e pianificazione - Estratti Piano di Assetto del Territorio: Carta delle fragilità, Carta della trasformabilità, Ambiti di urbanizzazione consolidata;
- 31) Tav. 03.02 Strumenti urbanistici di programmazione e pianificazione - Estratto PRG/PI - VPRG Centro Storico - Scheda Norma Vigente;
- 32) Tav. 04.00 Strumenti urbanistici di programmazione e pianificazione - Estratti Piano della Mobilità Sostenibile e Piano di Classificazione Acustica;
- 33) Tav. 05.00 Stato di fatto - Estratto catastale ed elenco delle proprietà;
- 34) Tav. 06.00 Stato di fatto - Rilievo planoaltimetrico dell'area interessata dal P.d.R.;
- 35) Tav. 07.00 Stato di fatto - Skyline dell'area di intervento;
- 36) Tav. 07.01 Stato di fatto - Rilievo dendrologico;
- 37) Tav. 08.00 Stato di fatto - Documentazione fotografica con individuazione dei coni ottici;
- 38) Tav. 09.00 Stato di fatto - Stato fisico-funzionale degli edifici esistenti: stato di conservazione, destinazione e utilizzo;
- 39) Tav. 09.01 Stato di fatto - Rilievo edifici di interesse culturale - Pianta piano terra;
- 40) Tav. 09.02 Stato di fatto - Rilievo edifici di interesse culturale - Pianta piano primo;
- 41) Tav. 09.03 Stato di fatto - Rilievo edifici di interesse culturale - Pianta piano secondo;
- 42) Tav. 09.04 Stato di fatto - Rilievo edifici di interesse culturale - Pianta sottotetto;
- 43) Tav. 09.05 Stato di fatto - Rilievo edifici di interesse culturale - Prospetti e sezioni;
- 44) Tav. 09.06 Stato di fatto - Rilievo edifici di interesse culturale - Prospetti e sezioni Chiesa;
- 45) Tav. 10.00 Stato di fatto - Reti tecnologiche esistenti e relative servitù;
- 46) Tav. 11.00 Stato di fatto - Vincoli gravanti sull'area e sugli immobili e fasce di rispetto;
- 47) Tav. 11.01 Stato di fatto - Estratto D.I.A. - Tavola UP.ST.DIA.003.01 - Stato attuale - Fabbricati da demolire;
- 48) Tav. 11.02 Progetto - Demolizioni previste;
- 49) Tav. 11.03 Progetto - Demolizioni reti sottoservizi esistenti;
- 50) Tav. 12.00 Progetto - Variante alla Scheda Norma;
- 51) Tav. 12.01 Progetto - Categorie di intervento;
- 52) Tav. 13.00 Progetto - Zonizzazione;
- 53) Tav. 14.00 Progetto - Assetto fisico-morfologico e inviluppo;
- 54) Tav. 14.01 Progetto - Assetto fisico-morfologico - Sezioni e viste;
- 55) Tav. 14.02 Progetto - Individuazione delle Unità Minime di Intervento;

Il Direttore dell'Area Lavori Pubblici, Mobilità e Trasporti - ing. Simone Agrondi  
Settore Opere di Urbanizzazione, Cimiteri, Forti e Opere Idrauliche - Dirigente ing. Francesca Marton  
Sede di Mestre, Polo Tecnico ex Carbonifera - V.le Ancona, 63 - 30173 Mestre (VE)  
e-mail Servizio Urbanizzazioni: urbanizzazioni@comune.venezia.it e-mail PEC: dir.lavoripubblici@pec.comune.venezia.it

*Il presente documento risulta firmato digitalmente ai sensi del C.A.D. D.Lgs n. 82/2005 e ss.mm.ii. ed è conservato nel sistema di gestione documentale del Comune di Venezia. L'eventuale copia del presente documento informatico viene resa ai sensi degli artt. 22, 23 e 23 ter D.Lgs n. 82 del 07/03/2005. Il responsabile dell'istruttoria, il responsabile del procedimento e il responsabile dell'emanazione dell'atto finale dichiarano l'assenza di conflitto di interesse ai sensi dell'art. 7, comma 13, del Codice di comportamento interno.*



Area Lavori Pubblici, Mobilità e Trasporti  
Settore Opere di Urbanizzazione, Cimiteri, Forti e Opere Idrauliche  
Servizio Urbanizzazioni

- 56) Tav. 14.03 Progetto - Planimetria generale delle pavimentazioni;
- 57) Tav. 14.04 Progetto - Planimetria generale del verde e dell'arredo urbano;
- 58) Tav. 14.05 Progetto - Planivolumetrico;
- 59) Tav. 14.06 Progetto - Assonometria generale - Destinazioni d'uso;
- 60) Tav. 15.00 Progetto - Assetto patrimoniale - Piano campagna - S1 - S2;
- 61) Tav. 16.00 Progetto - Sezioni stradali tipologiche;
- 62) Tav. 16.01 Progetto - Parcheggio UMI 11 - Planimetria di progetto;
- 63) Tav. 16.02 Progetto - Parcheggio UMI 11 - Planimetria segnaletica;
- 64) Tav. 16.03 Progetto - Parcheggio UMI 11 - Planimetria illuminazione;
- 65) Tav. 16.04 Progetto - Parcheggio UMI 11 - Planimetria acque meteoriche;
- 66) Tav. 16.05 Progetto - Parcheggio UMI 11 - Planimetria delle pavimentazioni;
- 67) Tav. 16.06 Progetto - Parcheggio UMI 11 - Sezioni tipologiche parcheggio;
- 68) Tav. 17.00 Progetto - Skyline dell'area di intervento;
- 69) Tav. 18.00 Progetto - Reti tecnologiche - sovrapposizione;
- 70) Tav. 18.01 Progetto - Reti tecnologiche - Rete acque meteoriche;
- 71) Tav. 18.02 Progetto - Reti tecnologiche - Rete acque nere;
- 72) Tav. 18.03 Progetto - Reti tecnologiche - Rete acquedotto;
- 73) Tav. 18.04 Progetto - Reti tecnologiche - Rete illuminazione pubblica;
- 74) Tav. 18.05 Progetto - Reti tecnologiche - Reti elettriche e telecomunicazioni;
- 75) Tav. 18.06 Progetto - Reti tecnologiche - Rete gas metano;
- 76) Tav. 18.07 Progetto - Profili altimetrici - Acque nere;
- 77) Tav. 18.08 Progetto - Profili altimetrici - Acque meteoriche;
- 78) Tav. 18.09 Progetto - Particolari tipologici - Acque meteoriche;
- 79) Tav. 18.10 Progetto - Particolari tipologici - Acque acquedotto;
- 80) Tav. 18.11 Progetto - Particolari tipologici - Acque nere;
- 81) Tav. 18.12 Progetto - Particolari tipologici - Impianti tecnologici;
- 82) Tav. 19.00 Progetto - Rete acque meteoriche - Planimetria delle superfici;
- 83) Tav. 19.01 Progetto - Vasca di laminazione;
- 84) Tav. 20.00 Progetto - Visualizzazioni tridimensionali area di intervento;
- 85) Tav. 20.01 Progetto - Visualizzazioni tridimensionali area di intervento;

integrata in data 25/06/2024 con nota PG n. 2024/305077 dalla seguente documentazione datata giugno 2024:

- 1) Elab. 00.00 Elenco elaborati;
- 2) Elab. 0A.00 Relazione tecnica illustrativa;
- 3) Elab. 0B.00 Norme Tecniche;
- 4) Elab. 0C.00 Schema di convenzione urbanistica e relativi allegati;
- 5) Elab. 0L.00 Relazione tecnico-scientifica sulla qualità del suolo;
- 6) Tav. 08.00 Stato di fatto - Documentazione fotografica con individuazione dei coni ottici;
- 7) Tav. 09.01 Stato di fatto - Rilievo edifici di interesse culturale - Pianta piano terra;
- 8) Tav. 09.02 Stato di fatto - Rilievo edifici di interesse culturale - Pianta piano primo;
- 9) Tav. 09.03 Stato di fatto - Rilievo edifici di interesse culturale - Pianta piano secondo;
- 10) Tav. 09.04 Stato di fatto - Rilievo edifici di interesse culturale - Pianta sottotetto;
- 11) Tav. 09.05 Stato di fatto - Rilievo edifici di interesse culturale - Prospetti e sezioni;
- 12) Tav. 09.06 Stato di fatto - Rilievo edifici di interesse culturale - Prospetti e sezioni Chiesa;
- 13) Tav. 12.00 Progetto - Variante alla Scheda Norma;
- 14) Tav. 13.00 Progetto - Zonizzazione;

Il Direttore dell'Area Lavori Pubblici, Mobilità e Trasporti - ing. Simone Agrondi  
Settore Opere di Urbanizzazione, Cimiteri, Forti e Opere Idrauliche - Dirigente ing. Francesca Marton  
Sede di Mestre, Polo Tecnico ex Carbonifera - V.le Ancona, 63 - 30173 Mestre (VE)  
e-mail Servizio Urbanizzazioni: urbanizzazioni@comune.venezia.it e-mail PEC: diravoripubblici@pec.comune.venezia.it

*Il presente documento risulta firmato digitalmente ai sensi del C.A.D. D.Lgs n. 82/2005 e ss.mm.ii. ed è conservato nel sistema di gestione documentale del Comune di Venezia. L'eventuale copia del presente documento informatico viene resa ai sensi degli artt. 22, 23 e 23 ter D.Lgs n. 82 del 07/03/2005. Il responsabile dell'istruttoria, il responsabile del procedimento e il responsabile dell'emanazione dell'atto finale dichiarano l'assenza di conflitto di interesse ai sensi dell'art. 7, comma 13, del Codice di comportamento interno.*



Area Lavori Pubblici, Mobilità e Trasporti  
Settore Opere di Urbanizzazione, Cimiteri, Forti e Opere Idrauliche  
Servizio Urbanizzazioni

- 15) Tav. 14.00 Progetto - Assetto fisico-morfologico e inviluppo;
- 16) Tav. 14.02 Progetto - Individuazione delle Unità Minime di Intervento;
- 17) Tav. 14.05 Progetto - Planivolumetrico;
- 18) Tav. 17.00 Progetto - Skyline dell'area di intervento;
- 19) Tav. 18.01 Progetto - Reti tecnologiche - Rete acque meteoriche;
- 20) Tav. 18.03 Progetto - Reti tecnologiche - Rete acquedotto;
- 21) Tav. 18.05 Progetto - Reti tecnologiche - Reti elettriche e telecomunicazioni;
- 22) Tav. 19.01 Progetto - Vasca di laminazione;
- 23) Tav. 21.00 Progetto - Fasi di realizzazione arre di intervento;
- 24) Tav. 21.01 Progetto - Attuazione del Piano di Recupero - fasi preliminari;
- 25) Tav. 21.02 Progetto - Attuazione del Piano di Recupero - fasi attuative;

ESAMINATA la summenzionata documentazione;

PREMESSO che l'ambito in esame è già disciplinato dalla specifica scheda norma (tavv. 5.1 - 5.7) di cui alla Variante parziale al P.I. per il Centro Storico di Mestre del Compendio Umberto I, dalla quale è derivato un P.d.R., a tutt'oggi vigente e convenzionato (convenzione rep. n. 25290/2010), in attuazione di quanto previsto dal quadro pianificatorio;

DATO ATTO che l'intervento, articolato in 11 UMI, prevede:

- il recupero degli edifici ex CUP (UMI 3), Cecchini (UMI 4), Pozzan (UMI 5), casa delle suore (UMI 6) e Chiesa della Natività (UMI 7);
- l'edificazione di un supermercato;
- l'edificazione di quattro distinti corpi di fabbrica ad uso prevalentemente residenziale (due dei quali collegati da un basamento con funzioni miste);
- l'edificazione di una torre ad uso misto (commerciale e ricettivo) tra il sedime dell'ex padiglione De Zottis e il palazzo Donatello;
- la realizzazione di un ampio spazio verde e superfici pedonali, per circa 25.000 mq, perlopiù in cessione;
- la realizzazione di un parcheggio pubblico in asservimento su via Circonvallazione;
- la realizzazione di un parcheggio pubblico in cessione previa demolizione dell'ex padiglione De Zottis;
- la realizzazione di una rotatoria all'intersezione di via Circonvallazione con l'accesso al compendio;

RICHIAMATO il parere del Consorzio di Bonifica Acque Risorgive prot. n. 9291 del 27/06/2024, integrativo del precedente prot. n. 8821 del 18/06/2024;

VISTO lo schema di convenzione (elab. 0C.00) nel quale la Parte Attuatrice si impegna a:

- asservire ad uso pubblico le aree e opere destinate a:

Il Direttore dell'Area Lavori Pubblici, Mobilità e Trasporti - ing. Simone Agrondi  
Settore Opere di Urbanizzazione, Cimiteri, Forti e Opere Idrauliche - Dirigente ing. Francesca Marton  
Sede di Mestre, Polo Tecnico ex Carbonifera - V.le Ancona, 63 - 30173 Mestre (VE)  
e-mail Servizio Urbanizzazioni: urbanizzazioni@comune.venezia.it e-mail PEC: dirlavoripubblici@pec.comune.venezia.it

*Il presente documento risulta firmato digitalmente ai sensi del C.A.D. D.Lgs n. 82/2005 e ss.mm.ii. ed è conservato nel sistema di gestione documentale del Comune di Venezia. L'eventuale copia del presente documento informatico viene resa ai sensi degli artt. 22, 23 e 23 ter D.Lgs n. 82 del 07/03/2005. Il responsabile dell'istruttoria, il responsabile del procedimento e il responsabile dell'emanazione dell'atto finale dichiarano l'assenza di conflitto di interesse ai sensi dell'art. 7, comma 13, del Codice di comportamento interno.*



Area Lavori Pubblici, Mobilità e Trasporti  
Settore Opere di Urbanizzazione, Cimiteri, Forti e Opere Idrauliche  
Servizio Urbanizzazioni

- standard primario a parcheggio per 3.980 mq;
- viabilità per circa 700 mq (in quota marciapiede, pista ciclabile e viabilità);
- cedere aree e opere destinate a:
  - standard primario a verde per 12.128 mq, di cui 1.490 mq già ceduti al Comune di Venezia nell'ambito dell'originario Piano di Recupero;
  - standard secondario per 9.875 mq;
- monetizzare lo standard primario non reperito per € 1.400.000,00 che sarà destinato alla realizzazione di ulteriori lavori di recupero del padiglione Cecchini ed ex CUP;
- cedere a titolo non oneroso i padiglioni Cecchini, ex CUP e De Zottis, i primi due da recuperarsi per un importo massimo di € 3.900.000,00 di cui € 2.500.000,00 quale plusvalore generato dalla rimozione del vincolo relativo all'edilizia convenzionata ed € 1.400.000,00 a titolo di monetizzazione dello standard primario non reperito; mentre il terzo da demolirsi ai fini della realizzazione di un parcheggio, non a scomputo degli oneri;
- apporre il vincolo di culto sulla Chiesa della Natività entro 60 giorni dall'approvazione del certificato di collaudo;

RILEVATO che, nel summenzionato schema di convenzione, si riscontrano le seguenti criticità:

- all'art. 3 co. 8, la Parte attuatrice si impegna a cedere aree a standard per almeno 5.500 mq come meglio evidenziato nell'allegato A2.00. Avendo già elencato le opere in cessione nell'art. 3.3, l'impegno ivi riportato risulta pleonastico e ingenera confusione in quanto riporta una quantità differente di standard secondario. Oltretutto il rimando all'allegato A2.00 è corretto ma nell'elaborato non vi vengono indicate le relative quantità di standard;
- all'art. 3Bis regola il recupero dei padiglioni Cecchini ed ex CUP sino alla concorrenza della somma massima di € 3.900.000,00 e vi viene specificato che tale somma è data da € 2.500.000,00 quale plusvalore generato dalla rimozione del vincolo relativo all'edilizia convenzionata ed € 1.400.000,00 a titolo di "parziale" monetizzazione dello standard primario non reperito. Non si ritiene coerente con il precedente articolato la dicitura "parziale" monetizzazione;
- all'art. 7 la Parte attuatrice si impegna al recepimento delle previsioni contenute nella Valutazione di compatibilità idraulica allegata alla VPdR. Nulla si dice circa gli accordi tra la Parte attuatrice, il Comune e il Consorzio di Bonifica Acque Risorgive circa la quantificazione e successiva realizzazione di interventi di mitigazione idraulica da realizzarsi all'interno del bacino del fiume Marzenego (cfr. parere del

Il Direttore dell'Area Lavori Pubblici, Mobilità e Trasporti - ing. Simone Agrondi  
Settore Opere di Urbanizzazione, Cimiteri, Forti e Opere Idrauliche - Dirigente ing. Francesca Marton  
Sede di Mestre, Polo Tecnico ex Carbonifera - V.le Ancona, 63 - 30173 Mestre (VE)  
e-mail Servizio Urbanizzazioni: urbanizzazioni@comune.venezia.it e-mail PEC: dir.lavoripubblici@pec.comune.venezia.it

*Il presente documento risulta firmato digitalmente ai sensi del C.A.D. D.Lgs n. 82/2005 e ss.mm.ii. ed è conservato nel sistema di gestione documentale del Comune di Venezia. L'eventuale copia del presente documento informatico viene resa ai sensi degli artt. 22, 23 e 23 ter D.Lgs n. 82 del 07/03/2005. Il responsabile dell'istruttoria, il responsabile del procedimento e il responsabile dell'emanazione dell'atto finale dichiarano l'assenza di conflitto di interesse ai sensi dell'art. 7, comma 13, del Codice di comportamento interno.*



Area Lavori Pubblici, Mobilità e Trasporti  
Settore Opere di Urbanizzazione, Cimiteri, Forti e Opere Idrauliche  
Servizio Urbanizzazioni

Consorzio di Bonifica Acque Risorgive prot. n. 9291/2024);

- l'art. 9 disciplina le modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione. Il comma 1 risulta improprio ove cita che "non trova applicazione la procedura prevista in via generale dal D.Lgs. n. 36/2023 e dal relativo allegato I.12" ove è proprio l'art. 5 del citato allegato I.12 a disporre l'applicazione dell'art. 16 co. 2Bis del DPR 380/2001. Al comma 2 si dispone correttamente che la Parte attuatrice possa eseguire direttamente le opere di urbanizzazione funzionali all'intervento ma richiamando le opere descritte nell'art. 4, finisce per includere anche le opere secondarie che non sono invece sottoponibili alla medesima disciplina. Il comma 4 risulta generico e incompleto. Va specificato che per le opere di urbanizzazione secondarie trova applicazione l'art. 50 comma 1 e, nella fattispecie, visti gli importi, la lettera d) così come disposto dall'art. 4 dell'allegato I.12 del D.Lgs. n. 36/2023;
- l'art. 10 regola i tempi di esecuzione delle opere e, in particolare, le modalità di avvio e fine lavori. Mentre sono indicate correttamente le modalità di avvio dei lavori, non sono invece citate quelle relative alla fine degli stessi;
- l'art. 11 disciplina il collaudo delle opere di urbanizzazione che potrà avvenire separatamente per le singole fasi di attuazione (viene citato erroneamente l'art. 2.4 in luogo del 2.5);
- l'art. 11 co. 3 specifica che il certificato di collaudo dovrà essere emesso entro 90 giorni dalla data di ultimazione dei lavori. Ai sensi dell'art. 116 del D.Lgs. n. 36/2023 il tempo utile per il collaudo è fissato in 180 giorni;
- l'art. 13 prevede l'impegno per la Parte attuatrice all'uso di fonti di energia rinnovabili. È del tutto assente qualsiasi riferimento al rispetto dei CAM, obbligatori per legge;

VISTO il computo metrico estimativo (elab. 0D.00), correttamente redatto sulla base del prezzario regionale 2023, per un importo complessivo dei lavori pari a € 5.186.511,80.= di cui € 194.234,80.= per costi della sicurezza, secondo la seguente tabella riepilogativa:

N.	Descrizione	Importo (€)
A	Opere di urbanizzazione primaria	
1	UMI 1 area supermercato	927.612,36
2	UMI 2 giardino	425.260,25
3	UMI 3 area ex Distretto	41.458,08
4	UMI 8 area residenze	150.030,02
5	UMI 9 parco fluviale	630.725,49

Il Direttore dell'Area Lavori Pubblici, Mobilità e Trasporti - ing. Simone Agrondi  
Settore Opere di Urbanizzazione, Cimiteri, Forti e Opere Idrauliche - Dirigente ing. Francesca Marton  
Sede di Mestre, Polo Tecnico ex Carbonifera - V.le Ancona, 63 - 30173 Mestre (VE)  
e-mail Servizio Urbanizzazioni: urbanizzazioni@comune.venezia.it e-mail PEC: dir.lavoripubblici@pec.comune.venezia.it

*Il presente documento risulta firmato digitalmente ai sensi del C.A.D. D.Lgs n. 82/2005 e ss.mm.ii. ed è conservato nel sistema di gestione documentale del Comune di Venezia. L'eventuale copia del presente documento informatico viene resa ai sensi degli artt. 22, 23 e 23 ter D.Lgs n. 82 del 07/03/2005. Il responsabile dell'istruttoria, il responsabile del procedimento e il responsabile dell'emanazione dell'atto finale dichiarano l'assenza di conflitto di interesse ai sensi dell'art. 7, comma 13, del Codice di comportamento interno.*



Area Lavori Pubblici, Mobilità e Trasporti  
Settore Opere di Urbanizzazione, Cimiteri, Forti e Opere Idrauliche  
Servizio Urbanizzazioni

6	UMI 10 area direzionale	375.164,08
	TOTALE A)	2.550.250,28
7	Costi della sicurezza	100.663,48
	TOTALE A) + costi sicurezza	2.650.913,76
B	Opere di urbanizzazione secondaria	
1	UMI 1 area supermercato	803.141,54
2	UMI 2 area giardino	925.119,24
3	UMI 8 area residenze	521.218,96
4	UMI 10 area direzionale	192.546,98
	TOTALE B)	2.442.026,72
5	Costi della sicurezza	93.571,32
	TOTALE B) + costi sicurezza	2.535.598,04
	<b>TOTALE A + B</b>	<b>4.992.277,00</b>
	<b>TOTALE COSTI SICUREZZA</b>	<b>194.234,80</b>
	<b>TOTALE A + B + costi sicurezza</b>	<b>5.186.511,80</b>

e che presenta le seguenti criticità:

- i costi delle sicurezza sono calcolati in percentuale per ogni singola UMI. Devono invece essere calcolati analiticamente per le OO.UU. primarie e le OO.UU. secondarie nel loro complesso e non singolarmente per ogni UMI;
- i prezzi unitari delle opere a verde sono contabilizzati sulla base del prezzario Assoverde 2022 in luogo di Assoverde 2023/2024;
- non è stato contabilizzato il costo di realizzazione delle opere di invarianza idraulica, con particolare riferimento alla vasca di laminazione, necessario alla quantificazione del valore degli interventi di mitigazione idraulica da realizzarsi all'interno del bacino del fiume Marzenego (cfr. parere del Consorzio di Bonifica Acque Risorgive prot. n. 9291/2024);

CONSIDERATO che:

- non è stato fornito un documento preliminare alla redazione del PSC;
- la suddivisione delle UMI non appare dettata dal rispetto del principio della loro autonoma funzionalità e utilizzabilità;
- l'elaborato 13.00 non è esaustivo mancando la destinazione patrimoniale delle aree e la sovrapposizione con le UMI proposte;

PRECISATO che l'attuazione del presente Piano è regolamentata dal nuovo Codice degli appalti D.Lgs. n. 36/2023 e dal relativo allegato I.12;

TUTTO CIÒ PREMESSO, per quanto di competenza, si esprime parere:

Il Direttore dell'Area Lavori Pubblici, Mobilità e Trasporti - ing. Simone Agrondi  
Settore Opere di Urbanizzazione, Cimiteri, Forti e Opere Idrauliche - Dirigente ing. Francesca Marton  
Sede di Mestre, Polo Tecnico ex Carbonifera - V.le Ancona, 63 - 30173 Mestre (VE)  
e-mail Servizio Urbanizzazioni: urbanizzazioni@comune.venezia.it e-mail PEC: dirlavoripubblici@pec.comune.venezia.it

*Il presente documento risulta firmato digitalmente ai sensi del C.A.D. D.Lgs n. 82/2005 e ss.mm.ii. ed è conservato nel sistema di gestione documentale del Comune di Venezia. L'eventuale copia del presente documento informatico viene resa ai sensi degli artt. 22, 23 e 23 ter D.Lgs n. 82 del 07/03/2005. Il responsabile dell'istruttoria, il responsabile del procedimento e il responsabile dell'emanazione dell'atto finale dichiarano l'assenza di conflitto di interesse ai sensi dell'art. 7, comma 13, del Codice di comportamento interno.*





Area Lavori Pubblici, Mobilità e Trasporti  
Settore Opere di Urbanizzazione, Cimiteri, Forti e Opere Idrauliche  
Servizio Urbanizzazioni

## FAVOREVOLE CONDIZIONATO

a che, ai fini del rilascio del titolo edilizio, vengano risolte le summenzionate criticità e quelle eventualmente rilevate dagli altri Servizi, depositando un nuovo C.M.E. redatto sulla base del prezzario regionale 2024 e nuovi elaborati aggiornati con definizione pari a quella di un progetto esecutivo ai sensi dell'art. 33 e seguenti del D.P.R. 207/2010 con le modalità di cui alla successiva lett. a) del paragrafo "alta sorveglianza dei lavori".

In particolare, si segnala la necessità di rivedere l'articolazione delle UMI, che di fatto si configurano come potenziali lotti o stralci, avuto riguardo della definizione data dall'art. 58 del D.Lgs. n. 36/2023, che detta: "*lotto funzionale: parti di un lavoro ... la cui progettazione e realizzazione sia tale da assicurarne funzionalità, fruibilità e fattibilità indipendentemente dalla realizzazione delle altre parti*". Pertanto, le opere di urbanizzazione dovranno essere progettate e realizzate unitariamente e prioritariamente alle edificazioni private.

Si anticipa e prescrive quanto segue:

### Verifica sugli importi

La verifica definitiva degli importi ammissibili allo scomputo degli oneri verrà effettuata dall'Ufficio in sede di valutazione della contabilità a consuntivo allegata ai documenti di Collaudo.

Ai fini della determinazione di suddetti importi, ai sensi dell'art. 4 co. 3 del vigente "*Regolamento per la disciplina della realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte dei soggetti privati e della monetizzazione degli standard urbanistici*", si precisa che non verranno ammesse allo scomputo le reti di sottoservizi e le fognature nere e bianche, rete telefonica, rete gas, Enel e acquedotto, qualora si configurino come allacci ad uso privato. I relativi pozzetti dovranno essere collocati in prossimità del confine di proprietà e non su area di proprietà comunale.

Si ricorda poi che, in sede di conguaglio degli oneri di urbanizzazione, all'importo delle opere di urbanizzazione primarie funzionali all'intervento riconosciuto ammissibile allo scomputo, verrà applicato, dall'ufficio competente, un ribasso d'asta, pari alla media dei valori dei ribassi d'asta delle gare espletate dal Comune di Venezia, per categorie lavori simili, nell'anno precedente a quello di rilascio del relativo titolo edilizio.

All'importo dei lavori delle opere di urbanizzazione secondarie verrà invece applicato il ribasso d'asta effettivamente risultante dalle procedure di evidenza pubblica.

### Procedure di affidamento dei lavori

Il Direttore dell'Area Lavori Pubblici, Mobilità e Trasporti - ing. Simone Agrondi  
Settore Opere di Urbanizzazione, Cimiteri, Forti e Opere Idrauliche - Dirigente ing. Francesca Marton  
Sede di Mestre, Polo Tecnico ex Carbonifera - V.le Ancona, 63 - 30173 Mestre (VE)  
e-mail Servizio Urbanizzazioni: urbanizzazioni@comune.venezia.it e-mail PEC: dirlavoripubblici@pec.comune.venezia.it

*Il presente documento risulta firmato digitalmente ai sensi del C.A.D. D.Lgs n. 82/2005 e ss.mm.ii. ed è conservato nel sistema di gestione documentale del Comune di Venezia. L'eventuale copia del presente documento informatico viene resa ai sensi degli artt. 22, 23 e 23 ter D.Lgs n. 82 del 07/03/2005. Il responsabile dell'istruttoria, il responsabile del procedimento e il responsabile dell'emanazione dell'atto finale dichiarano l'assenza di conflitto di interesse ai sensi dell'art. 7, comma 13, del Codice di comportamento interno.*



Area Lavori Pubblici, Mobilità e Trasporti  
Settore Opere di Urbanizzazione, Cimiteri, Forti e Opere Idrauliche  
Servizio Urbanizzazioni

Le opere di urbanizzazione primaria potranno essere eseguite direttamente ai sensi dell'art. 16 co. 2 bis del D.P.R. 380/2001 con obbligo di acquisizione, ai fini della tracciabilità dei flussi finanziari, del numero di CIG, secondo le disposizioni ANAC.

Le opere di urbanizzazione secondaria dovranno essere affidate, in base al loro importo, secondo le modalità di cui all'art. 4 dell'allegato I.12 del D.Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii., acquisendo il relativo CIG come sopra esposto.

### Alta sorveglianza dei lavori

In merito alla procedura di sorveglianza dei lavori di competenza dello scrivente Servizio di cui all'art. 12 del summenzionato Regolamento si prescrive quanto segue:

a) almeno 15 giorni prima dell'inizio lavori:

- 1) dovranno essere inviati elaborati aggiornati alle prescrizioni contenute nel titolo edilizio, con definizione pari a quella di un progetto esecutivo di cui all'art. 33 del D.P.R. 207/2010, conformemente a quanto previsto dall'art. 16 del summenzionato Regolamento, firmati digitalmente;
- 2) dovrà essere comunicato il n. di CIG ai fini della tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla L. 136/2010, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, e il n. di CIG per le opere di urbanizzazione secondarie, previa acquisizione del n. di CUP da parte dello scrivente Servizio;
- 3) dovrà essere richiesto sopralluogo per la redazione in contraddittorio del verbale di inizio lavori con lo scrivente Servizio;

b) almeno 15 giorni prima della fine lavori:

- 1) dovrà essere chiesto sopralluogo per la redazione in contraddittorio del verbale di fine lavori con lo scrivente Servizio;
- 2) dovranno essere inviati elaborati as built firmati digitalmente con le certificazioni degli impianti e dei materiali;
- 3) dovrà essere inviato computo metrico a consuntivo firmato digitalmente;
- 4) dovranno essere consegnati i frazionamenti aggiornati.

Distinti saluti

La Dirigente  
ing. Francesca Marton  
(f.to digitalmente)

Il Direttore dell'Area Lavori Pubblici, Mobilità e Trasporti - ing. Simone Agrondi  
Settore Opere di Urbanizzazione, Cimiteri, Forti e Opere Idrauliche - Dirigente ing. Francesca Marton  
Sede di Mestre, Polo Tecnico ex Carbonifera - V.le Ancona, 63 - 30173 Mestre (VE)  
e-mail Servizio Urbanizzazioni: urbanizzazioni@comune.venezia.it e-mail PEC: diravoripubblici@pec.comune.venezia.it

*Il presente documento risulta firmato digitalmente ai sensi del C.A.D. D.Lgs n. 82/2005 e ss.mm.ii. ed è conservato nel sistema di gestione documentale del Comune di Venezia. L'eventuale copia del presente documento informatico viene resa ai sensi degli artt. 22, 23 e 23 ter D.Lgs n. 82 del 07/03/2005. Il responsabile dell'istruttoria, il responsabile del procedimento e il responsabile dell'emanazione dell'atto finale dichiarano l'assenza di conflitto di interesse ai sensi dell'art. 7, comma 13, del Codice di comportamento interno.*

CITTA' DI  
VENEZIA



Area Lavori Pubblici, Mobilità e Trasporti  
Settore Opere di Urbanizzazione, Cimiteri, Forti e Opere Idrauliche  
Servizio Opere Idrauliche

Mestre,  
prot.  
Fascicolo 2024/XI.2.1/30

Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile  
Settore Urbanistica e Accordi di Pianificazione  
Servizio Pianificazione Urbanistica Generale 2  
Arch. Danilo Gerotto

OGGETTO: Variante al Piano di Recupero per l'ambito dell'ex Ospedale "Umberto I", in variante al PI, ai sensi dell'art.20, comma 8 ter, della L.R.V. 11/2004.

Con riferimento alla richiesta di parere con nota PG/2024/0259637 in data 09/05/2024, relativa all'intervento in oggetto e composta dai seguenti elaborati:

- Elab. 0G.00 Relazione di compatibilità idraulica;
- Elab. 0H.00 Verifica di compatibilità idraulica PGRA;
- Tav. 18.01 Progetto- Reti tecnologiche - Rete acque meteoriche;
- Tav. 18.08 Progetto- Profili altimetrici - Acque meteoriche;
- Tav. 18.09 Progetto- Particolari tipologici - Acque meteoriche;
- Tav. 19.00 Progetto- Rete acque meteoriche - Planimetria delle superfici;

Esaminata la summenzionata documentazione si rappresenta quanto di seguito riportato.

Trattasi di variante al piano di recupero per l'ambito ex Ospedale "Umberto I" che prevede la realizzazione di un supermercato, di quattro distinti corpi di fabbrica ad uso prevalentemente residenziale, di una torre ad uso misto e di un ampio parco e aree pedonali interamente fruibili oltre al recupero dei padiglioni esistenti.

Il Direttore dell'Area Lavori Pubblici, Mobilità e Trasporti - ing. Simone Agrondi  
Settore Opere di Urbanizzazione, Cimiteri, Forti e Opere Idrauliche - Dirigente ing. Francesca Marton  
Responsabile del Servizio Opere Idrauliche e dell'istruttoria - geom. Francesca Pinto Tel. 041.274.9761  
Sede di Mestre, Polo Tecnico ex Carbonifera - V.le Ancona, 63 - 30173 Mestre (VE)  
PEC: dirlavoripubblici@pec.comune.venezia.it

*Il presente documento risulta firmato digitalmente ai sensi del C.A.D. D.Lgs n. 82/2005 e ss.mm.ii. ed è conservato nel sistema di gestione documentale del Comune di Venezia. L'eventuale copia del presente documento informatico viene resa ai sensi degli artt. 22, 23 e 23 ter D.Lgs n. 82 del 07/03/2005. Il responsabile dell'istruttoria, il responsabile del procedimento e il responsabile dell'emanazione dell'atto finale dichiarano l'assenza di conflitto di interesse ai sensi dell'art. 7, comma 13, del Codice di comportamento interno.*

CITTA' DI  
VENEZIA



Area Lavori Pubblici, Mobilità e Trasporti  
Settore Opere di Urbanizzazione, Cimiteri, Forti e Opere Idrauliche  
Servizio Opere Idrauliche

Al fine di garantire l'invarianza idraulica viene proposta la realizzazione di una vasca di laminazione interrata posta all'interno dell'area delle dimensioni interne in pianta pari a 25 x 24 m, altezza utile di 3.60 m.

La vasca realizzata in cls sarà dotata di una tubazione di carico proveniente dalla rete di smaltimento delle acque meteoriche, due elettropompe per lo svuotamento e una tubazione di mandata in PEAD DN 160 mm. Al suo interno sono inoltre previsti tre setti in calcestruzzo che permetteranno la ripartizione dei carichi della soletta. A valle delle due pompe rispettivamente per ogni mandata, è prevista una valvola clapet ed una saracinesca (necessarie per eseguire la manutenzione). A valle di questi organi di regolazione, è previsto un manufatto unico che permetterà alle due mandate di convogliare la portata nella tubazione di scarico che porta al recettore finale (Marzenego).

Nell'allegata Relazione di compatibilità idraulica DGR a firma dell'ing. Francesca Domeneghetti si rileva un refuso nel calcolo del coefficiente di deflusso medio da applicare per il calcolo dei volumi di invarianza idraulica che dovrà essere rivisto nel successivo livello progettuale.

Preso atto dell'attestato di rischio idraulico redatto in data 13/05/2024 dall'ing. Francesca Domeneghetti dal quale risulta che a seguito dell'intervento in oggetto l'area risulta classificabile in classe di rischio idraulico  $\leq R2$ .

Visto il parere del Consorzio di Bonifica Acque Risorgive prot. n. 8821/DD/ar del 18/06/2024 e le relative prescrizioni.

Tutto ciò premesso, a soli fini idraulici e fatti salvi e impregiudicati eventuali diritti di terzi, si esprime parere favorevole a condizione che in sede di PdC vengano recepite le seguenti prescrizioni e sia riacquisito il parere dello scrivente ufficio:

- dovrà essere aggiornata la relazione di compatibilità idraulica e gli elaborati grafici aggiornando i volumi di invaso previsti;
- considerato, inoltre, che è prevista la realizzazione di locali interrati, ai sensi dell'art. 15 delle NTA allegata al PGRA 20221-2027, dovranno essere predisposti appositi dispositivi e impianti a tutela dell'incolumità delle persone e dei beni esposti;
- la manutenzione perpetua ordinaria e straordinaria delle opere di invarianza

Il Direttore dell'Area Lavori Pubblici, Mobilità e Trasporti - ing. Simone Agrondi  
Settore Opere di Urbanizzazione, Cimiteri, Forti e Opere Idrauliche - Dirigente ing. Francesca Marton  
Responsabile del Servizio Opere Idrauliche e dell'istruttoria - geom. Francesca Pinto Tel. 041.274.9761  
Sede di Mestre, Polo Tecnico ex Carbonifera - V.le Ancona, 63 - 30173 Mestre (VE)  
PEC: dirlavoripubblici@pec.comune.venezia.it

*Il presente documento risulta firmato digitalmente ai sensi del C.A.D. D.Lgs n. 82/2005 e ss.mm.ii. ed è conservato nel sistema di gestione documentale del Comune di Venezia. L'eventuale copia del presente documento informatico viene resa ai sensi degli artt. 22, 23 e 23 ter D.Lgs n. 82 del 07/03/2005. Il responsabile dell'istruttoria, il responsabile del procedimento e il responsabile dell'emanazione dell'atto finale dichiarano l'assenza di conflitto di interesse ai sensi dell'art. 7, comma 13, del Codice di comportamento interno.*

CITTA' DI  
VENEZIA



Area Lavori Pubblici, Mobilità e Trasporti  
Settore Opere di Urbanizzazione, Cimiteri, Forti e Opere Idrauliche  
*Servizio Opere Idrauliche*

idraulica (vasca, collettori, pozzetti, manufatto di laminazione, etc.) afferenti alle aree private o asservite è posta in capo ai proponenti.

Distinti saluti,

La Dirigente  
ing. Francesca Marton  
*(f.to digitalmente)*

Il Direttore dell'Area Lavori Pubblici, Mobilità e Trasporti - ing. Simone Agrondi  
Settore Opere di Urbanizzazione, Cimiteri, Forti e Opere Idrauliche - Dirigente ing. Francesca Marton  
Responsabile del Servizio Opere Idrauliche e dell'istruttoria - geom. Francesca Pinto Tel. 041.274.9761  
Sede di Mestre, Polo Tecnico ex Carbonifera - V.le Ancona, 63 - 30173 Mestre (VE)  
PEC: [dirlavoripubblici@pec.comune.venezia.it](mailto:dirlavoripubblici@pec.comune.venezia.it)

*Il presente documento risulta firmato digitalmente ai sensi del C.A.D. D.Lgs n. 82/2005 e ss.mm.ii. ed è conservato nel sistema di gestione documentale del Comune di Venezia. L'eventuale copia del presente documento informatico viene resa ai sensi degli artt. 22, 23 e 23 ter D.Lgs n. 82 del 07/03/2005. Il responsabile dell'istruttoria, il responsabile del procedimento e il responsabile dell'emanazione dell'atto finale dichiarano l'assenza di conflitto di interesse ai sensi dell'art. 7, comma 13, del Codice di comportamento interno.*



Area Economia e Finanza  
Settore Programmazione Patrimoniale e Logistica  
Servizio Tecnico Patrimoniale

data timbro protocollo informatico

Spett.le Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile  
Al Settore Urbanistica e Accordi di Pianificazione  
alla c.a del Dirigente  
**arch. Vincenzo De Nitto**  
vincenzo.denitto@comune.venezia.it

alla c.a del Responsabile di Servizio Pianificazione  
Urbanistica Generale 2  
**arch. Barbara Maso**  
barbara.maso@comune.venezia.it  
gestione.urbanistica@comune.venezia.it

Oggetto: Masterplan Castelvechio - Area ex ospedale "Umberto I°"  
Variante al piano di Recupero di iniziativa pubblica del compendio ex Ospedale Umberto I°, ai  
sensi dell'art. 20, comma 8 ter, della L.R. 11/2004, in Variante Urbanistica al P.R.G./P.I.

**PARERE**

In riferimento alla richiesta di parere relativa all'istanza di variante al Piano di Recupero di iniziativa pubblica di cui all'oggetto, esaminata la documentazione acquisita, si fa presente quanto segue:

- l'ambito d'intervento si affaccia su via Circonvallazione, via Antonio da Mestre, Piazzale Luigi Candiani, enti viari ricompresi nell'elenco delle viabilità dichiarate ad uso pubblico ai sensi della deliberazione di Consiglio Comunale n. 53 del 02.04.2015;
- la rotonda di progetto individuata su via Circonvallazione, per una porzione viene prevista in diritto di superficie (rif. Tavola 15 – Assetto Patrimoniale). Si chiede che tale porzione viaria venga prevista in cessione, in quanto rientrerà tra le aree ricomprese nei sedimi stradali di competenza comunale;
- nullaosta, per quanto di competenza alla cessione al Comune di Venezia delle dotazioni a standard primario e secondario a verde e dell'asservimento all'uso pubblico del parcheggio a raso, in quanto realizzato a parziale copertura del parcheggio privato interrato;
- nullaosta agli interventi ricadenti su area pubblica, finalizzati al miglioramento della viabilità ciclopedonale.

Per quanto sopra esposto e per quanto di competenza, lo scrivente Settore esprime parere favorevole all'intervento in oggetto, con il recepimento delle indicazioni sopra descritte.

Si segnala sin d'ora che per la cessione e l'asservimento delle aree e opere, saranno a carico del soggetto attuatore gli adeguati frazionamenti catastali, con individuazione dei relativi mappali e gli aggiornamenti catastali.

Su tali aree non dovranno essere realizzati elementi di servizio alle costruzioni private, quali ad esempio cabine elettriche, punti informativi, tettoie, isole ecologiche.

Distinti saluti.

Il Dirigente  
**arch. Luca Barison**  
[documento firmato digitalmente]

Il presente documento risulta firmato digitalmente ai sensi del C.A.D. D.Lgs. 82/2005 e s.m.i. ed è conservato nel sistema di gestione documentale del Comune di Venezia. L'eventuale copia del presente documento informatico viene resa ai sensi degli art. 22, 23 e 23ter D.Lgs. 7/3/2005 n. 82.



Mestre,

Protocollo vedi timbro digitale

fasc. 2024/XI.2.....

Spett. le Area Sviluppo del territorio e Città Sostenibile  
Settore Urbanistica e Accordi di Pianificazione Servizio  
Pianificazione Urbanistica Generale 2

c.a. Arch. Barbara Maso

SEDE

Oggetto: Variante PdR ex Umberto 1

Ditta: Ali Spa via Olanda, 2 cap 35127 Padova (PD)

**Premesso che:**

- alcuni grafici dovranno essere graficamente sistemati come per esempio la Tav. 16.06 che nella Sez. B-B non rappresenta l'aiuola centrale alberata del parcheggio a raso da 105 posti (P.A. 105) come invece correttamente rappresentato in Key Map e sulle tavole del gruppo 16: -01-02-03-04 (sicché il parcheggio sopra menzionato dovrà essere rappresentato planimetricamente come fatto per il parcheggio da 112 posti (P.A: 112), vedasi Tav. 14.06 come esempio);
- Le zone dedicate alla sosta nel masterplan sono differenziate in base all'utilizzo come segue:  
\*\_un parcheggio interrato riservato alle residenze; \*\_un parcheggio a raso di 112 stalli privato ad uso pubblico con accesso diretto da via Circonvallazione; \*\_un parcheggio privato aperto al pubblico ipogeo per una dotazione complessiva di circa 500 posti auto con accesso da via Circonvallazione; \*\_un parcheggio multipiano di 100 stalli all'interno dell'edificio multiuso con accesso/uscita su via Einaudi; \*\_un parcheggio pubblico a raso di 105 stalli con accesso/uscita su via Einaudi.
- Gli accessi veicolari all'area oggetto di progetto sono n. 4: uno principale di accesso al lotto con rotonda su Via Circonvallazione ed uno su Via Candiani per accesso al parcheggio multipiano e a raso da 115 posti – due sono di sola uscita in mano dx dal parcheggio ipogeo e a servizio della residenza.
- oggi l'area è utilizzata a parcheggio temporaneo con 320 stalli. Nell'ora di punta della mattina sono stati rilevati 118 veicoli/ora in ingresso e 16 veicoli/ora in uscita, mentre nell'ora di



punta della sera 120 veicoli/ora in ingresso e 100 veicoli/ora in uscita. I flussi previsti in progetto aumentano sia per la preventivata attività commerciale che per le altre destinazioni d'uso previste: residenziale, turistico, direzionale soprattutto in Via Circonvallazione.

- Considerata l'analisi ricognitiva viabilistico infrastrutturale, lo studio viabilistico non nasconde alcuni potenziali aumenti di accodamenti localizzati su alcuni rami di incrocio, che andranno opportunamente valutati nel corso della stesura del progetto di permesso di costruire per inserire opportuni accorgimenti migliorativi (con particolare riguardo per via Castellana in ingresso al nodo 4 cantoni, e per la rotatoria all'incrocio tra via Piave e via Miranese)
- La stima del traffico indotto è stata condotta con criteri ragionevoli. Il numero di veicoli complessivo nell'ora di punta serale ammonta a **660 veicoli, di cui 326 in ingresso e 334 in uscita**, da intendersi come totalmente aggiuntivi in quanto già decurtati della quota di traffico già presente all'attuale parcheggio, di una quota che già circola attualmente lungo via Circonvallazione e di una quota plausibile di spostamenti in bici e trasporto pubblico.

#### **Considerato che:**

- Il Masterplan non sfrutta i recenti interventi fatti dall'Amministrazione Comunale lungo Via Padre Giuliani (messa a doppio senso di marcia e rotatoria con via Einaudi) volti ad incrementare l'accessibilità alle funzioni del centro di Mestre.

#### **Si esprime parere favorevole condizionato alle seguenti migliorie da apportare in sede di stesura del permesso di costruire:**

- incrementare ove possibile il diametro della rotatoria, il raggio di deflessione da nord, e la centralità con l'asse stradale principale.
- Mantenere in cessione i due sensi di marcia di via Circonvallazione sia nella loro estensione rettilinea sia nella percorrenza della rotatoria
- migliorare la sezione stradale consentendo un migliore passaggio dei mezzi di soccorso VVFF, Ambulanze, aumentando la sezione della carreggiata dagli attuali 9,5 metri previsti in progetto a 10,50 (diminuendo il marciapiede da 2 metri a 1,7 metri; la pista ciclabile da 2,5 a 2,30 metri; diminuendo di 50 cm l'aiuola verde che separa il marciapiede di cui sopra dall'area attrezzata interna al lotto di progetto);
- verificare ogni possibile azione migliorativa, da concordare in sede di stesura del permesso di costruire in grado di ridurre i potenziali accodamenti su via Castellana e la rotatoria tra via Piave e via Miranese;
- valutare la necessità di inserire almeno 2 stalli di sosta dedicati ai pulman all'interno di una delle nuove aree di sosta previste nel progetto;

Distinti saluti

Il Dirigente

Ing. Roberto Di Bussolo