



Comune di Venezia
 Dipartimento Salvaguardia dell'Ambiente
 E Sviluppo Socio Economico
 Direzione Sviluppo del Territorio ed Edilizia
 Ufficio Urbanistica di Mestre

**PIANO PARTICOLAREGGIATO
 TERMINAL DI FUSINA**

Municipalità di Marghera 2008

R 2

25

ORIGINALE

NORME DI ATTUAZIONE

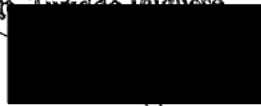


PROGETTISTI:
 Dott. Urb. Turiddo Pugliese (Responsabile del progetto)
 Arch. Fabio Scasso (Responsabile del progetto)

COLLABORATORI:
 Laura Barbato
 Arch. Viviana Castaldello
 Arch. Nicola Rossi
 Arch. Paolo Ortelli

CONSULENTE STORICO
 Arch. Anna Maria Zizzi

IL DIRIGENTE DI AREA
 Dott. Turiddo Pugliese



CentroDoc



ME465

0260.03.3.0.00.6 - ME465

strumento
Piano Particolareggiato del Terminal di Fusina
 elaborato
Fascicoli
 fase / rev documento
controdedu / 0 R-2/25 Norme di Attuazione
 comune di venezia - urbanistica - centro documentazione

Segretario Generale

Presidente del Consiglio Comunale

Adozione delibera di G.C. n. _____ del _____ esecutiva il _____
 Protocollo generale n. _____ del _____ esecutiva il _____
 Approvazione delibera di C.C. n. 20 del 27/01/10 esecutiva il _____



PIANO PARTICOLAREGGIATO DI FUSINA NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I° DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I° GENERALITÀ

- Articolo 1 AMBITO DI APPLICAZIONE
Articolo 2 ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO
Articolo 3 DEFINIZIONI

TITOLO II° DISPOSIZIONI SPECIFICHE

CAPO I° CONTENUTO DELLE PRESCRIZIONI DI PIANO

- Articolo 4 ZONIZZAZIONE
Articolo 5 IL TERMINAL (APU 1 e APU 2)
Articolo 6 PARCO FLUVIALE (APU 1c) E VERDE PUBBLICO
Articolo 7 ATTIVITÀ RICETTIVA ESISTENTE (APU 3)
Articolo 8 RIMESSAGGIO E ATTIVITÀ DI DIPORTO (APU 4)
Articolo 9 VIABILITÀ, PARCHEGGI E VERDE DI ARREDO STRADALE
Articolo 10 PERCORSI CICLABILI E SPAZI PEDONALI
Articolo 11 LOTTI RESIDENZIALI DI EDIFICI ESISTENTI
Articolo 12 CARATTERI DELLA EDIFICAZIONE

CAPO II° MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO

- Articolo 13 AREE DI PROGETTAZIONE UNITARIA
Articolo 14 PROGETTAZIONE DELLA VIABILITÀ, DEI PARCHEGGI E DEI SERVIZI A RETE
Articolo 15 PROGETTAZIONE DELLE AREE A VERDE E DEGLI SPAZI PEDONALI
Articolo 16 REQUISITI PRESTAZIONALI DEI MANUFATTI EDILIZI
Articolo 17 FASI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE
Articolo 18 SOGGETTI ATTUATORI
Articolo 19 INDIRIZZI E PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI DAL PIANO
Articolo 20 VALIDITÀ DEL PIANO
Articolo 21 VARIANTI

ALLEGATI

- Allegato A Dimensionamento del piano particolareggiato
Allegato B Elenco delle specie indicate per la costituzione di siepi ed alberature



TITOLO I° DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I° GENERALITÀ

Articolo 1 AMBITO DI APPLICAZIONE

Le aree oggetto del presente piano particolareggiato sono classificate nella cartografia del PRG vigente, approvato con delibera G.R.V. n° 3905 del 03.12.2004, come T.1 *Zona di Terminal di interscambio passeggeri* sottoposta a strumento urbanistico attuativo e disciplinata dall'articolo n. 59 delle relative NTSA.

Tutti gli interventi di trasformazione e utilizzazione urbanistiche ed edilizie delle aree ricadenti all'interno del perimetro del piano particolareggiato, così come precisato negli elaborati grafici, sono assoggettati alle presenti norme ed alle previsioni degli altri elaborati del piano.

In caso di contrasto tra gli elaborati grafici e le presenti norme, queste ultime prevalgono sugli elaborati grafici. Gli elaborati denominati "illustrativi" contengono indirizzi per la redazione dei progetti delle opere previste dal piano.

Articolo 2 ELABORATI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Sono elementi costitutivi del presente Piano Particolareggiato gli elaborati di analisi, di progetto e illustrativi sottorichiamati:

Elaborati di analisi - serie A

Tav.A0.1	1	Corografia	scala 1: 20.000 - 1: 5.000
Tav.A0.2	2	Quadro degli interventi a Porto Marghera	scala 1: 20.000
Tav.A1.1	3	Assetto normativo – Stralcio PRG	scala 1: 2.000
Tav.A1.2	4	Assetto normativo – Sistema della mobilità Allegato al PRG	scala 1: 25.000
Tav.A1.3	5	Assetto normativo – Strumenti urbanistici sovraordinati PALAV	scala 1: 20.000
Tav.A1.4	6	Assetto normativo – Vincoli, beni culturali, paesaggistici e discipline ambientali	scala 1: 2.000
Tav.A2	7	Planimetria catastale	scala 1: 4.000
Tav.A3.1	8	Stato di fatto – Assetto funzionale	scala 1: 2.000
Tav.A3.2	9	Stato di fatto – Destinazioni d'uso delle aree	scala 1: 2.000
Tav.A3.3	10	Stato di fatto – Assetto fisico morfologico	scala 1: 2.000
Tav.A3.4	11	Stato di fatto – Infrastrutture tecnologiche a rete	scala 1: 2.000
Tav.A3.5	12	Stato di fatto – Rilievo del verde	scala 1: 2.000
El. A3.6	13	Stato di fatto – Documentazione fotografica	
El. A4.1	14	Beni culturali – Relazione storica	
El. A4.2	15	Beni culturali – Edifici di valore storico testimoniale	



Elaborati di progetto – serie P

Tav. P1	16	Stato di Progetto – Realizzazione parcheggio autobus ASM	scala 1:2.000
Tav. P1.1	17	Progetto – Assetto territoriale transitorio	scala 1:2.000
Tav. P1.2	18	Progetto – Zonizzazione	scala 1:2.000
Tav. P1.3	19	Progetto – Assetto fisico morfologico	scala 1: 1.000
Tav. P1.4	20	Progetto – Profili e sezioni	scala 1: 500 – 1:200
Tav. P2.1	21	Progetto – Infrastrutture tecnologiche a rete Rete smaltimento acque bianche e nere	scala 1: 1.000
Tav. P2.2	22	Progetto -- Infrastrutture tecnologiche a rete illuminazione pubblica – telefonica – idrica – elettrica – gas	scala 1: 1.000
El. P3.2	23	Elenco catastale	
El. R1	24	Relazione illustrativa - preventivo di spesa	
El. R2	25	Norme di attuazione	

Elaborati illustrativi – serie I

Tav.II.1	26	Planimetria zenitale	scala 1:2.000
----------	----	----------------------	---------------

Articolo 3 DEFINIZIONI

Le definizioni riguardo il metodo di misurazione degli elementi geometrici, gli indici urbanistici, parametri edilizi e tipi di intervento fanno riferimento a quelle contenute nelle norme di attuazione della variante al P.R.G. approvata con delibera della G.R.V. n° 3905 del 03/12/2004. A tale normativa si farà pure riferimento per tutto quello non specificatamente disciplinato dalle presenti norme.

TITOLO II° DISPOSIZIONI SPECIFICHE

CAPO I° CONTENUTO DELLE PRESCRIZIONI DI PIANO

Articolo 4 ZONIZZAZIONE

Il Piano Particolareggiato provvede a classificare le aree intercluse nel suo perimetro secondo le seguenti funzioni:

1. Terminal
2. Parco fluviale del Naviglio del Brenta e verde pubblico
3. Attrezzature ricettive esistenti
4. Rimessaggio e attività di diporto nautico
5. Viabilità, parcheggi, e verde di arredo stradale
6. Piste ciclabili e spazi pedonali
7. Edifici esistenti



Negli elaborati di progetto della serie P, sono individuati i perimetri delle Aree di Progettazione Unitaria (APU). Gli stessi elaborati, per ognuna delle APU, inoltre, riportano le carature urbanistiche consentite e specificano alcune modalità di intervento.

Ai soli fini descrittivi, l'APU 1 è comunque articolata in tre diversi sottoambiti, diversi uno dall'altro per specificità e attuale e futura destinazione:

- APU 1 a definito in ogni suo aspetto dal progetto esecutivo realizzato dalla proprietà dell'area, delimita l'ambito utilizzato per il parcheggio scambiatore, a raso, e definisce la viabilità di raccordo del terminal con la via dell'Elettronica e la SP Malcontenta;
- APU 1 b delimita l'ambito nel quale realizzare le nuove strutture del terminal propriamente detto;
- APU 1 c considera l'intero ambito a sud dell'attuale Sp Malcontenta, destinato a Parco fluviale e verde pubblico.

Articolo 5 IL TERMINAL (APU 1 e APU 2)

Il Piano prevede che l'infrastruttura di interscambio si sviluppi nelle Aree di progettazione unitaria APU 1 e APU 2. L'APU 1 perimetra un ambito territoriale destinato alla nuova edificazione che rappresenta, sia per estensione che rilevanza urbanistica, la struttura del terminal propriamente detto. L'APU 2, invece, considera l'intero nucleo storico del Terminal di Fusina.

Nelle aree APU 1 possono trovare localizzazione le strutture del terminal propriamente dette quali il parcheggio autobus, il parcheggio a raso e quello multipiano, le volumetrie per i servizi di supporto diretto ed indiretto al terminal, le superfici per attività di logistica urbana, magazzini e piazzali per l'interscambio merci. In particolare, possono trovare localizzazione attività direzionali e commerciali, attrezzature varie, con funzioni di gestione ed esercizio del Terminal, servizi di supporto diretto ed indiretto al funzionamento del Terminal stesso ed la nuova darsena per l'attracco ed evoluzione dei mezzi acquei pubblici e privati.

Per servizi di esercizio, di supporto diretto e indiretto al Terminal si intendono gli uffici, le attrezzature e gli spazi interessati da funzioni e attività strategiche al fine di porre in essere un impianto intermodale dotato di un proprio sistema organizzativo e funzionale ad ampio respiro.

Negli elaborati di progetto e nell'allegato Tabella A viene specificato il dimensionamento ammesso.

Negli edifici censiti in area APU 2, nella quale sono ammessi unicamente interventi volti alla conservazione e al recupero degli edifici esistenti e ai loro valori storico testimoniali, interventi di restauro e interventi di riqualificazione fisica e funzionale degli spazi aperti, possono trovare localizzazione attività ricettive, di ristorazione, culturali, sociali e ricreative e servizi di supporto diretto ed indiretto al terminal.

Lo spazio acqueo individuato nelle planimetrie di progetto è classificato come *Darsena del Terminal* ed è riservato all'ormeggio, sosta e manovra dei mezzi acquei - sia pubblici che privati, destinati al trasporto di persone e cose nell'ambito delle funzioni proprie del Terminal.



La sua realizzazione è condizionata alla positiva verifica della sua coerenza con il dimensionamento del Terminal e della sua fattibilità ambientale. In caso di sua realizzazione, potrà essere comunque consentita la realizzazione di servizi di supporto alla stessa (manutenzione, riparazione e assistenza alle imbarcazioni) limitatamente alle esigenze di primo e pronto intervento.

All'interno della Darsena é consentita l'installazione di paline, bricole, boe, pontili, passerelle e scivoli, esclusivamente in materiali compatibili con l'ambiente lagunare. Tali interventi sono subordinati alla preventiva acquisizione dei pareri di competenza dal Magistrato alle Acque, dall'Autorità Marittima di Venezia, dall'Autorità Portuale di Venezia nonché dell'autorizzazione ai sensi del D.lgs. n 42 del 22.01.2004.

Il profilo della darsena del Terminal delineato negli elaborati cartografici di progetto va inteso come ambito di ingombro massimo ed è comprensivo di tutte le funzioni d'approdo (pontili, specchi d'acqua, ...) che comunque troveranno definizione in fase di progettazione esecutiva dell'infrastruttura.

Lo spazio acqueo dedicato alla darsena dovrà comunque essere dimensionato anche in considerazione della possibilità di adozione di mezzi di trasporto particolari.

In nessun caso la darsena del Terminal potrà assumere funzioni di porto turistico e da diporto.

Ai sensi dell'articolo 55 del Codice della Navigazione, per gli interventi che sono situati all'interno della fascia di 30 metri dal limite del Demanio Marittimo, vi è la necessità di ottenere l'autorizzazione dalla competente Autorità Portuale. Gli interventi ricadenti all'interno delle aree del Demanio Marittimo devono invece essere preventivamente autorizzati dalla Autorità Portuale.

In fase di progettazione esecutiva delle componenti del Terminal si dovrà tener conto delle seguenti indicazioni:

- l'edificio Terminal multipiano (previsto nella APU1) dovrà essere adeguatamente schermato con terrapieni alberati che garantiscano il minimo impatto paesaggistico e ambientale;
- la composizione urbanistica dell'ambito di progettazione unitaria APU 2 Punta Fusina dovrà garantire la massima qualità e prevedere l'inserimento nel contesto di elementi artistici di eccellenza e di forte riconoscibilità.

Articolo 6 PARCO FLUVIALE (APU 1c) E VERDE PUBBLICO (indicato come PF nell'APU 2)

Questo sottoambito è compreso nell'APU 1, ad integrazione e garanzia che con la realizzazione dei manufatti del Terminal, contemporaneamente si intervenga nella riqualificazione e sistemazione ambientale delle aree lungo le sponde del Naviglio del Brenta.

Nelle aree a Parco Fluviale è prescritta la riqualificazione urbanistica e paesaggistica a garanzia della massima sostenibilità ambientale ai fini della conservazione e del ripristino dell'ecosistema del Naviglio del Brenta e della massima sostenibilità energetica dell'intervento. È ammessa la fruizione collettiva per attività escursionistiche e ricreative attraverso l'infrastrutturazione con percorsi pedonali, piste ciclabili lungo il naviglio e relativi parcheggi



per i cicli. Le sponde del fiume potranno essere attrezzate con approdi a servizio del turismo nautico.

Nella fase di transizione sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione ed adeguamento igienico senza aumenti di Sp e/o volume degli edifici e dei manufatti esistenti e interventi di riqualificazione urbanistica e paesaggistica.

Articolo 7 ATTIVITÀ RICETTIVA ESISTENTE (APU 3)

L'area APU 3 perimetra l'area di pertinenza della struttura ricettiva esistente adibita alla sosta e al soggiorno degli utilizzatori provvisti e/o sprovvisti di mezzi autonomi di pernottamento. In detta area, oltre alle attrezzature e allestimenti per il soggiorno, sono ammessi ristorante, bar ed altri servizi accessori e complementari riservati agli utenti, in proporzione alle loro necessità.

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione ed adeguamento igienico, nel rispetto dei vincoli esistenti.

Nel caso di nuova edificazione e/o ristrutturazione urbanistica del complesso, gli interventi relativi a questa zona sono soggetti a progetto unitario esteso all'intero ambito perimetrato dalla APU 3, nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

- indice di fabbricabilità territoriale (It) pari a 0,5 mc/mq comprensivo degli edifici esistenti;
- indice di copertura complessivo non superiore al 10% della superficie territoriale;

La Sp totale degli edifici deve rispettare le seguenti indicazioni normative:

- a. non meno del 20% deve essere adibito ad attrezzature di base e servizi, quali reception, uffici, abitazioni del personale addetto, servizi igienici e sportivi, ambulatorio, pronto soccorso, manufatti tecnici, depositi e magazzini ed ogni altro fabbricato di servizio strettamente connesso alla manutenzione e gestione del complesso ricettivo;
- b. non più del 20% può essere adibito ad attività commerciali e di ristorazione, nonché ad uffici non strettamente connessi alla gestione del complesso ricettivo, quali agenzie di viaggio, agenzie di cambio e simili;
- c. la quota restante può essere adibita ad unità abitative (UA) per la sosta ed il soggiorno degli utilizzatori.

Gli edifici non possono essere di norma costituiti da più di un piano fuori terra e la loro altezza non può superare i ml. 3,50. Non è ammessa la realizzazione di Sp entroterra. Limitatamente agli edifici ospitanti attrezzature di base e servizi, è ammessa la realizzazione di non più di due piani fuori terra e un'altezza non superiore a ml. 6,50;

Nell'ambito di cui al presente articolo, si prescrive di:

- a. riservare non meno del 5% della superficie territoriale a parcheggi interni localizzati in prossimità agli accessi del complesso ricettivo;
- b. escludere dal computo dei suddetti parcheggi le superfici prescritte per i posti auto riservati ai posti equipaggio (PE) ed alle unità abitative (UA);



- c. realizzare i parcheggi con masselli alveolari in calcestruzzo di cemento, o altra tecnica similare, con semina interna di manto erboso e piantumazione di essenze arboree d'alto fusto autoctone e tradizionali dei luoghi;
- d. destinare a posti equipaggio comprensivi del posto auto una superficie netta non inferiore a mq. 65.00;
- e. dotare non meno dell'80% della superficie complessiva del complesso ricettivo di opportuna piantumazione di essenze d'alto fusto;
- f. utilizzare, in funzione frangivento, filari multipli di essenze vegetali autoctone o tradizionali, ovvero cannucciati;
- g. mantenere le superfici scoperte libere da ogni uso improprio, essendo in particolare vietate le discariche ed i depositi a cielo aperto di materiali d'ogni tipo;
- h. realizzare le recinzioni perimetrali con reti od inferriate metalliche di altezza non superiore a ml. 2,00, evitando costruzioni in muratura, mascherate con essenze arbustive potate a siepe; realizzare le eventuali delimitazioni interne esclusivamente con siepi o con staccionate in legno; porre a dimora lungo il perimetro ed all'interno dello stesso, essenze arboree autoctone o tradizionali;
- i. realizzare idonei sistemi per lo smaltimento dei reflui civili e disporre sistemi di raccolta differenziata per i rifiuti solidi urbani.

Non sono soggetti a permesso di costruire gli allestimenti mobili di pernottamento quali tende, roulotte o caravan, mobilhome o maxicaravan. A tal fine i predetti allestimenti devono:

- a. conservare i meccanismi di rotazione in funzione;
- c. non possedere alcun collegamento permanente al terreno;
- d. consentire, in ogni momento, la rimozione degli allacciamenti alle reti tecnologiche;

Articolo 8 RIMESSAGGIO E ATTIVITÀ DI DIPORTO (APU 4)

Le aree adiacenti alla darsena esistente per la nautica da diporto, comprese nel perimetro della APU 4, sono destinate alle strutture con funzioni di supporto all'ormeggio, alaggio, varo, rimessaggio, ricovero e manutenzione dei natanti da diporto, foresteria, attività di ristorazione, uffici di gestione dell'attività, servizi igienici, docce, e l'installazione di un distributore di carburante per natanti.

Nell'APU 4 è ammessa l'edificazione per un Indice di Fabbricabilità territoriale massimo, comprensiva della volumetria esistente, pari a 0,5 mc/mq, nel rispetto di un Indice di copertura complessivo non superiore al 15% della superficie territoriale.

L'altezza massima dei nuovi edifici non potrà superare i ml. 9,00.

È ammessa comunque la realizzazione di unità abitative (UA) per la sosta ed il soggiorno degli utilizzatori per un limite max del 20 % della It consentito a condizione che gli edifici siano di norma costituiti da un solo piano fuori terra e la loro altezza non superi i ml. 3,50. Non è ammessa comunque la realizzazione di Sp entroterra.

Negli spazi acquei ricadenti negli ambiti di cui al presente articolo è consentita l'installazione di paline, briccole, boe, pontili, passerelle e scivoli, esclusivamente in materiali compatibili con l'ambiente lagunare. Tali interventi sono subordinati alla preventiva acquisizione dei pareri di



competenza dal Magistrato alle Acque, dall'Autorità Marittima di Venezia, dall'Autorità Portuale di Venezia nonché dell'autorizzazione ai sensi della normativa vigente in materia di beni ambientali.

Gli spazi scoperti a terra saranno sistemati, di norma, salvo diverse disposizioni:

- a. a prato;
- b. con imbrecciatura, o altro materiale permeabile;
- c. a parcheggio in ragione non inferiore a un posto auto ogni due posti barca, sistemato con pavimentazione semi impermeabile.

Articolo 9 VIABILITÀ, PARCHEGGI E VERDE DI ARREDO STRADALE

Il piano provvede a classificare la viabilità, in viabilità principale (Vp) di collegamento alla rete urbana e territoriale, e viabilità secondaria (Vs), di distribuzione a servizio del Terminal e dei relativi parcheggi.

La progettazione della viabilità d'accesso al Terminal dovrà essere riprendere funzionalmente la viabilità di progetto prevista dall'Accordo di Programma PROGETTO VALLONE MORANZANI e, in particolare, rapportarsi alle previsioni in atto per la riconversione funzionale dell'Area Ex ALUMIX in Piattaforma Logistica Fusina - Terminal Autostrada del Mare prevedendo anche la realizzazione di un varco con accesso regolato tra i due terminal.

Le planimetrie di progetto individuano zone destinate alla viabilità, e con carattere indicativo il numero dei sensi di marcia, i punti e tipi di accesso alle singole APU, da precisare e regolamentare sulla base dei progetti esecutivi e dei pareri e autorizzazioni degli uffici comunali ed enti competenti. Nei progetti specifici finalizzati alla attuazione degli interventi previsti per tali zone, particolare cura dovrà essere posta all'arredo stradale, anche prevedendo ove possibile la realizzazione di tratti alberati.

Il piano particolareggiato inoltre individua i parcheggi destinati alla sosta delle autovetture ed i parcheggi destinati alla sosta degli autobus. Nelle APU 3 e 4 i parcheggi saranno ricavati all'interno delle aree di pertinenza e dotati delle caratteristiche fisiche previste dalle presenti norme all'articolo 7.

Le aree a verde stradale, intese come integrazioni morfologico - funzionali delle infrastrutture, dovranno essere sistemate a verde cespugliato e/o alberato avuto riguardo della sicurezza e visibilità del traffico.

Qualora l'Amministrazione comunale lo ritenga opportuno, potrà essere consentita, anche se non espressamente indicati nelle tavole di progetto, anche in deroga alle prescrizioni relative alle distanze, l'installazione di edicole, chioschi e servizi (cabine di trasformazione, centraline di controllo o similari). I volumi e le superfici coperte relative eccedono i limiti di cui alle Norme generali richiamate al precedente articolo 1.

Nelle aree destinate ai parcheggi ed a verde stradale, in fase di realizzazione, sarà possibile l'installazione di distributori di carburante.



In prossimità dell'entrata e uscita, come pure in tutte le posizioni strategiche, potranno essere collocati, anche se non espressamente indicati negli elaborati di Progetto (P), impianti e apparecchi tecnologici propriamente gestionali relativi ai sistemi di controllo entrata-uscita, distribuzione tessere magnetiche, segnaletica, monitor, allarmi e quant'altro necessario all'utilizzo ottimale del Terminal da parte dei vari utenti.

Articolo 10 PERCORSI CICLABILI E SPAZI PEDONALI

La viabilità pedonale e ciclabile è riservata all'uso esclusivo dei pedoni e dei cicli e dovrà essere sistemata con opportuna pavimentazione differenziata dalla viabilità meccanica.

Articolo 11 EDIFICI ESISTENTI E RELATIVE AREE DI PERTINENZA

Negli edifici esistenti esterni alle APU (Aree di Progettazione Unitaria) e nelle relative aree di pertinenza, sono consentite unicamente le destinazioni d'uso in essere alla data di approvazione del piano particolareggiato o preesistenti.

Le destinazioni ammesse negli edifici residenziali sono quelle previste al punto 8.2, alle lettere A1 e A2 dell'art. 8 delle N.T.G.A. del PRG vigente.

Negli edifici compresi in questi aree sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione e demolizione con ricostruzione della Superficie Lorda di Pavimento (Sp) esistente alla data di approvazione del PRG vigente, ferme restando le prescrizioni per gli edifici con "tipi di intervento codificato".

Articolo 12 CARATTERI DELL'EDIFICAZIONE

I tipi e caratteri dell'edificazione dei manufatti edilizi interclusi nel Piano rappresentano le modalità di intervento nella conformazione fisica di costruzione delle fabbriche, atte a conseguire un modello morfologico-spaziale unitario.

Ad integrazione e specificazione del significato relativo all'uso coerente delle indicazioni contenute nella tavola P1.3 19 *Assetto Fisico e Funzionale*, valgono le seguenti norme:

1 Edifici con tipi di intervento codificato

Sono edifici, vincolati e non del D.lgs n. 42 del 22.01.2004, di particolare pregio architettonico o storico-testimoniale, o che per caratteristiche tipologiche e costruttive rappresentano elementi significativi nella storia della Città e/o del paesaggio; per tali edifici individuati dal presente piano attuativo si propone la finalità della loro salvaguardia e valorizzazione, promuovendone il recupero funzionale e formale, nel rispetto degli art. 63, 64, 65, 66 delle N.T.G.A. del PRG vigente, secondo le seguenti categorie d'intervento, salvo quanto più specificatamente prescritto dalle presenti norme:

- a) restauro
- b) risanamento conservativo
- c) ristrutturazione con vincolo parziale



Per tali tipi di edifici non è consentito alcun aumento di volume.

- 2 **Edifici da confermare**
Sono edifici privi di valore storico - testimoniale e/o di valore paesaggistico; per tali edifici individuati dal presente piano attuativo sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione e demolizione con ricostruzione del volume esistente alla data di approvazione del PRG vigente.
- 3 **Edifici e manufatti da demolire**
Le planimetrie di progetto individuano gli edifici ed i manufatti da demolire in quanto incompatibili con l'assetto funzionale e morfologico delle singole aree. Il terreno reso libero sarà utilizzato nella forma indicata nelle planimetrie di progetto
- 4 **Edifici e manufatti di nuova costruzione.**
Per tali insieme di opere, gli interventi edilizi oltre al rispetto degli indici urbanistici ed edilizi dovranno rispettare le seguenti disposizioni:
 - a. il limite di inviluppo massimo della edificazione definisce la massima estensione della superficie coperta del manufatto edilizio; qualora, a seguito degli approfondimenti progettuali alla scala edilizia, quest'ultimo non occupi tutta la superficie delimitata dalla linea di inviluppo massimo, la superficie residua potrà essere destinata a spazi privati di pertinenza degli edifici e delle singole unità immobiliari che li comporranno, e dovranno essere lastricati o sistemati a verde;
 - b. la linea di fabbrica principale definisce l'allineamento obbligatorio cui deve prevalentemente (almeno 2/3 del fronte) attestarsi il fronte principale del fabbricato. Eventuali pensiline e/o le logge potranno sopravanzare da tale linea di massimo ml. 2,00;
 - c. la linea di divisione tra corpi di fabbrica di altezza diversa rappresenta la traccia sul terreno del piano verticale virtuale costituente il limite di corpi di fabbrica di altezza diversa;
 - d. le quote altimetriche riportate negli elaborati di progetto, indicano le altezze massime dei singoli fabbricati previsti dal presente piano particolareggiato computata ai sensi del punto 4.1.6 dell'art. 4 delle N.T.G.A. del P.R.G. vigente;
 - e. le tavole di piano indicano alcune distanze minime (distanza tra fronti edificati, dal nastro stradale, ecc.); la nuova edificazione dovrà comunque rispettare minimi ml. 5 dal perimetro del piano;
 - f. i porticati sono quelle strutture atte a garantire l'accessibilità sul piano di campagna di più fabbriche o di più corpi di fabbrica e, contemporaneamente, a garantire la protezione dell'utente. Tali strutture avranno di norma un'altezza non inferiore a ml. 3,00, una profondità minima di ml. 2,00, e saranno opportunamente illuminate nelle ore notturne ed assoggettate a servitù di uso pubblico;
 - g. la piazza coperta costituisce il cuore pedonale del Terminal ed è protetta da una copertura speciale; gli elaborati di progetto ne definiscono l'ingombro massimo; discostamenti, sia in aggetto che in rientranza, sono ammessi per una superficie non superiore al 20%;
 - h. il verde privato rappresenta le aree pertinenziali degli edifici esistenti, e sarà sistemato prevalentemente a prato arborato. In tali aree sono comunque consentiti i



parcheggi di cui alla L.122/89, che, se a raso, dovranno essere sistemati con superfici semi impermeabili.

CAPO II° MODALITÀ E TEMPI DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Articolo 13 AREE DI PROGETTAZIONE UNITARIA

Le opere preventivate all'interno del presente piano particolareggiato sono suddivise in quattro Aree di Progettazione Unitaria (APU) che rappresentano la dimensione ottimale sia ai fini della progettazione architettonica, sia ai fini della programmazione e attuazione degli interventi previsti dal Piano.

Dal punto di vista progettuale l'APU costituisce la dimensione operativa alla quale le differenti motivazioni di ordine funzionale, tipologico, morfologico e di accessibilità dal resto dell'insediamento, connesse ad una quantità edilizia data, devono essere condotte a coerenza ed unitarietà, perché i manufatti edilizi previsti esplicino un loro specifico ed individuale ruolo architettonico nel contesto del compendio territoriale interessato dal piano particolareggiato.

Dal punto di vista gestionale l'APU costituisce parimenti la dimensione operativa del processo di urbanizzazione ossia la necessaria integrazione tra edifici ed opere di urbanizzazione.

Ai soli fini descrittivi, l'APU 1 è comunque articolata in tre diversi sottoambiti, diversi uno dall'altro per specificità e attuale e futura destinazione:

- APU 1 a definito in ogni suo aspetto dal progetto esecutivo realizzato dalla proprietà dell'area, delimita l'ambito utilizzato per il parcheggio scambiatore, a raso, e definisce la viabilità di raccordo del terminal con la via dell'Elettronica e la SP Malcontenta;
- APU 1 b delimita l'ambito nel quale realizzare le nuove strutture del terminal propriamente detto;
- APU 1 c considera l'intero ambito a sud dell'attuale Sp Malcontenta, destinato a Parco fluviale e verde pubblico.

Articolo 14 PROGETTAZIONE DELLA VIABILITÀ, DEI PARCHEGGI E DEI SERVIZI A RETE

I progetti esecutivi relativi alla viabilità meccanica dovranno di norma rispettare i tracciati, il dimensionamento e le quote previste negli elaborati di Progetto e potranno subire gli aggiustamenti che si rendessero necessari per la loro migliore realizzazione senza che ciò costituisca variante al piano.

I parcheggi saranno sistemati con pavimentazioni del tipo semipermeabile e dovranno essere alberati nei modi e con il tipo di alberature previste nelle tavole della serie P, inoltre dovranno essere previsti posti auto per portatori di handicap, facilmente accessibili.

Le previsioni relative ai servizi a rete, contenute nelle tavole di progetto, da intendere come previsioni di massima, potranno subire, in sede di progettazione esecutiva, modifiche e



integrazioni a seguito di approfondimenti tecnici ovvero di adeguamenti ad eventuali prescrizioni di uffici competenti ed enti erogatori, senza che ciò costituisca variante al presente piano.

Articolo 15 PROGETTAZIONE DELLE AREE A VERDE E DEGLI SPAZI PEDONALI

Tutte le aree a verde dovranno essere sistemate a prato stabile con formazioni arbustive e/o arboree a macchia e/o filari con l'introduzione di specie autoctone e/o naturalizzate ecologicamente.

Nell'ambito di progetti esecutivi, esse saranno attrezzate con elementi di arredo quali panchine, cestini per la raccolta dei rifiuti, aiuole, punti telefono, elementi per la sosta dei cicli e quant'altro costituisca completamento per l'arredo urbano degli spazi pubblici pedonali. I percorsi pedonali dovranno essere sistemati con materiale ecologico, lapideo e/o altro materiale resistente all'usura, con preferenza per i materiali permeabili, escludendovi comunque pavimentazioni asfaltino - bituminose.

Articolo 16 REQUISITI PRESTAZIONALI DEI MANUFATTI EDILIZI

Tutti i nuovi progetti edilizi dovranno essere accompagnati da una relazione di calcolo effettuata dai progettisti secondo l'apposito foglio di calcolo fornito dall'Amministrazione Comunale al fine di individuare il consumo energetico unitario dell'edificio stesso, che deve essere conforme a soglie che saranno parimenti individuate dall'Amministrazione Comunale.

Articolo 17 FASI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'insieme degli interventi previsti dal Piano particolareggiato può essere realizzato per stralci, soggetti a più permessi di costruire. Gli interventi per l'attuazione di stralci funzionali, così come ogni intervento edilizio, ad esclusione della manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione senza aumento di volume, devono essere riferiti all'APU o, ove definiti, ai sottoambiti di appartenenza.

I suddetti interventi dovranno rispettare, oltre che le presenti norme, le disposizioni speciali in materia di cui alla L.R. n. 33/02, Testo Unico delle Leggi Regionali in Materia di Turismo, ed in particolare le prescrizioni, i requisiti minimi e i requisiti fungibili di cui alle tabelle C-D-E, allegate alla citata legge.

Le opere previste dalla APU 1, qualora non realizzate contestualmente, data la loro entità quantitativa ed economica, possono essere realizzate tramite successive fasi di attuazione, che saranno individuate nella redazione del Progetto Preliminare. Dette fasi dovranno costituire le unità operative del processo di trasformazione posto in essere in ordine a profili di coerenza, funzionalità e quantità edificatorie da realizzare unitariamente.



L'edificazione è comunque subordinata all'esistenza di tutte quelle opere di urbanizzazione previste dal piano e/o funzionali alle quantità edificatorie previste in ogni singola fase di attuazione, oppure all'impegno di esecuzione delle stesse prima dell'ultimazione dei lavori relativi agli edifici.

In conformità al Decreto Ministero Ambiente del 23/02/2000, relativo alla perimetrazione dei Siti inquinati di Interesse Nazionale (SIN), il rilascio di ogni permesso ad edificare per opere di urbanizzazione e/o per nuove edificazioni che interessano l'area compresa nell'ambito del presente piano attuativo, dovrà ottemperare alle procedure ed alle prescrizioni del DM 471/99, e successive modifiche ed integrazioni, e del D.lgs. 152 del 2006, e successive modifiche ed integrazioni.

Il progetto del Terminal, dovrà essere corredato con studi di verifica di compatibilità geologica, geomorfologia, ed idrogeologica; nonché dello studio di Valutazione di Incidenza, ai sensi dell'art. 6 comma 3 del D.P.R. n. 120/2003, in quanto l'area del piano particolareggiato si trova in prossimità di un Sito di Interesse Comunitario (SIC), denominato "Laguna media inferiore di Venezia", e di una Zona di Protezione Speciale (ZPS), denominata "Casse di colmata B-D/E", identificati con codici europei, rispettivamente, IT3250030 e IT3250038.

Articolo 18 SOGGETTI ATTUATORI

La realizzazione delle opere costituenti il Terminal di Fusina, con esclusione degli ambiti perimetrati dalle APU 3 e 4, è di interesse dell'Amministrazione comunale -fermo restando comunque l'obbligo di acquisizione dei provvedimenti autorizzativi speciali da parte di Autorità e/o Enti preposti alla tutela di specifici interessi (Magistrato alle Acque, Autorità Marittima, Autorità Portuale, Sovrintendenza dei Beni Architettonici, Paesaggistici e per il Patrimonio Storico-artistico e Demoetnoantropologico di Venezia e Laguna).

Qualora gli impianti non siano realizzati direttamente dall'Amministrazione comunale, o da soggetto concessionario per la realizzazione e gestione degli stessi, questi potranno essere realizzati, da aziende speciali del Comune, da Società a partecipazione mista e/o da operatori privati convenzionati, nel rispetto delle modalità e dei sistemi di realizzazione previsti dalla normativa vigente in materia di opere pubbliche ed in particolare dal D.Lgs. 163/2006 e successive modifiche ed integrazioni.

Limitatamente alle attrezzature di servizio indiretto e delle attrezzature dei servizi a tariffa del Terminal, queste potranno essere realizzate dai proprietari delle aree interessate dai possibili interventi che devono comunque sottoscrivere una apposita convenzione con l'Amministrazione riportante condizioni sufficienti per rapportare l'intervento puntuale all'insieme Terminal.

Articolo 19 INDIRIZZI E PRESCRIZIONI PER LA PROGETTAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI DAL PIANO



Le opere e gli interventi previsti per la realizzazione del Terminal devono essere realizzate e gestite nell'osservanza delle sotto elencate indicazioni:

- durante le fasi di realizzazione e di esercizio dell'opera deve essere prestata particolare attenzione alla salvaguardia e alla valorizzazione dell'area ripariale del Naviglio del Brenta, anche prevedendo, allo scopo, l'utilizzo delle migliori tecnologie naturalistico - ambientali disponibili;
- qualunque attività svolta all'interno delle strutture deve essere effettuata in modo da evitare spandimenti di idrocarburi, o comunque di sostanze che potrebbero inquinare le acque e il suolo;
- durante le diverse fasi di realizzazione del terminal dovrà essere garantita la piena ed ordinata accessibilità alle strutture e alle attività esistenti, in modo da consentirne il normale svolgimento.

Nella progettazione preliminare definitiva ed esecutiva dell'opera deve essere prestata particolare attenzione a garantire:

- a. una corretta gestione delle acque di prima e seconda pioggia nonché delle acque reflue;
- b. la prevenzione e la riduzione delle emissioni sonore, nonché dei gas di scarico dei veicoli transitanti nei parcheggi.

Il progetto esecutivo dell'intera infrastruttura e/o di sue parti funzionali deve obbligatoriamente tener conto di alcuni aspetti di rilevanza paesaggistica.

In particolare:

- al fine di mitigare l'impatto ambientale dell'area a parcheggio scoperto, il progetto esecutivo deve prevedere la realizzazione di un manto naturale di rivestimento della superficie costituito da un manto arboreo con sottofondo stabilizzato (tipo vaschette di plastica riciclata);
- al fine di mitigare l'impatto ambientale dei parcheggi multipiano coperti deve essere previsto:
 - il loro parziale interrimento (massimo ml. 1.00);
 - la sistemazione a "tetto verde" della copertura,
 - la realizzazione contestuale dei parcheggi multipiano e degli ambiti esterni a verde;
- per limitare l'impatto della darsena del Terminal, le sue dimensioni dovranno essere limitate rispetto al comparto destinato a tale funzione anche in considerazione alla possibilità di adozione di nuovi mezzi di trasporto;
- dovranno essere valutati ed approfonditi inoltre, con appositi studi, gli aspetti idraulici connessi alla realizzazione dell'infrastruttura ed in particolare l'interrelazione di questo nuovo specchio d'acqua con le caratteristiche dell'ambito lagunare e dell'adiacente Canale dei Petroli.

Articolo 20 VALIDITÀ DEL PIANO

Il piano particolareggiato ha validità per dieci anni successivi alla sua approvazione relativamente alle opere in esso previste, rimanendo fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabilite dal piano stesso.



Prima della scadenza, il Consiglio Comunale, ai sensi del comma 12 art. 20 L.R. 11/04, può prorogare la validità del piano attuativo per un periodo non superiore a 5 anni.

Articolo 21 VARIANTI

Le varianti che non incidono sul dimensionamento globale del piano particolareggiato, e non comportano modifiche del perimetro, agli indici di fabbricabilità territoriale, alle altezze massime, e alle dotazioni di spazi pubblici, sono approvate con deliberazione del Consiglio Comunale.

La dimensione minima della variante di cui al comma precedente è il perimetro dell'Area di Progettazione Unitaria, tranne che per le varianti previste all'art. 14 delle presenti norme, e sarà corredata da tutti gli elaborati grafici, descrittivi e normativi di progetto costituenti il presente piano.



ALLEGATO A
DIMENSIONAMENTO DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

APU 1

Parcheggi autobus a raso	n.	60
Autovetture		
Posti auto coperti	n.	1.600
Posti auto scoperti	n.	400
Superficie territoriale	mq	146.029
Indice di Edificabilità territoriale (It) <i>per attrezzature commerciali, direzionali, ricettive e servizi di supporto diretto ed indiretto al terminal (art. 59.2, NTSA della VPRG per la Terraferma, delibera G.R.V. n° 3905 del 03/12/2004)</i>	mc/mq	0,5
Indice di Copertura territoriale (Ct) <i>per l'edificazione dei parcheggi multipiani (art. 59.4, NTSA della VPRG per la Terraferma, delibera G.R.V. n° 3905 del 03/12/2004)</i>	mq/mq	0,5

APU 2

Superficie fondiaria	mq	13.550
Superficie di pavimento		esistente

APU 3 Attività ricettive all'aperto

Superficie territoriale	mq	52.218
Indice di Edificabilità territoriale	mc/mq	0.5

APU 4 Rimessaggio e attività di diporto nautico

Superficie territoriale	mq	52.230
Indice di Edificabilità territoriale	mc/mq	0.5

Totale superficie piano particolareggiato	mq	275.890
---	----	---------



ALLEGATO B

ELENCO DELLE SPECIE INDICATE PER LA COSTITUZIONE DI SIEPI ED ALBERATURE

<i>Acer campestre</i>	<i>Prunus padus</i>
<i>Alnus glutinosa</i>	<i>Prunus spinosa</i>
<i>Berberis vulgaris</i>	<i>Pyrus communis</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Pyrus pyraster</i>
<i>Celtis australis</i>	<i>Quercus pedunculata</i>
<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Quercus robur</i>
<i>Corylus avellana</i>	<i>Quercus rubescens</i>
<i>Cralaegus monogyna</i>	<i>Rhamnus catharticus</i>
<i>Cralaegus xyacantha</i>	<i>Rhamnus fragula</i>
<i>Eleagrus angustifolia</i>	<i>Rosa canica</i>
<i>Euonimus europaeus</i>	<i>Sambucus nigra</i>
<i>Ficus carica</i>	<i>Sambucus racemosa</i>
<i>Fraxinus angustifolia</i>	<i>Salix alba</i>
<i>Fraxinus ornus</i>	<i>Salix capraea</i>
<i>Fraxinus excelsior</i>	<i>Salix cinerea</i>
<i>Hippoophae rhamnoides</i>	<i>Salix eleagnos</i>
<i>Juglans regia</i>	<i>Salix purpurea</i>
<i>Laurus nobilis</i>	<i>Salix trianda</i>
<i>Ligustrum vulgare</i>	<i>Salix viminalis</i>
<i>Malus domestica</i>	<i>Sorbus aucuparia</i>
<i>Malus sylvestris</i>	<i>Sorbus aria/torminalis</i>
<i>Mespolus germanica</i>	<i>Sorbus domestica</i>
<i>Morus alba</i>	<i>Tamarix gallica</i>
<i>Morus nigra</i>	<i>Taxus baccata</i>
<i>Populus alba</i>	<i>Tilia cordata</i>
<i>Populus nigra nigra</i>	<i>Tilia tomertosa</i>
<i>Populus nigra italica</i>	<i>Tilia platiphyllus</i>
<i>Prunus avium</i>	<i>Ulmus minor</i>
<i>Prunus cerasus</i>	<i>Ulmus glabra</i>
<i>Prunus cerasifera</i>	<i>Viburnum lantan</i>
<i>Prunus domestica</i>	<i>Viburnus opulus</i>
<i>Prunus mahaleb</i>	