

CITTA' DI
VENEZIA



*Programma unitario di riqualificazione e ridefinizione urbanistica,
paesaggistica e strutturale dell'area sita in Venezia Mestre,
Via San Giuliano*

Norme tecniche operative

Articolo 1 - Contenuto ed efficacia dell'Accordo di programma

Le presenti norme, unitamente agli elaborati di cui al successivo art. 2, al vigente Regolamento di Igiene e al vigente Regolamento Edilizio, definiscono la disciplina delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio compreso entro il perimetro dell'Accordo di Programma per la definizione e l'attuazione del "Programma unitario di riqualificazione e ridefinizione urbanistica, paesaggistica e strutturale dell'area sita in Venezia Mestre, Via San Giuliano", così come individuato nell'Allegato 3 "Individuazione aree di intervento sul fotopiano".

Articolo 2 - Elaborati costitutivi

Gli elaborati allegati al presente Accordo di Programma che ne costituiscono parte integrante e sostanziale sono i seguenti:

- Allegato 1: Relazione Generale;
- Allegato 2: Norme tecniche operative;
- Allegato 3: Individuazione Area di Intervento sul foto piano;
- Allegato 4: Individuazione catastale;
- Allegato 5: Estratto Piano degli Interventi Vigente;
- Allegato 6: Estratto Piano degli Interventi Variante;
- Allegato 7: Estratto Piano di Assetto del territorio;
- Allegato 8: Stato di Fatto;
- Allegato 9: Stato di progetto;
- Allegato 10: Zonizzazione;
- Allegato 11: Bozza di Convenzione Urbanistica - Consorzio operatori San Giuliano e relativi allegati:
 - Tav. 1 Inquadramento Territoriale;
 - Tav. 2 Planimetria Generale Stato Attuale e di Progetto;
 - Tav. 3 assetto Patrimoniale, Estratto mappa catastale, sovrapposizioni e tabelle;
 - Tav. 4 a rilievo zona ovest;
 - Tav. 4b rilievo – zona Est;
 - Tav. 5 Localizzazione Edifici Esistenti;

Tav. 6 Impianto della rete Telecom. Enel, idrica stato attuale;
Tav. 7 Planimetria Generale di Progetto: Copertura e Piano Terra;
Tav. 8 Comparativa;
Tav. 9 Modulo Tipo di Progetto, Pianta , Prospetti e Sezione;
Tav. 10 Viabilità e Standard di Progetto (Percorsi, Parcheggi e Verde);
Tav 11a Reti Tecnologiche Stato di Progetto – Rete idrica e fognatura;
Tav. 11b Reti Tecnologiche Stato di Progetto – Illuminazione Pubblica, Enel, Telecom;
Tav. 12 Sezione stradale di Progetto,
Tav. 13 Fasi Operative Demolizioni e Costruzione Immobili;
Tav. 14 Viste di Progetto, rendering;
PL 01 VERITAS - Nuovo Sistema di Adduzione e sollevamento delle Acque Potabili per le Città di Venezia e Chioggia – Stralci Funzionali;
PL L2. A.1 VERITAS - Nuovo Sistema di Adduzione e sollevamento delle Acque Potabili per le Città di Venezia e Chioggia – Progetto Esecutivo;
PL L3/1 A.1 VERITAS - Nuovo Sistema di Adduzione e sollevamento delle Acque Potabili per le Città di Venezia e Chioggia – Progetto Definitivo;

- Allegato 12: Convenzione - Marive Trasport S.R.L.S. e relativi allegati:

Tav. 01 Nuova Costruzione di Unità Immobiliare – Inquadramento Generale;

Tav. 02 Nuova Costruzione di Unità Immobiliare – Progetto;

Articolo 3 - Ambiti urbanistici e modalità di intervento

Il Programma di riqualificazione e ridefinizione urbanistica, paesaggistica e strutturale dell'area di San Giuliano è suddiviso in ambiti urbanistici come individuati nella tavola "Zonizzazione".

Gli interventi di trasformazione, all'interno di ogni ambito, devono essere conformi alle prescrizioni degli elaborati di progetto e delle presenti Norme Tecniche Operative che ne sono parte integrante.

Articolo 4 - Viabilità di progetto

La viabilità di nuova realizzazione, prevista in sostituzione alla viabilità esistente, sarà oggetto di specifico progetto approvato con delibera di Giunta dal Comune di Venezia secondo le indicazioni e disposizioni della Direzione Lavori Pubblici.

All'interno dell'ambito "viabilità di progetto" individuato nella tavola "Zonizzazione" saranno ammessi unicamente interventi per il transito e la sosta di veicoli, nonché la realizzazione di marciapiedi e piste ciclabili.

In detto ambito i parcheggi posti lungo la viabilità principale dovranno essere realizzati con materiali drenanti e prevedere un adeguato numero di alberature in modo da rendere ombreggiati gli spazi di sosta.

All'interno di tale ambito sarà realizzato, lungo la banchina sul Canal Salso, un percorso pedonale che si articola dalla rotatoria fino al Circolo Canottieri.

Le tavole progettuali facenti parte integrante dell'Accordo indicano la progettazione di massima delle opere di urbanizzazione a rete e le sezioni tipo della viabilità. Le modifiche necessarie a seguito di approfondimenti tecnici ovvero di adeguamenti ad eventuali prescrizioni di uffici competenti ed enti erogatori di servizi, nella fase successiva di progettazione definitiva-esecutiva, non costituiscono variante all'Accordo di Programma.

L'esecuzione delle opere pubbliche, il cui ambito è definito nelle tavole progettuali dovrà avvenire preliminarmente alla realizzazione degli interventi privati disciplinati dagli articoli 9 e 10.

Articolo 5 - Parcheggio esistente

Il parcheggio esistente, che sarà mantenuto nell'ambito attuale, è oggetto di interventi di adeguamento e miglioramento al fine di renderlo maggiormente fruibile.

All'interno di tale ambito, con intervento diretto sono ammissibili, interventi di adeguamento alle pavimentazioni, nonché la realizzazione di strutture

necessarie alla funzionalità del parcheggio (casce automatiche, box di controllo per gli ingressi, locali tecnici, servizi igienici, ecc...).

Articolo 6 - Parcheggi di progetto

I nuovi parcheggi che verrà realizzati da Ater nell'area posta a nord/ovest dell'ambito e a nord/est (in aderenza al parcheggio esistente) saranno oggetto di specifico progetto approvato con delibera di Giunta dal Comune di Venezia secondo le indicazioni e disposizioni della Direzione Lavori Pubblici e dovranno essere convenzionati.

Il convenzionamento dovrà tenere in considerazione eventuali agevolazioni ai residenti del Comune di Venezia.

Gli spazi di sosta dei parcheggi dovranno essere realizzati con sistemi di pavimentazione non impermeabilizzanti il terreno e dovranno essere alberati con essenze ad alto fusto. Per la sistemazione delle aree scoperte dovranno essere previste soluzioni tipo "sempreverde" nonché la messa a dimora di almeno una pianta di essenza autoctona ogni quattro posti auto. I parcheggi dovranno essere progettati con un'attenzione particolare al verde ed al loro inserimento nel contesto del Parco di San Giuliano.

I parcheggi dovranno essere attrezzati per almeno 1/20 della superficie e sino ad un massimo di 500 mq per la sosta di biciclette e motocicli e tali superfici potranno essere coperte da pensiline. Ai sensi del D.lgs. 257/2016 i parcheggi pubblici dovranno prevedere un adeguato numero di colonnine per la ricarica dei veicoli elettrici.

Articolo 7 - Area verde a parco

Le aree classificate "area verde a parco" sono destinate alla realizzazione dell'estensione del parco di San Giuliano come previsto dal Piano Guida di San Giuliano.

In tali zone sono consentite unicamente costruzioni ed attrezzature ovvero piccole costruzioni di servizio di volume complessivo non superiore a 0,01 mc/mq di altezza non superiore a ml. 4,00 strettamente attinenti alle funzioni di integrazione e di manutenzione del parco o giardino.

La viabilità, all'interno di tali ambiti, dovrà essere esclusivamente pedonale ad eccezione delle viabilità necessarie a garantire la sicurezza e il soccorso.

In tali ambiti è consentita la bonifica, la riqualificazione ambientale, la conservazione e la realizzazione di spazi verdi e alberati.

In tali ambiti è inoltre consentita la realizzazione delle seguenti strutture:

- edifici e strutture per la manutenzione e per l'amministrazione del parco;
- uffici per l'informazione all'utenza;
- attrezzature di interesse comune;
- edifici e strutture espositive e museali e centri di ricerca,
- campi da gioco ed attrezzature per lo svolgimento dello sport all'aperto nonché i rispettivi servizi;
- serre e giardini botanici;
- interventi di adeguamento ed impianti speciali relativi alle reti di distribuzione di sottoservizi.

In tale ambito, oltre alle strutture di servizio al Parco, non si prevede la costruzione di volumetrie.

Articolo 8 - Ambito operatori San Giuliano

In tale ambito si prevede la demolizione totale di tutti i manufatti, utilizzati dalle ditte, esistenti sulla riva, compresi pontili e strutture accessorie e la realizzazione di n. 15 nuovi immobili per gli operatori del Consorzio San Giuliano secondo le prescrizioni del presente articolo.

Tali interventi si articolano in varie fasi di intervento come evidenziato nelle tavole allegate alla Convenzione tra Comune di Venezia e Consorzio.

Le opere di urbanizzazione saranno realizzate antecedentemente alla edificazione degli immobili di progetto e l'agibilità relativa agli edifici potrà essere rilasciata solamente ad avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione di cui al precedente articolo 4.

Nell'esecuzione degli interventi previsti dall'Accordo gli aventi titolo ad edificare sono tenuti a dare attuazione alle opere previste nel rispetto delle norme tecniche e delle prescrizioni dell'Accordo stesso, secondo le modalità e i tempi stabiliti nella Convenzione attuativa.

Entro il perimetro dell'area destinata alla nuova edificazione e agli spazi pertinenziali, nel rispetto della normativa edilizia vigente, è consentita,

attraverso singoli Permessi di Costruire, la realizzazione di strutture ed edifici con le destinazioni d'uso delle attività esistenti in essere alla data della sottoscrizione dell'Accordo di Programma.

All'interno di tali immobili sono consentite destinazioni d'uso connesse e complementari funzionalmente e strutturalmente dedicate al servizio dell'attività principale (quali per esempio l'abitazione del custode, gli uffici dell'attività, i servizi e spogliatoi per addetti, etc.).

Il distributivo interno delle unità evidenziato negli elaborati grafici non è vincolante e sono ammessi in fase progettuale lievi modifiche alle forometrie e ai rivestimenti esterni anche a seguito di approfondimenti tecnici e progettuali ovvero a seguito delle eventuali prescrizioni da parte degli uffici competenti.

Gli edifici di nuova edificazione avranno le seguenti caratteristiche:

- Superficie lorda di pavimento massima PT = mq. 500,00
- Superficie lorda di pavimento massima P1 = mq. 288,00
- Superficie lorda di pavimento massima TOT = mq. 788,00
- Altezza massima = 8,5 ml
- Distanza tra fabbricati $\geq 10,00$ ml
- Distanza dal confine tra lotti $\geq 10,00$ ml
- Distanza dal confine demaniale = 00,00 m
- Distanza dalla strada $\geq 5,00$ ml

Gli edifici di cui ai punti precedenti dovranno essere realizzati all'interno del limite d'involuppo massimo della nuova edificazione, così come indicato negli elaborati grafici.

All'interno di tale ambito è prevista una slp massima di 11.520 mq (mq 788,00 x 15 moduli).

All'interno di ogni singolo lotto dovrà essere garantita la dotazione di parcheggi pertinenziali ad uso privato (ai sensi della Legge 122/1989) nella misura di 1 mq ogni 10 mc di volume realizzato.

Opere di urbanizzazione:

Standard pubblico a parcheggio di progetto = mq. 2.120,00

Viabilità, marciapiedi, pista ciclabile circa mq. 19.873,00

Eventuali opere di urbanizzazione fuori ambito potranno essere definite in sede di redazione del progetto definitivo-esecutivo.

Articolo 9 - Ambito Marive Transport

In tale ambito si prevede, a seguito della demolizione dei fabbricati attualmente sussistenti lungo la via San Giuliano, la realizzazione di un nuovo fabbricato adibito a biglietteria e servizi di trasporto di persone della Ditta di mq 150 di Superficie lorda di pavimento e con un'altezza massima di ml 5 , così come riportato negli elaborati grafici allegati alla convenzione urbanistica (Allegato 12: Convenzione - Marive Trasport S.R.L.S.).

Il nuovo volume dovrà essere realizzato, con specifica programmazione tra la Ditta ed il Comune, contestualmente alle demolizioni in modo da garantire la continuità dell'esercizio dell'attività d'impresa nel corso di effettuazione dell'intervento.

La Ditta si impegna alla realizzazione di tutte le opere di allacciamento ai sottoservizi a seguito dell'ottenimento del permesso di costruire per il nuovo immobile nel rispetto delle prescrizioni e previsioni del suddetto Accordo, della citata Variante al PRG, delle disposizioni di regolamento e di legge vigenti in materia.

La ditta per mezzo di apposito permesso di costruire potrà realizzare lungo il Canale San Giuliano, in prospicenza alla nuova biglietteria, un nuovo approdo in sostituzione a quello attualmente esistente che dovrà essere demolito.

Articolo 10- Ambito cantiere nautico

Ai sensi del presente Accordo viene riconosciuta l'attività di cantiere nautico per le attività di rimessaggio, alaggio e varo di natanti della Ditta.

Nell'edificio esistente di valore storico monumentale sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia totale, nonché interventi finalizzati all'adeguamento dello stesso nel rispetto delle norme igienico, sanitarie e per la sicurezza degli operatori nel luogo di lavoro. Gli interventi

dovranno tendere al ripristino dell'elemento di facciata principale su via San Giuliano , con particolare riferimento all'apparato decorativo originario.

Per i manufatti che non presentano valore storico monumentale sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia nonché di demolizione con eventuale ricostruzione.

Nell'ambito è ammesso un aumento massimo di cubatura del 15% della Sp esistente e comunque non superiore a 200 mq di slp.

Il nuovo volume può essere realizzato o sopraelevando gli edifici esistenti che non presentano valore storico monumentale o al di fuori del sedime originario, purché la Sp dell'ampliamento non superi 200 mq.

Al fine di razionalizzare l'attività dell'azienda, la ditta per mezzo di apposito permesso di costruire potrà realizzare lungo il Canale San Giuliano, in prospicienza dell'immobile esistente, una nuova gru per l'alaggio delle barche.

La messa in opera della nuova gru per alaggio barche dovrà essere contestuale alla dismissione e rimozione della gru per alaggio esistente.

Gli immobili e le aree scoperte all'interno di tale ambito possono essere utilizzate esclusivamente per l'attività cantieristica e non sono ammessi negli immobili destinazioni o attività diverse da quella produttiva di cantiere nautico.

Articolo 11 – Ponte Ciclo-pedonale

Nell'Allegato 9 "Stato di progetto" è indicata la previsione di un ponte ciclo-pedonale sopraelevato per favorire la possibilità di collegamento tra il Parco di San Giuliano e l'ambito dei "Pili". L'esatta localizzazione dell'infrastruttura verrà stabilita in sede di approvazione del progetto dell'opera pubblica.