

ORIGINALE

ALLEGATO - A -

CITTA' DI VENEZIA



DIREZIONE CENTRALE SVILUPPO DEL TERRITORIO E MOBILITA'



Trasformazioni urbane

ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DEI PROGRAMMI DI INTERVENTO NELL'AREA DELL'ARSENALE NORD ANCHE COMPORTANTI VARIANTE URBANISTICA E RELATIVO PIANO PARTICOLAREGGIATO.

PREMESSA

ALLEGATO A - RELAZIONE TECNICA: CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI



ALLEGATO B - COPIA DELLE OSSERVAZIONI

COLLEZIONE  
DIREZIONE CENTRALE  
Sviluppo del Territorio e Mobilità

Allegato alla Delibera del Consiglio Comunale n° 51 del 14/4/03

CentroDoc



VE174

0018.06.2.0.00.1 - VE174

strumento  
A.d.P. Arsenale Nord - V.PRG  
elaborato  
All.A Controdeduzioni  
fase / rev documento  
approvazio / 0 All.A Relazione di contro  
comune di venezia - urbanistica - centro documentazione

IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE CENTRALE  
Dott. Luciano Maschietto

IL DIRIGENTE URBANISTA  
Arch. Ambra Dina

A. Dina

IL SEGRETARIO  
COMUNALE

L'ASSESSORE ALLA  
PIANIFICAZIONE STRATEGICA

IL PRESIDENTE  
DEL C.C.

M. Dina

Illegible handwritten signature

Illegible handwritten signature

Illegible handwritten signature

CentroDoc



VE174B

0020.08.2.0.00.1 - VE174B

strumento  
A.d.P. Arsenale Nord - PP  
elaborato  
All.A controdeduzioni  
fase / rev documento  
approvazio / 0 All.A controdeduzioni  
comune di venezia - urbanistica - centro documentazione

COMUNE DI VENEZIA  
DIREZIONE CENTRALE SVILUPPO DEL TERRITORIO E MOBILITA'  
TRASFORMAZIONI URBANE

**ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DEI  
PROGRAMMI DI INTERVENTO NELL'AREA DELL'ARSENALE  
NORD ANCHE COMPORTANTI VARIANTE URBANISTICA E  
RELATIVO PIANO PARTICOLAREGGIATO.**



**PREMESSA**

ALLEGATO A - RELAZIONE TECNICA: CONTRODEDUZIONI ALLE  
OSSERVAZIONI

ALLEGATO B - COPIA DELLE OSSERVAZIONI



## Premessa

Con deliberazione di Consiglio Comunale n° 143 del 29 luglio 2002, esecutiva per decorso del termine il 13 agosto 2002, veniva approvata la partecipazione del Sindaco alla Conferenza di Servizi e all'Accordo di Programma per la realizzazione dei programmi di intervento nell'area dell'Arsenale nord comportanti anche l'adozione della Variante parziale al P.R.G. per la Città Antica e il Piano Particolareggiato, ai sensi del comma 4° dell'art. 50, della L.R. 61/85.

Nella prima riunione della Conferenza di Servizi, indetta il giorno 3 settembre 2002 venne stabilito di procedere alla pubblicazione della Variante parziale al PRG per la Città Antica, ai sensi dell'art. 50, comma 6° della L.R. 61/85 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli elaborati della succitata Variante parziale al P.R.G. e al Piano Particolareggiato dell'Arsenale nord sono stati depositati in libera visione al pubblico per 10 giorni consecutivi a partire dal 17.09.2002, presso la Direzione Centrale Sviluppo del Territorio e Mobilità - Ufficio Urbanistica del Comune di Venezia nella sede di Venezia - Cannaregio, F.ta Vendramin 2396 e nella sede di Marghera, via Ulloa, n° 1, oltre che presso il settore Urbanistica della Provincia di Venezia nella sede di Palazzo Corner - S. Marco 2662 fissando il termine entro il 17.10.2002 per la presentazione delle osservazioni alla predetta Variante e al Piano Particolareggiato.

Sono pervenute due osservazioni, una delle quali fuori termine, di seguito elencate:

- n° 1. (Prot. n° 2002.0393382 del 17.10.2002) Sign. Enzo Castelli  
n° 2. (Prot. n° 2002.0398638 del 22.10.2002) Arch. Massimo Gin Presidente A.V.T.

Viene data risposta all'osservazione n° 2 anche se pervenuta fuori termine, per coerenza con la volontà assunta dall'Amministrazione Comunale in precedenti atti di pianificazione urbanistica generale ed attuativa che ha valutato anche queste osservazioni.

Nel presente allegato "A", vengono riportate per ciascuna osservazione le seguenti indicazioni :

- i dati identificativi dell'osservazione;
- la sintesi delle richieste dell'osservazione;
- il parere tecnico;
- l'esito dell'istanza.

Le osservazioni che sono state accolte o parzialmente accolte comportano alcune modifiche normative e grafiche del Piano Particolareggiato dell'Arsenale Nord che non incidono sull'impostazione generale del piano e sui criteri informativi per la conservazione dei manufatti di valore storico-architettonico e per la riorganizzazione fisica ed ambientale dell'ambito in rapporto alle funzioni previste ed insediate.

Le proposte di modifica normativa e l'inserimento di nuove prescrizioni nel testo normativo, conseguenti all'accoglimento totale o parziale delle osservazioni, sono riportate in corsivo.

L'allegato "B" contiene copia delle osservazioni pervenute.



COMUNE DI VENEZIA  
DIREZIONE CENTRALE SVILUPPO DEL TERRITORIO E MOBILITA'  
TRASFORMAZIONI URBANE

**ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DEI  
PROGRAMMI DI INTERVENTO NELL'AREA DELL'ARSENALE  
NORD ANCHE COMPORTANTI VARIANTE URBANISTICA E  
RELATIVO PIANO PARTICOLAREGGIATO.**

PREMESSA

**ALLEGATO A - RELAZIONE TECNICA: CONTRODEDUZIONI ALLE  
OSSERVAZIONI**

**ALLEGATO B - COPIA DELLE OSSERVAZIONI**



## SINTESI DELL'OSSERVAZIONE :

Nel merito vengono ribadite e formulate, punto per punto, le seguenti richieste:

- 1) Subordinare la realizzazione della nuova darsena, all'attività di "*riparazione navale*" con contestuale impegno, da parte della società concessionaria ACTV, di liberare l'area occupata a Sant'Elena;
- 2) Confermare lo standard "*attrezzature sportive*" sull'area ex sommergibilisti;
- 3,4,6) Prescrivere che la previsione di "*attrezzature ricettive*" nelle aree ex sommergibilisti, bacini di carenaggio, casermette, sia consentita solo per le "*attrezzature ricettive extralberghiere*", escludendo un uso turistico, e prevedendo il limite del 35% della volumetria assegnata all'unità d'intervento;
- 5) Limitare l'altezza dei fabbricati nell'area ex casermette a ml 4,50 e verificare l'opportunità della destinazione residenziale;
- 7) Definire più precisamente le "*attività ricettive ammissibili*" con inserimento nella scheda in variante al PRG;
- 8,9) Limitare la superficie dei soppalchi al 10% della superficie del pavimento nei capannoni fronte acqueo nell'area galeazze G2 prevedendo tra le utilizzazioni ammissibili quella relativa alle "*attività sportive legate all'acqua*". Negli altri capannoni limitare la superficie massima del soppalco al 50% dell'attuale superficie di pavimento;
- 10) Prescrivere la sperimentazione di "*sistemi di produzione dell'energia senza emissioni*" per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

## PARERE TECNICO

In riferimento ai distinti punti sopra evidenziati, si osserva e si propone quanto segue:

- 1) di accogliere parzialmente l'osservazione in quanto lo spazio acqueo d'ormeggio, fruibile a seguito dell'allungamento del molo esistente, è a servizio esclusivo delle attività produttive insediate nell'area. Si propone pertanto di modificare nella scheda numero 59 la dicitura in legenda "Spazio acqueo di pertinenza nuova darsena/spazio d'ormeggio attrezzato" in "*Spazio d'ormeggio attrezzato di pertinenza delle attività produttive insediate*



*nell'unità d'intervento*” e di modificare nella scheda 61 il titolo “Spazio acqueo di pertinenza nuova darsena” in “*Spazio d'ormeggio attrezzato di pertinenza delle attività produttive insediate nell'unità d'intervento*”. Per quanto attiene al trasferimento dell'ACTV si rileva che le modalità per lo spostamento del cantiere dall'area di S.Elena a quella dell'Arsenale, non dipende dal presente P.P.;

- 2) Si precisa che il vincolo a standard urbanistico “attrezzature sportive” posto nell'area relativa all'unità “Sommergibilisti” è confermato sia dalla Variante allegata, che non modifica la corrispondente tavola 1b della Variante relativa agli standard urbanistici ai sensi degli articoli 22 e 25 della L.R. 61/85, sia dalla tavola di progetto del P.P. “P.b.4. Spazi scoperti: percorsi, spazi pubblici” che individua l'area (So) da destinare a “spazio scoperto d'uso pubblico” e dalle norme dello stesso piano che prescrivono i seguenti interventi per il medesimo ambito: “E' prevista l'intera riorganizzazione ad uso pubblico dello spazio scoperto per la realizzazione di impianti sportivi all'aperto”;
- 3,4,6) Si precisa che nel merito si è già espresso il Consiglio Comunale nella seduta del 29.07.2002 con l'accoglimento di un emendamento che ha introdotto l'art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione di seguito riportato con l'inserimento di ulteriori specificazioni sulla tipologia di utenti:  
“Art.14 Norme generali – utilizzazioni  
(1) La ricettività dovrà essere limitata alle quote e alle tipologie edilizie strettamente legate e funzionali agli usi produttivi, di ricerca e culturali previsti all'Arsenale (alloggi temporanei per operatori della cantieristica, ricercatori, studiosi, stagisti ecc.) e non potrà avere utilizzi di tipo turistico.”
- 5) Si propone di accogliere la proposta di non modificare l'altezza dei fabbricati nell'area “ex casermette” conformemente a quanto proposto, nella prima riunione della Conferenza dei Servizi, dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici per il Paesaggio e per il Patrimonio Storico, Artistico e Demoetnoantropologico di Venezia e Laguna che ritiene debba essere previsto il mantenimento di tali costruzioni con interventi di ristrutturazione e con parziali demolizioni posti alle estremità del sito per consentire una migliore percorribilità pubblica dell'area e una maggiore visibilità delle mura storiche dell'Arsenale. La proposta progettuale del P.P. inerente all'Unità di intervento C, sarà oggetto di revisione e di alcune modifiche conseguenti all'accoglimento delle indicazioni scaturite nella prima riunione della conferenza di servizi che modificheranno parzialmente gli elaborati grafici e le normative;
- 7) La richiesta non risulta accoglibile in quanto la definizione delle attività ricettive è dettagliata per singola unità e subunità d'intervento così come risulta al precedente punto 3-4-6;



8,9) Nel merito si propone di accogliere le indicazioni espresse dalla Soprintendenza Beni Architettonici per il Paesaggio e per il Patrimonio Storico, Artistico e Demoetnoantropologico di Venezia e Laguna nella prima riunione della Conferenza dei Servizi escludendo per l'ambito G2 nel corpo edilizio n.3 *“ogni forma di realizzazione interna per non compromettere le straordinarie caratteristiche spaziali”*, e nei corpi edilizi n. 4 e 5 *“consentire limitate strutture all'interno staccate dai muri perimetrali, in materiali leggeri, e in modo che rimanga chiaramente percepibile l'unitarietà dello spazio attuale”*. Di conseguenza la **scheda 10** risulta così modificata:

“Nuove strutture interne:

*Corpo edilizio n.3*

*E' esclusa ogni forma di realizzazione interna per non compromettere le straordinarie caratteristiche spaziali del manufatto.*

*Corpi edilizi n.4 e 5*

*E' ammessa la realizzazione di nuove strutture all'interno anche su due livelli, purché di dimensioni limitate, staccate dai muri perimetrali, in modo che rimanga chiaramente percepibile l'unitarietà dello spazio attuale.*

Le nuove strutture dovranno essere realizzate con elementi leggeri che ne consentano la riconoscibilità e non intacchino o compromettano le strutture esistenti.

Le nuove strutture ed i relativi elementi di fondazione, ove necessari, dovranno essere sufficientemente discosti dalle strutture murarie esistenti, al fine di consentire l'intera leggibilità dell'unità spaziale ed evitare eventuali dissesti delle murature stesse. Le divisioni verticali dovranno essere il più possibili permeabili alla vista in modo tale da non ostacolare .....

10) Si propone di accogliere parzialmente la richiesta prevedendo che tutti gli impianti tecnologici dovranno tendere ad utilizzare tecnologie in grado di ridurre o eliminare le emissioni nocive integrando l'art. 12 delle N.T.A. con un nuovo comma che viene di seguito riportato:

**“Art.12 norme generali – impianti termici**

Omissis

*“ (5) Tutti gli impianti tecnologici dovranno tendere ad utilizzare tecnologie in grado di ridurre o eliminare emissioni nocive prodotte dagli stessi impianti”.*

## ESITO DELL'ISTANZA

Si propone di **accogliere parzialmente** l'osservazione.

**OSSERVAZIONE n. 2**

Prot. n° 2002.0398638 del 22.10.2002  
Arch. Massimo Gin Presidente A.V.T.



### SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

Con questa osservazione, il presidente dell'Associazione Vela al Terzo, pur chiedendo il mantenimento del capannone "ex cavi sottomarini" (in quanto attualmente viene utilizzato come "base nautica" dalla stessa associazione), si dichiara disponibile ad una sistemazione alternativa dell'attività.

### PARERE TECNICO

Pur confermando la previsione di piano, si propone di accogliere parzialmente la richiesta e di integrare come segue le schede n.36 e 38:

**- Scheda n.36:**

"Percorso – spazio pubblico scoperto

*Il corpo edilizio n.106 potrà essere demolito o destinato ad altro uso solo successivamente alla realizzazione della base nautica per le associazioni di navigazione lagunare."*

**- Scheda n.38:**

"CORPI EDILIZI DAL 107 AL 112, F, G.

"Corpi edilizi esistenti

*Il corpo edilizio n.106 potrà essere demolito o destinato ad altro uso solo successivamente alla realizzazione della base nautica per le associazioni di navigazione lagunare."*

### ESITO DELL'ISTANZA

Si propone che l'osservazione venga **parzialmente accolta**.





COMUNE DI VENEZIA  
DIREZIONE CENTRALE SVILUPPO DEL TERRITORIO E MOBILITA'  
TRASFORMAZIONI URBANE

**ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA REALIZZAZIONE DEI  
PROGRAMMI DI INTERVENTO NELL'AREA DELL'ARSENALE  
NORD ANCHE COMPORTANTI VARIANTE URBANISTICA E  
RELATIVO PIANO PARTICOLAREGGIATO.**

PREMESSA

ALLEGATO A - RELAZIONE TECNICA: CONTRODEDUZIONI ALLE  
OSSERVAZIONI

ALLEGATO B - COPIA DELLE OSSERVAZIONI

Dr. Luciano Maschietto  
Direttore Settore Sviluppo del Territorio e Mobilità  
Ufficio Urbanistica  
Comune di Venezia

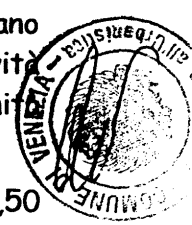


**OGGETTO:** Accordo di programma per la realizzazione dei programmi di intervento nell'area dell'Arsenale Nord anche comportanti variante urbanistica e relativo piano particolareggiato. Partecipazione del Sindaco alla Conferenza dei servizi e all'Accordo di Programma.

### Osservazioni

Il sottoscritto Enzo Castelli, nato a Venezia il 31.3.1955 e residente in Venezia, Castello 5065/A, codice fiscale CST NZE 55C31 L736T, presenta le seguenti osservazioni in merito al provvedimento in oggetto:

- 1) la realizzazione della nuova darsena deve essere subordinata ad un impegno formale della società concessionaria dell'area a vincolare tale specchio acqueo (e le aree a terra prospicienti) all'attività di riparazione navale di Actv e ad un contestuale impegno di Actv a liberare l'area attualmente occupata a S. Elena, al fine di permettere la realizzazione delle previsioni dello strumento urbanistico per tale area. Tali atti di impegno possono diventare specifici allegati all'accordo di programma ai sensi dell'art. 7 della L. R. 23/1999;
- 2) deve essere confermato il vincolo a standard urbanistico "attrezzature sportive" istituito ai sensi del DM 1444/1968 sull'area ex sommergibilisti;
- 3) la previsione di attrezzature ricettive assegnata all'area ex sommergibilisti deve essere specificata come previsione per "attività ricettive extralberghiere" (vedi anche la definizione contenuta nella specifica proposta di variante urbanistica attualmente all'esame del Consiglio Comunale di Venezia) individuando tra le categorie indicate dalla legge regionale n. 49/1999 quelle tali da escludere un uso turistico, e specificando in normativa che tali attività ricettive dovranno essere espressamente riservate al personale, ricercatori, stagisti e comunque operatori ed ospiti delle attività produttive, di ricerca e culturali insediate nell'ambito del piano particolareggiato 8.2, e prevedendo comunque che la volumetria totale di tali attività ricettive non debba superare il 35% della volumetria complessiva assegnata all'unità di intervento;
- 4) la previsione di attrezzature ricettive assegnata all'area bacini di carenaggio deve essere specificata come previsione per "attività ricettive extralberghiere" (vedi anche la definizione contenuta nella specifica proposta di variante urbanistica attualmente all'esame del Consiglio Comunale di Venezia), individuando tra le categorie indicate dalla legge regionale n. 49/1999 quelle tali da escludere un uso



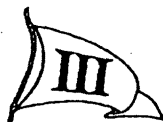
turistico, e specificando in normativa che tali attività ricettive dovranno essere espressamente riservate al personale, ricercatori, stagisti e comunque operatori ed ospiti delle attività produttive, di ricerca e culturali insediate nell'ambito del piano particolareggiato 8.2, e prevedendo comunque che la volumetria totale di tali attività ricettive non debba superare il 35% della volumetria complessiva assegnata all'unità di intervento;

- 5) l'altezza dei fabbricati nell'area casermette non deve essere superiore a m. 4,50 misurati in linea di gronda, fermi restando i limiti di sedime proposti dal piano particolareggiato. Più in generale si esprime una perplessità sul mantenimento di una struttura abitativa in tale area e si propone di individuare una soluzione alternativa per le abitazioni presenti;
- 6) la previsione di attrezzature ricettive assegnata all'area casermette deve essere specificata come previsione per "attività ricettive extralberghiere" (vedi anche la definizione contenuta nella specifica proposta di variante urbanistica attualmente all'esame del Consiglio Comunale di Venezia), individuando tra le categorie indicate dalla legge regionale n. 49/1999 quelle tali da escludere un uso turistico, e specificando in normativa che tali attività ricettive dovranno essere espressamente riservate al personale, ricercatori, stagisti e comunque operatori ed ospiti delle attività produttive, di ricerca e culturali insediate nell'ambito del piano particolareggiato 8.2, e prevedendo comunque che la volumetria totale di tali attività ricettive non debba superare il 35% della volumetria complessiva assegnata all'unità di intervento;
- 7) si richiede una più precisa definizione delle attività ricettive ammissibili venga inserita nella scheda in variante al Piano Regolatore Generale;
- 8) i capannoni fronte acqueo nell'area galeazze G2 non devono essere soppalcati in una misura superiore al 10%. Si propone di prevedere tra le destinazioni ammissibili quella relativa alle attività sportive legate all'acqua ;
- 9) negli altri capannoni, quali G3 Galeazze Est, N1 Novissimette, N2 Tese di S. Cristoforo, N3 Novissime la superficie massima di soppalco non dovrà mai eccedere il 50% dell'attuale superficie di pavimento;
- 10) si propone che per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'area venga prescritta la sperimentazione di sistemi di produzione dell'energia senza emissioni, come sistemi integrati solare-fotovoltaico, pompa di calore, bio-massa lagunare e, qualora possibile metano/idrogeno.

Venezia, 17 ottobre 2002

Enzo Castelli

MANCA  
MARCA  
DE BOLL



# ASSOCIAZIONE VELA AL TERZO

VENEZIA

*il Presidente*

AL SINDACO DEL COMUNE DI VENEZIA  
ASSESSORATO ALL'URBANISTICA

Oggetto: Osservazione all'Accordo di Programma per la Variante al Piano Regolatore dell'AREA ARSENALE NORD, area "casermette" Venezia.

Delibera Comunale n° 143 del 29 luglio 2002.

Alla cortese attenzione dell'Arch. DE VETTOR

Il sottoscritto Arch. Massimo GIN, c.f. GNIMSM57C09L736T, nato il 09/03/1957 a Venezia e ivi residente a S. Croce 1928, domiciliato per i rapporti con codesta Amministrazione presso il mio studio sito in Venezia, San Polo 1820, tel. 041.5242110 e fax 041.5242117, e-mail: archgin@studiogin.it, in qualità di Presidente dell'Associazione Vela al Terzo, P.I. 03073750279 con sede legale in Venezia, S. Marco 556, con riferimento al Piano in oggetto

OSSERVA :

- che il capannone "ex cavi sottomarini" avuto in concessione dal Demanio Marina costituente la Base Nautica dell'Associazione Vela al Terzo è previsto in demolizione, senza contemplare nessuna altra sistemazione per le molteplici attività dell'Associazione.
- Tale capannone è di fondamentale importanza per la gestione e per lo sviluppo dell'Associazione stessa.
- E' costituito da un ampio locale per il rimessaggio di imbarcazioni tipiche lagunari armate con vele al terzo e per il ricovero delle attrezzature dei soci dell'AVT (circa un centinaio), da un stanza adibita a Sala Riunioni e di altre due stanze adiacenti, in fase di restauro in questo momento, che verranno adibite a piccola foresteria per i frequenti scambi di ospitalità con circoli velici di tutto il mondo.
- La sede è servita da servizi igienici e da una doccia, con gli impianti a norma.
- Tutti i lavori sono stati ultimati questo giugno e quindi i locali si presentano perfettamente in ordine. La Base è servita da uno scalo di alaggio e varo delle imbarcazioni ed è operativa.
- Inoltre il Magistrato alle Acque ha approvato di recente il progetto esecutivo, a cura del Consorzio Venezia Nuova, per la sistemazione delle rive. Tale progetto prevede lo spostamento del pontile ACTV della fermata "Bacini" e la creazione di una palizzata, a protezione della riva dal moto ondoso e a formazione di una darsena per la mia associazione.





Come ben si può notare gli impegni economici e gli sforzi dell'associazione sull'area sono stati notevoli e grandi opportunità sono prossime.

La demolizione del capannone appare quindi inopportuna e irrispettosa degli sforzi di un'associazione formata da cittadini veneziani.

Inoltre mi sembra ci siano incongruità e disparità di progettazione nella redazione del piano, rispetto ad altri edifici della zona.

Alcune "casermette" vengono mantenute!

Tali edifici, certamente di poco pregio, appaiono, se non peggio, certamente non meglio inseriti nel contesto urbano dell'Arsenale.

Spero pertanto che le esigenze della mia Associazione possano essere prese in debita considerazione, prevedendo il mantenimento delle strutture.

Eventualmente, in ultima ipotesi, siamo disponibili a valutare una proposta di sistemazione alternativa che tenga conto delle nostre esigenze.

Rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento e/o comunicazione, porgo distinti saluti.

Venezia, 15 ottobre 2002

Arch. Massimo Gin  
Presidente A.V.T.

COMUNE DI VENEZIA  
**Prot. 2002. 0398638** del 22/10/2002 ore 13,35  
MIU : ASSOCIAZIONE VELA AL TERZO  
Fascicolo  
Ass. Urbanistica Venezia - Staz virtuale prot e smist.