

ME422  
 Variante PAI Iniziativa pubblica  
 Data: 01/03/2007  
 Data: 01/03/2007  
 Data: 01/03/2007  
 Data: 01/03/2007

Sagretario Generale Presidente del Consiglio Comunale

Allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 224 del 11.03.2007

Adozione con Delibera G.C. n. 144 del 02.03.2007 Esecutiva II  
 Approvazione con Delibera C.C. n. del Esecutiva II

**LEGENDA**

- Perimetro Variante al Piano di Recupero - Area 1
- Modulo di lotizzazione
- Limite di massima espansione
- Allineamento del fronte edificatorio
- Verde pubblico
- Linea ferroviaria
- Linea treno navetta
- Pista ciclabile
- Marciapiede
- Perimetro Area 2 - ex Alcoa
- Perimetro Area 3 - ex Sirma



RESPONSABILE DI PROCEDIMENTO  
arch. Giovanni Battista Rudatis  
Il Direttore  
Arch. G. B. Rudatis

PROGETTISTI  
arch. Giovanni Battista Rudatis  
arch. Marino Zagna  
IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
PUBBLICITÀ E ATTIVITÀ PROMOZIONALI  
Arch. Marino Zagna

COLLABORATORI  
dot. Massimo Da Lio



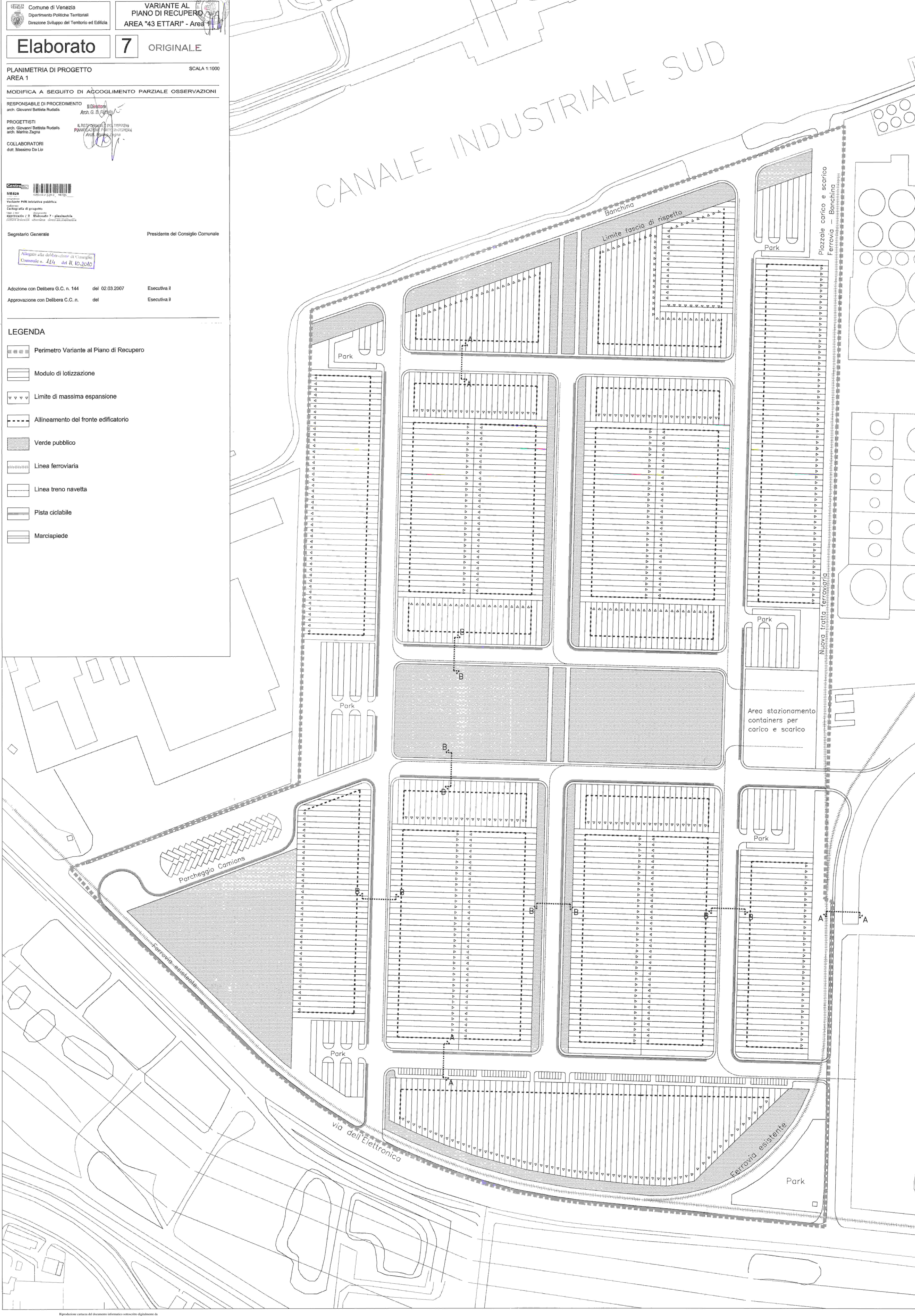
Segretario Generale  
Presidente del Consiglio Comunale

Allegato alla deliberazione di Consiglio  
Comunale n. 444 del 10.10.2010

Adozione con Delibera G.C. n. 144 del 02.03.2007 Esecutiva II  
Approvazione con Delibera C.C. n. del Esecutiva II

- LEGGENDA
- Perimetro Variante al Piano di Recupero
  - Modulo di lotizzazione
  - Limite di massima espansione
  - Allineamento del fronte edificatorio
  - Verde pubblico
  - Linea ferroviaria
  - Linea treno navetta
  - Pista ciclabile
  - Marcia piede

CANALE INDUSTRIALE SUD



CITTA' DI VENEZIA



Comune di Venezia

Dipartimento Politiche Territoriali

Direzione Sviluppo del Territorio ed Edilizia

VARIANTE AL  
PIANO DI RECUPERO  
AREA "43 ETTARI" - Area 1

Elaborato

13

ORIGINALE



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

MODIFICA A SEGUITO DI ACCOGLIMENTO PARZIALE OSSERVAZIONI

RESPONSABILE DI PROCEDIMENTO

arch. Giovanni Battista Rudatis

PROGETTISTI

arch. Giovanni Battista Rudatis  
arch. Marino Zegna

Il Responsabile di Servizio

Arch. Marino Zegna

COLLABORATORI

dott. Massimo Da Lio

*Massimo Da Lio*



CentroDoc



ME428

0209 04 2.0.00.1 - ME428

strumento

Variante PdR iniziativa pubblica

elaborato

Elaborato 13 - NTA

fase / rev

documento

approvazio / 0 Elaborato 13 - norme tecn

comune di venezia - urbanistica - centro documentazione

Segretario Generale

Presidente del Consiglio Comunale

Adozione con Delibera G.C. n. 144 del 02.03.2007

Esecutiva il

Approvazione con Delibera C.C. n. 124 del 11.10.2010

Esecutiva il

Riproduzione cartacea del documento informatico sottoscritto digitalmente da

MASSARO DAVID il 27/06/2022 08:43:23

SCRIDEL ENNIO

ai sensi dell'art. 20 e 23 del D.lgs 82/2005

PROTOCOLLO GENERALE 2022/42749\_1\_12/06/2022



# Variante al Piano di Recupero denominato "Area 43 ettari - Area 1"

## Norme Tecniche di Attuazione

Per una più immediata comprensione delle modifiche apportate al testo normativo viene riportato:

- nella colonna di sinistra il testo vigente, con evidenziate con linea continua le parti modificate o stralciate;
- nella colonna di destra il nuovo testo, con evidenziate in **grassetto e corsivo** le parti modificate o aggiunte;

Testo normativo vigente	Nuovo testo normativo
<p><b>ARTICOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI</b></p> <p>Le presenti norme disciplinano gli interventi per la realizzazione delle opere previste dal presente PdR contraddistinto come Area 1, in Porto Marghera, via dell'Elettronica, così come delimitato negli elaborati di cui al successivo art.2.</p>	<p><b>ARTICOLO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI</b></p> <p>Le presenti norme disciplinano gli interventi per la realizzazione delle opere previste dal presente PdR contraddistinto come Area 1, in Porto Marghera, via dell'Elettronica, così come delimitato negli elaborati di cui al successivo art.2.</p>
<p><b>ARTICOLO 2</b></p> <p>Il presente PdR è costituito dai seguenti elaborati.</p> <p><b>A) Elaborati di analisi:</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Estratto catastale dell'area Scala 1 : 4.000</li><li>2. Estratto della Variante Tecnica al P.R.G. Scala 1 : 5.000</li><li>2. Inquadramento territoriale delle aree interessate dal piano Scala 1 : 5.000</li><li>4. Stato attuale aree 1, 2 e 3 Scala 1 : 2 000</li><li>5. Stato attuale area 1 Scala 1 : 1.000</li></ol> <p><b>B) Elaborati di progetto:</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>6. Planimetria di progetto aree 1, 2 e 3 Scala 1 : 2.000</li><li>7. Planimetria di progetto area 1 Scala 1 : 1.000</li><li>8. Ipotesi di configurazione planivolumetrica area 1 Scala 1 : 1.000</li><li>9. Reti tecnologiche area 1 Scala 1 : 1.000</li><li><del>10. Planivolumetrico dell'edificio direzionale Scala 1 : 500</del></li></ol>	<p><b>ARTICOLO 2</b></p> <p>Il presente PdR è costituito dai seguenti elaborati.</p> <p><b>A) Elaborati di analisi:</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>3. Estratto catastale dell'area Scala 1 : 4.000</li><li>2. Estratto della Variante Tecnica al P.R.G. Scala 1 : 5.000</li><li>4. Inquadramento territoriale delle aree interessate dal piano Scala 1 : 5.000</li><li>4. Stato attuale aree 1, 2 e 3 Scala 1 : 2 000</li><li>5. Stato attuale area 1 Scala 1 : 1.000</li></ol> <p><b>B) Elaborati di progetto:</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>6. Planimetria di progetto aree 1, 2 e 3 Scala 1 : 2.000 - <b>Variante</b></li><li>7. Planimetria di progetto area 1 Scala 1 : 1.000 - <b>Variante</b></li><li>8. Ipotesi di configurazione planivolumetrica area 1 Scala 1 : 1.000 - <b>Variante</b></li><li>9. Reti tecnologiche area 1 Scala 1 : 1.000 - <b>Variante</b></li><li><b>10. Elaborato stralciato</b></li></ol>



<p>11. Sezioni stradali e banchinamento Scala 1 : 20</p> <p>12. Relazione tecnica illustrativa e preventivo di massima di spesa</p> <p>13. Norme tecniche di attuazione</p> <p>14. Elenco delle proprietà catastali da espropriare o vincolare</p> <p>15. Documentazione fotografica</p>	<p>11. Sezioni stradali e banchinamento Scala 1 : 20</p> <p>12. Relazione tecnica illustrativa e preventivo di massima di spesa <b>- Variante</b></p> <p>13. Norme tecniche di attuazione <b>- Variante</b></p> <p>14. Elenco delle proprietà catastali da espropriare o vincolare</p> <p>15. Documentazione fotografica</p>
<p><b>ARTICOLO 3</b></p> <p>L'utilizzo delle aree interessate dal piano così come definito nell'elaborato grafico n° 7 è suddiviso secondo la seguente classificazione:</p> <p>A - Aree per opere di urbanizzazione</p> <p>B - Aree per insediamenti produttivi</p> <p><del>C - Aree per edifici direzionale e servizi.</del></p> <p>In particolare le aree di cui al punto A sono costituite da:</p> <p>A1 -aree per la viabilità carrabile A2 -aree per la viabilità pedonale e piazze A3 -aree per verde pubblico e di arredo A4 -aree per parcheggi A5 -aree per impianti tecnologici</p> <p>Le aree di cui al punto B sono destinate alla costruzione di manufatti per le attività produttive.</p> <p><del>Le aree di cui al punto C sono destinate alla costruzione di edifici necessari al funzionamento del complesso.</del></p>	<p><b>ARTICOLO 3</b></p> <p>L'utilizzo delle aree interessate dal piano così come definito nell'elaborato grafico n° 7 è suddiviso secondo la seguente classificazione:</p> <p>A - Aree per opere di urbanizzazione</p> <p>B - Aree per insediamenti produttivi</p> <p>In particolare le aree di cui al punto A sono costituite da:</p> <p>A1 -aree per la viabilità carrabile A2 -aree per la viabilità pedonale e piazze A3 -aree per verde pubblico e di arredo A4 -aree per parcheggi A5 -aree per impianti tecnologici</p> <p>Le aree di cui al punto B sono destinate alla costruzione di manufatti per le attività produttive.</p>
<p><b>ARTICOLO 4 - LE DESTINAZIONI D'USO</b></p> <p>Le aree di cui alla lettera A del precedente articolo 3 dovranno avere le seguenti caratteristiche.</p> <p>Le aree di cui al punto A1 così come definite nel dettaglio nell'elaborato grafico n° 9 e n° 11 sono costituite da:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- sede per la viabilità carrabile e infrastrutture a rete</li><li>- piste ciclabili</li><li>- corsie per treno navetta</li><li>- marciapiedi</li></ul> <p>Le aree di cui al punto A2 sono destinate alla viabilità pedonale e laddove previsto a piazza: devono essere caratterizzate da una pavimentazione in materiale non bituminoso e sopraelevato di circa 15 cm rispetto al piano</p>	<p><b>ARTICOLO 4 - LE DESTINAZIONI D'USO</b></p> <p>Le aree di cui alla lettera A del precedente articolo 3 dovranno avere le seguenti caratteristiche.</p> <p>Le aree di cui al punto A1 così come definite nel dettaglio nell'elaborato grafico n° 9 e n° 11 sono costituite da:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- sede per la viabilità carrabile e infrastrutture a rete</li><li>- piste ciclabili</li><li>- corsie per treno navetta</li><li>- marciapiedi</li></ul> <p>Le aree di cui al punto A2 sono destinate alla viabilità pedonale e laddove previsto a piazza: devono essere caratterizzate da una pavimentazione in materiale non bituminoso e sopraelevato di circa 15 cm rispetto al piano</p>



<p>campagna.          Per queste aree non è ammesso alcun utilizzo diverso da quello prescritto.          Le aree di cui al punto A3 dovranno essere sistemate a prato seminato e piantumato con alberatura di medio fusto distribuito a macchia; in dette aree non sono ammesse costruzioni fatta eccezione per quelle connesse con l'utilizzazione del verde.          Le aree di cui al punto A4 sono destinate a parcheggi per i veicoli.          In fase di progettazione esecutiva queste potranno essere modificate nella loro configurazione, rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici per rendere più razionale gli accessi e i parcheggi, ma non nella loro ubicazione e dimensione.          Nelle aree di cui al punto A4 non è ammesso alcun tipo di costruzione.          Le aree di cui al punto A5 sono destinate ad impianti tecnologici e sono costituiti da linee ferroviarie, fasce di rispetto e piazzali di stazionamento per il carico e lo scarico delle merci.          Le aree di cui al punto B, sono destinate esclusivamente alla costruzione di manufatti per attività produttive, industriali e artigianali. In dette aree è consentita altresì la costruzione di depositi, rimesse, laboratori di studio-ricerche e sperimentazione, uffici, abitazioni per il personale di custodia se connesse funzionalmente allo svolgimento della attività produttive.  <del>Le aree di cui al punto C sono destinate alla costruzione di edifici di tipo direzionale e di servizio; in detti edifici hanno sede tutte quelle destinazioni quali: ufficio, reception, sale congressi, istituti di credito, posti di ristoro, impianti tecnologici, ecc., necessarie alla funzionalità del complesso delle aree produttive</del></p>	<p>campagna.          Per queste aree non è ammesso alcun utilizzo diverso da quello prescritto.          Le aree di cui al punto A3 dovranno essere sistemate a prato seminato e piantumato con alberatura di medio fusto distribuito a macchia; in dette aree non sono ammesse costruzioni fatta eccezione per quelle connesse con l'utilizzazione del verde.          Le aree di cui al punto A4 sono destinate a parcheggi per i veicoli.          In fase di progettazione esecutiva queste potranno essere modificate nella loro configurazione, rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici per rendere più razionale gli accessi e i parcheggi, ma non nella loro ubicazione e dimensione.          Nelle aree di cui al punto A4 non è ammesso alcun tipo di costruzione.          Le aree di cui al punto A5 sono destinate ad impianti tecnologici e sono costituiti da linee ferroviarie, fasce di rispetto e piazzali di stazionamento per il carico e lo scarico delle merci.          Le aree di cui al punto B, sono destinate esclusivamente alla costruzione di manufatti per attività produttive, industriali e artigianali. In dette aree è consentita altresì la costruzione di depositi, rimesse, laboratori di studio-ricerche e sperimentazione, uffici, abitazioni per il personale di custodia se connesse funzionalmente allo svolgimento della attività produttive.</p>
<p><b>ARTICOLO 5 - MODALITÀ D'INTERVENTO NELLE AREE PRODUTTIVE</b></p> <p>Per l'edificazione in queste aree così come identificate nell'elaborato grafico n°7 si applicano le seguenti prescrizioni:</p> <p>1 - La profondità dei lotti è quella definita negli elaborati grafici, mentre la lunghezza dei fronti dei singoli lotti lungo gli assi stradali, deve essere multiplo della dimensione del "modulo di lottizzazione" che è pari a mt. 5.</p> <p>2 - All'interno dei singoli lotti si applicano le seguenti prescrizioni:</p>	<p><b>ARTICOLO 5 - MODALITÀ D'INTERVENTO NELLE AREE PRODUTTIVE</b></p> <p>Per l'edificazione in queste aree così come identificate nell'elaborato grafico n°7 si applicano le seguenti prescrizioni:</p> <p>1 - La profondità dei lotti è quella definita negli elaborati grafici, mentre la lunghezza dei fronti dei singoli lotti lungo gli assi stradali, deve essere multiplo della dimensione del "modulo di lottizzazione" che è pari a mt. 5.</p> <p>2 - All'interno dei singoli lotti si applicano le seguenti prescrizioni:</p>



<p>a) la superficie coperta non può superare il 60% della superficie del lotto;</p> <p>b) la distanza minima dalla strada deve essere di mt. 10 e comunque andranno rispettati gli allineamenti dei fronti edilizi così come indicato nell'elaborato grafico n°7;</p> <p>c) sulle fasce di mt. 10, determinate dalle distanze minime tra il fabbricato e la strada o le fasce di verde, è consentita la costruzione di pensiline per una profondità max di mt. 4, per consentire il carico e lo scarico delle merci;</p> <p>d) è vincolante il limite di "max espansione" nell'edificazione del lotto, così come risulta nell'elaborato grafico n°7;</p> <p>e) la distanza tra i fabbricati non possono essere inferiore a mt. 10 e comunque rispettare quanto previsto dal precedente punto 1 del presente articolo;</p> <p>f) la copertura degli edifici deve essere piana;</p> <p>g) la recinzione sul fronte stradale o sulla fascia verde deve essere realizzata mediante zoccolo continuo in calcestruzzo dell'altezza di cm. 80, su cui verrà sovrapposta una recinzione cancellata dell'altezza non superiore a mt. 2,50; le altre recinzioni di confine devono essere realizzate con reti metalliche e siepi sempreverdi;</p> <p>h) almeno il 5% dell'area scoperta all'interno dei lotti, deve essere sistemata con alberi di medio fusto.</p>	<p>a) la superficie coperta non può superare il 60% della superficie del lotto</p> <p>b) la distanza minima dalla strada deve essere di mt. 10 e comunque andranno rispettati gli allineamenti dei fronti edilizi così come indicato nell'elaborato grafico n°7;</p> <p>c) sulle fasce di mt. 10, determinate dalle distanze minime tra il fabbricato e la strada o le fasce di verde, è consentita la costruzione di pensiline per una profondità max di mt. 4, per consentire il carico e lo scarico delle merci.</p> <p>d) è vincolante il limite di "max espansione" nell'edificazione del lotto, così come risulta nell'elaborato grafico n°7;</p> <p>e) la distanza tra i fabbricati non possono essere inferiore a mt. 10 e comunque rispettare quanto previsto dal precedente punto 1 del presente articolo;</p> <p>f) la copertura degli edifici deve essere piana;</p> <p>g) la recinzione sul fronte stradale o sulla fascia verde deve essere realizzata mediante zoccolo continuo in calcestruzzo dell'altezza di cm. 80, su cui verrà sovrapposta una recinzione cancellata dell'altezza non superiore a mt. 2,50; le altre recinzioni di confine devono essere realizzate con reti metalliche e siepi sempreverdi;</p> <p>h) almeno il 5% dell'area scoperta all'interno dei lotti, deve essere sistemata con alberi di medio fusto;</p> <p><b><i>i) l'altezza massima degli edifici da edificare al di sopra dell'esistente "sacofago" dovrà essere tale da garantire che lo stesso non venga in nessun modo danneggiato e che non vi siano sversamenti inquinanti<sup>1</sup></i></b></p>
<p><b><del>ARTICOLO 6 - MODALITÀ D'INTERVENTO NELLE AREE A FUNZIONI DIREZIONALI E DI SERVIZIO</del></b></p> <p><del>Per l'edificio direzionale le caratteristiche planivolumetriche sono determinate dall'elaborato grafico n°10.</del></p> <p><del>Le indicazioni formali e la stessa ubicazione dell'edificio previsto dal planivolumetrico, devono ritenersi indicative e quindi in fase di</del></p>	<p><b>ARTICOLO 6 - MODALITÀ EDIFICATORIA NELLE AREE PRODUTTIVE</b></p> <p><b><i>L'edificazione consentita dalle presenti norme è comunque subordinata alla tipologia di bonifica effettuata ed al rispetto dei carichi massimi ammissibili e delle fondazioni prescritte per tale tipologia di bonifica.</i></b></p>

<sup>1</sup> Modifica introdotta con emendamento di Consiglio Comunale (D.C.C. 124/2010)



~~progettazione edilizia possono essere modificate per motivate esigenze funzionali mantenendo però inalterati i seguenti parametri previsti dal planivolumetrico:~~

- ~~a superficie coperta non superiore a mq. 2.800~~
- ~~b superficie utile di calpestio dei vari piani non superiore a mq. 9800~~
- ~~c volume non superiore a mc. 35.000~~
- ~~d numero dei piani fuori terra 5 compreso eventuale piano mezzanino~~
- ~~e altezza max mt. 15,40~~

~~Dal calcolo dei volumi sono esclusi eventuali porticati di uso pubblico e i volumi tecnici derivanti da esigenze di collocazione degli impianti tecnologici al di sopra della quota dell'estradosso dell'ultimo solaio.~~

**Le nuove bonifiche dovranno essere realizzate nel rispetto della vigente legislazione in materia.**