

CITTA' DI
VENEZIA



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

Relazione generale

Il Parco di San Giuliano è attualmente interessato da un progetto generale di riqualificazione che interessa varie strutture presenti nell'area quali: il Polo nautico con la realizzazione di nuove tesse per le remiere, la sistemazione della banchina, le aree sportive, la viabilità e le infrastrutture per grandi eventi, il ricovero per animali (canile).

Il progetto costituisce di fatto una ripresa, dopo un pò di anni, degli investimenti sul Parco.

Per completare la riqualificazione è necessario agire su alcune aree ricomprese nel perimetro del Parco di San Giuliano, localizzate tra via San Giuliano ed il Canale di San Giuliano, interessate dalla presenza di strutture edilizie degradate e obsolete dove trovano i loro spazi diverse imprese che svolgono le loro attività produttive all'esclusivo servizio della Città Antica e delle Isole della Laguna, quali ad esempio le imprese di trasporto merci e persone e le attività di rimessaggio, alaggio e varo di natanti. L'insediamento di tali attività risale a periodi di gran lunga antecedenti all'approvazione del Piano Guida per il Parco di San Giuliano (approvato nel 1996).

Nel corso degli ultimi vent'anni l'amministrazione comunale, unitamente alle imprese, si è impegnata nella ricerca di una possibile ricollocazione delle attività in altri ambiti della gronda lagunare tenuto conto che ognuna delle suddette imprese necessita, per l'ordinario esercizio produttivo e aziendale, di uno spazio acqueo. Tuttavia, non si è mai giunti ad una soluzione.

Il trascorrere del tempo senza gli opportuni interventi di regolazione e di sistemazione dei luoghi e delle strutture, ha portato ad un aumento del degrado degli edifici, con il verificarsi della permanenza di alcuni abusi edilizi realizzati negli anni e mai sanati e/o demoliti. L'inserimento di attività di trasporto delle persone e la creazione di uno spazio a parcheggio comunale ha peggiorato la situazione permettendo una pericolosa commistione tra attività lavorative e la fruizione degli spazi trasportistici da parte di turisti e pendolari.

Il Comune di Venezia è interessato a realizzare un complesso Programma unitario di riqualificazione e ridefinizione urbanistica, paesaggistica e strutturale finalizzato alla riqualificazione dell'area occupata dalle imprese prospicienti al canale di San Giuliano.

La ricollocazione delle imprese e delle attività presenti nell'area stessa, a condizioni completamente diverse dagli attuali assetti, con la demolizione di tutte le fatiscenti strutture ubicate in aree demaniale, consente da un lato l'attuazione delle originarie previsioni del Piano Guida del Parco di San Giuliano a lungo termine e dall'altro lato, l'obiettivo di fornire alle attività produttive luoghi di lavori consoni agli attuali standard di sicurezza.

Il Programma unitario di riqualificazione prevede i seguenti interventi:

- demolizione di tutti gli attuali insediamenti lungo la sponda del Canale di San Giuliano in area demaniale oggi in condizione di degrado e non più corrispondenti alle attuali esigenze di sicurezza ed igiene dei luoghi di lavoro;
- realizzazione da parte del Consorzio degli Operatori di San Giuliano delle opere pubbliche consistenti nella nuova viabilità automobilistica e ciclopeditone, nei parcheggi, nel verde di progetto e nelle reti tecnologiche, con successiva cessione di tali opere al Comune;
- realizzazione, secondo le direttive impartite da Veritas cui compete oltre alla

direzione tecnica e alla progettazione la messa a disposizione di tutti i materiali, di un nuovo acquedotto che serva la Città Antica e le Isole della Laguna;

- realizzazione di 15 nuovi fabbricati (cd. "moduli") in area comunale che al termine della concessione del diritto di superficie saranno trasferiti in proprietà dell'amministrazione stessa;
- La ricollocazione dei pontili e della biglietteria per il trasporto di persone;
- la sistemazione dell'attività di cantiere nautico esistente;
- la creazione di due parcheggi sulla proprietà dell'ATER che aumentano la dotazione di spazi di sosta esistenti, al fine di favorire i flussi da e verso Venezia sulla tratta San Giuliano- Fondamenta Nuove;
- l'acquisizione di ulteriori infrastrutture a standard;

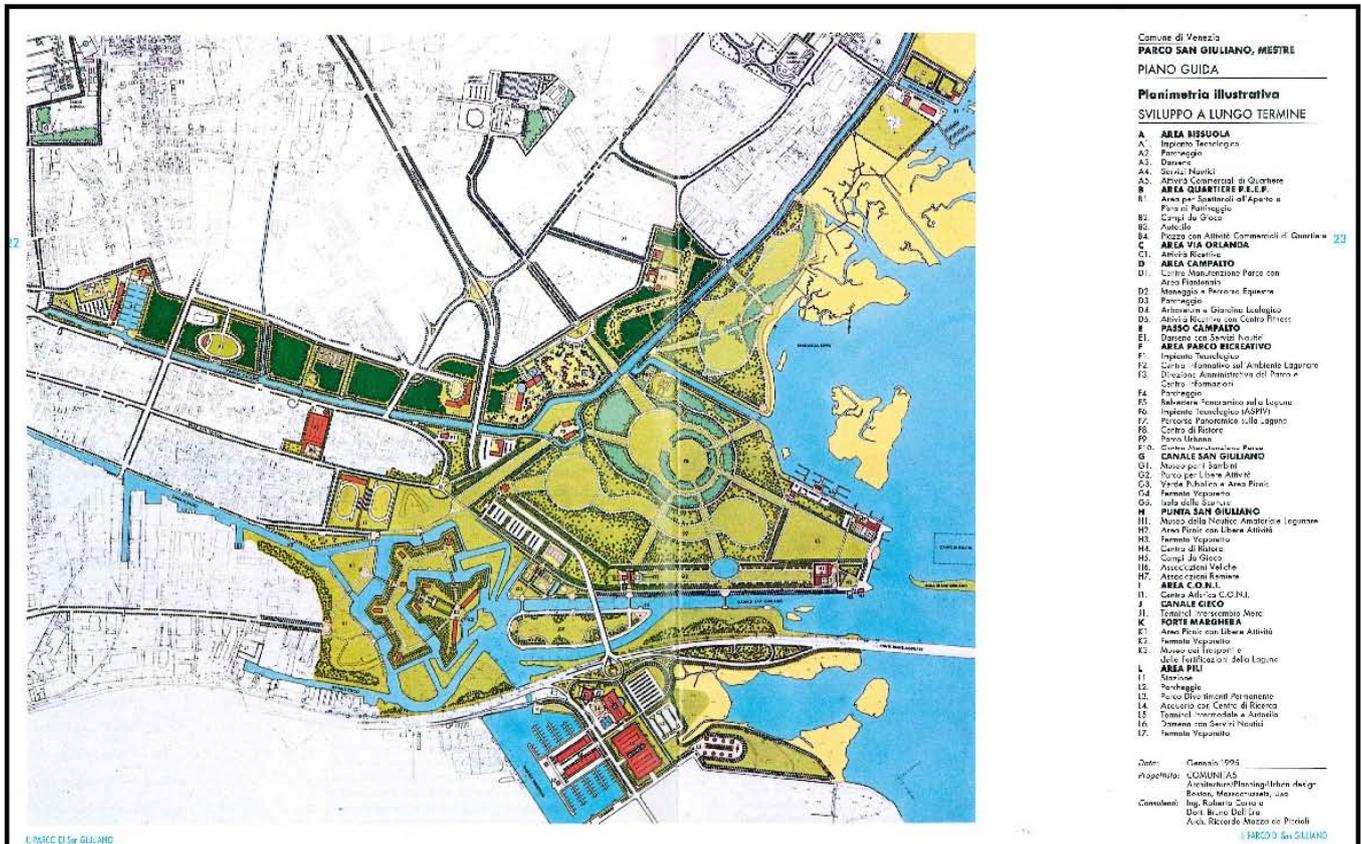
Gli interventi consentono:

1. agli utenti del Parco di utilizzare fin da subito una significativa porzione del fronte acqueo verso la punta di San Giuliano, attualmente occupata dagli insediamenti produttivi, come previsto dal Piano Guida;
2. agli utenti del Parco di utilizzare alla fine del periodo di concessione delle aree tutto il fronte acqueo verso la punta di San Giuliano come previsto dal Piano Guida;
3. agli utenti del Parco e segnatamente ai fruitori del c.d. Polo Nautico un più agevole e sicuro collegamento automobilistico e ciclopedonale senza interferenze con le movimentazioni di merci proprie delle attività produttive;
4. alle imprese esistenti di mantenere la propria attività evitando, nel corso della realizzazione del Programma unitario di riqualificazione, la dannosa interruzione delle lavorazioni, salvaguardando i livelli occupazionali e, soprattutto garantendo la continuità nei servizi effettuati a beneficio di tutta la Città Antica e delle sue Isole;
5. di creare e stabilizzare un assetto patrimoniale perpetuo a beneficio del Comune;
6. incrementare il patrimonio comunale in virtù della cessione delle opere pubbliche realizzate dal Consorzio;
7. migliorare lo snodo intermodale di accesso delle persone alla Città Antica e Isole, decongestionando le attuali vie di accesso a Venezia attraverso il potenziamento della linea San Giuliano-Fondamenta Nove;

L'ambito di variante, così come riportato nell'allegato 4, coinvolge le aree di proprietà di:

- Comune di Venezia;
- Demanio;
- Ater;
- Privato (mappali n. 408,409,410 per un totale di mq 1683 catastali);
- Marive (mappale n. 255 per un totale di mq 216 di superficie catastale proprietà);

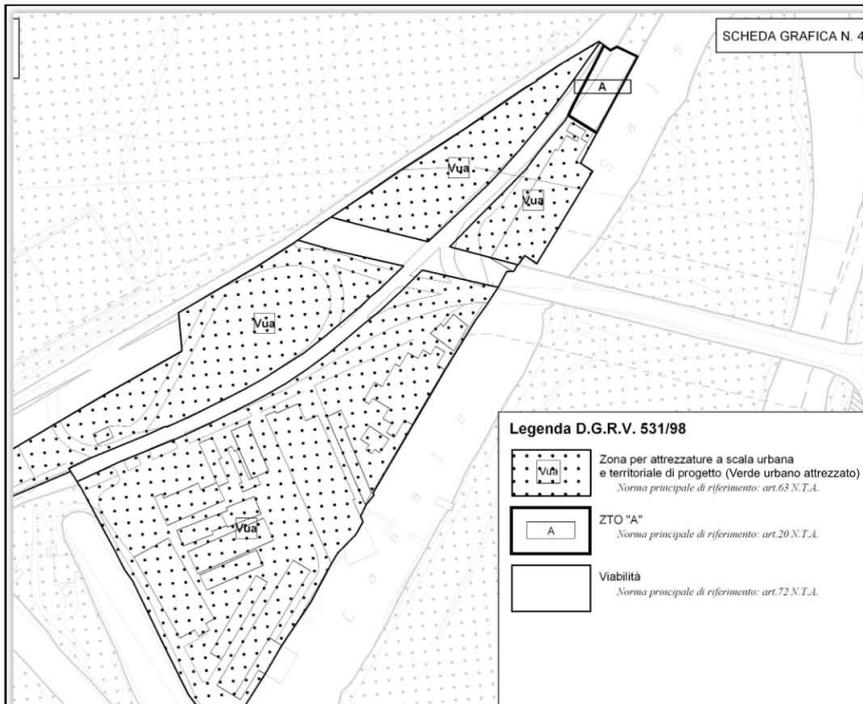
L'ambito oggetto di Accordo di Programma è ricompreso all'interno dell'ambito più grande del Parco di San Giuliano, che negli anni 90 è stato oggetto di un concorso internazionale di progettazione, vinto dallo studio Comunitas di Boston e l'architetto Di Mambro. Da qui nascono il "Piano Guida per il Parco di San Giuliano" approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale di Venezia n. 15 del 19.01.1996 e "il Programma delle Opere per la realizzazione del Parco di San Giuliano" approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 184 del 31/07/1996. Planimetria illustrativa del Piano Guida del Parco di san Giuliano.



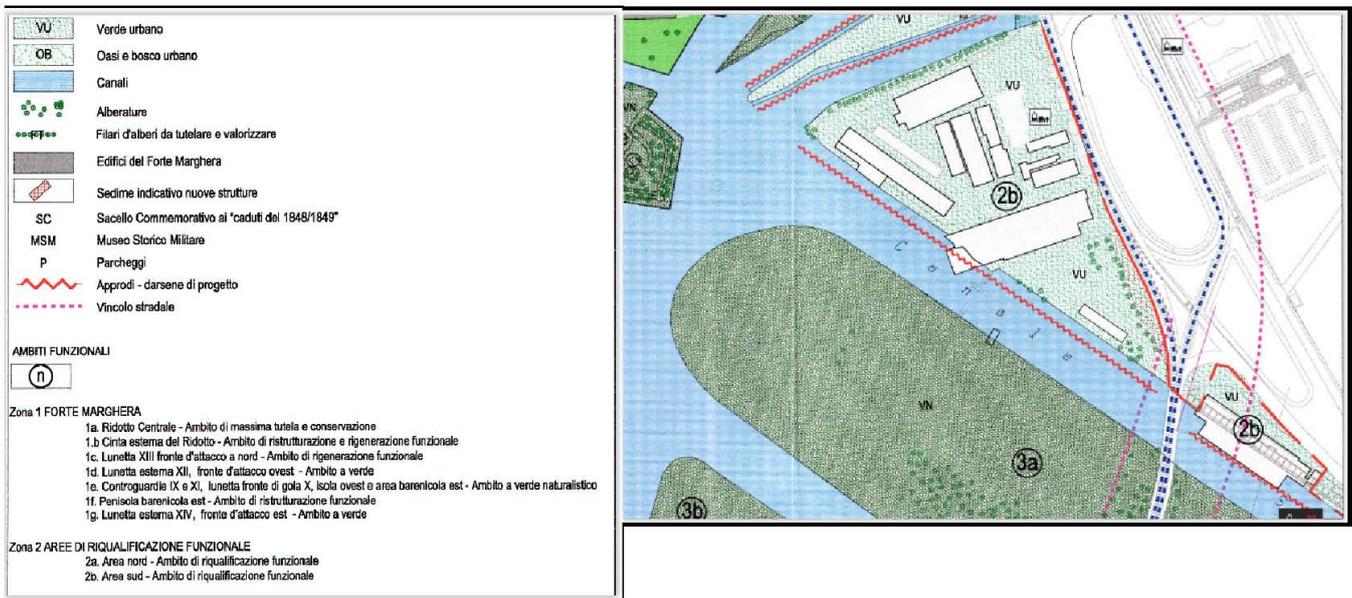
DOCUMENTAZIONE PER PUBBLICAZIONE URBANISTICA - ART. 7 L.R. 11/2004

Il Piano Guida prevedeva la realizzazione di un'estesa area a verde attrezzata al servizio della collettività, le norme del Piano Guida sono state recepite nella Vigente V.P.R.G. per la Terraferma, approvata con D.G.R.V. n. 3905 del 03.12.2004 e D.G.R.V. n. 2141 del 29.07.2008, che ai sensi dell'art. 48, comma 5 bis L.R. n. 11/2004, ha assunto efficacia di Piano degli Interventi (P.I.) per le parti compatibili con il PAT.

L'Allegato n. 5 riporta gli stralci della strumentazione urbanistica vigente. La Vigente V.P.R.G. per la Terraferma destina la maggior parte dell'ambito oggetto dell'Accordo di Programma ad "Impianti Speciali ed Attrezzature a scala urbana - territoriale e di quartiere", VUA - Verde Urbano Attrezzato, normato ai sensi dell'art. 47 delle N.T.S.A. e in parte a specifica Variante al P.R.G. per la Terraferma ai sensi della D.G.R.V. 531/98 - Scheda Grafica n. 4, di cui si inserisce l'estratto:



In data 28/03/2013 con DCC n. 114 l'amministrazione comunale adottava il Piano di Recupero di iniziativa pubblica relativo al Compendio del Forte Marghera, che coinvolge una porzione di ambito (mapp.li 408,409,410,454,456,455, 254 e 240), interessato dal presente Accordo di Programma. Tale ambito soggetto a Piano di Recupero viene destinato nel progetto parte a Verde Urbano e parte in Ambito Funzionale 2b – Aree di riqualificazione funzionale.



Il Piano di Assetto del Territorio, efficace dal 15.11.2014, la cui approvazione è avvenuta con delibera di Giunta Provinciale n. 128 del 10.10.2014 (B.U.R. n. 105 del 31.10.2014) disciplina l'ambito oggetto dell'Accordo di Programma così come segue:

Tavola 1 Carta dei Vincoli:

DOCUMENTAZIONE PER PUBBLICAZIONE URBANISTICA - ART.7 L.R. 11/2004

Vincoli		
	Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Laguna di Venezia	Art. 5
	Vincolo archeologico D.Lgs. 42/2004	Art. 6
	Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Corsi d'acqua	Art. 5
Altri elementi		
	Viabilità	Art. 7
Rete Natura 2000		
	SIC - Siti di importanza comunitaria	Art. 5
	ZPS - Zone di protezione speciale	Art. 5
Altri elementi		
	Viabilità	Art. 7
	Ferrovia / Fasce di rispetto	Art. 7
	Idrografia / Fasce di rispetto	Art. 7
	Perimetro Ambito Autorità Portuale di Venezia	Art. 7
	Specchi acqual e Demanio Marittimo Portuale	Art. 7
	Zone militari	Art. 7
	Cimiteri / Fasce di rispetto	Art. 7
	Elettrodotti / Fasce di rispetto	Art. 7

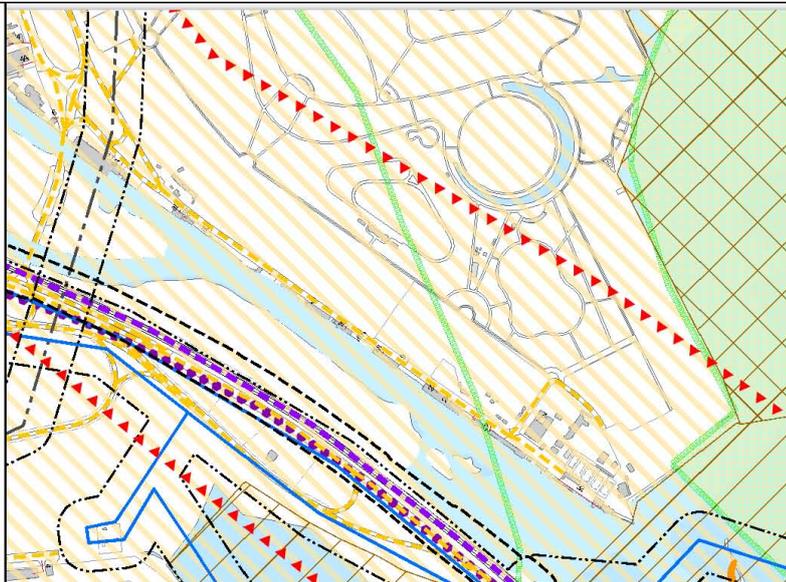
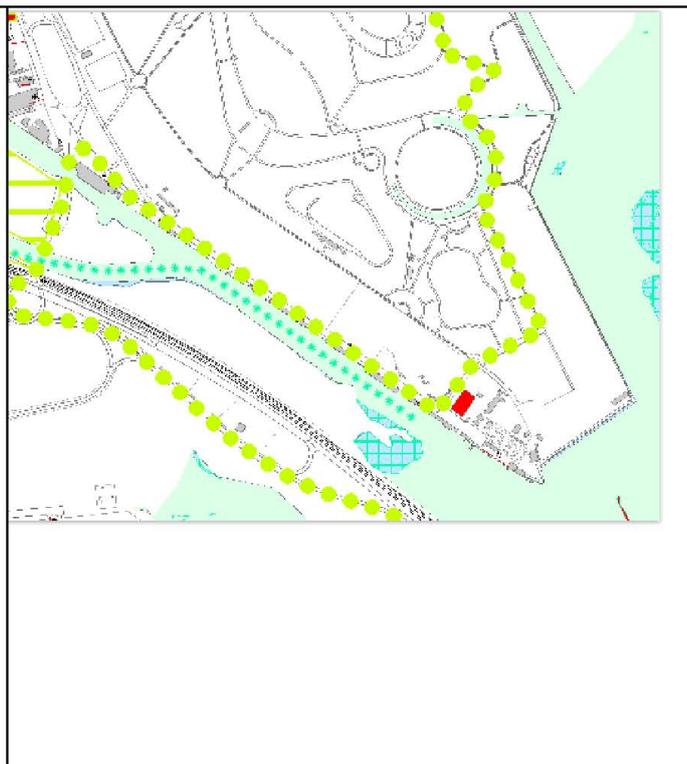


Tavola 2 Carta delle Invarianti:

Invarianti di natura geologica		
Invarianti di natura paesaggistica		
Ambiti		
	Ambiti territoriali di importanza paesaggistica	Artt. 11, 13
	Contesti figurativi	Artt. 11, 13
Elementi lineari		
	Itinerari e percorsi di interesse storico testimoniale e paesaggistico	Artt. 11, 13
Elementi puntuali		
	Coni visuali	Artt. 11, 13
Invarianti di natura ambientale		
Ambiti		
	Laguna viva	Artt. 12, 13
	Pinete litoranee, dune consolidate, boscate e fossili	Artt. 12, 13
	Aree di interesse ambientale	Artt. 12, 13
	Aree boscate, parchi e giardini di interesse ambientale, aree verdi dei forti	Artt. 12, 13
Elementi lineari		
	Corridoi ecologici primari	Artt. 12, 13
	Corridoi ecologici secondari	Artt. 12, 13
Invarianti di natura storico - monumentale		
	Pertinenze tutelate, fortificazioni, edifici tutelati, isole minori della laguna, manufatti di archeologia industriale, ville venete	Artt. 20, 21, 22



DOCUMENTAZIONE PER PUBBLICAZIONE URBANISTICA - ART. 7 L.R. 11/2004

Tavola 3 Carta delle Fragilità

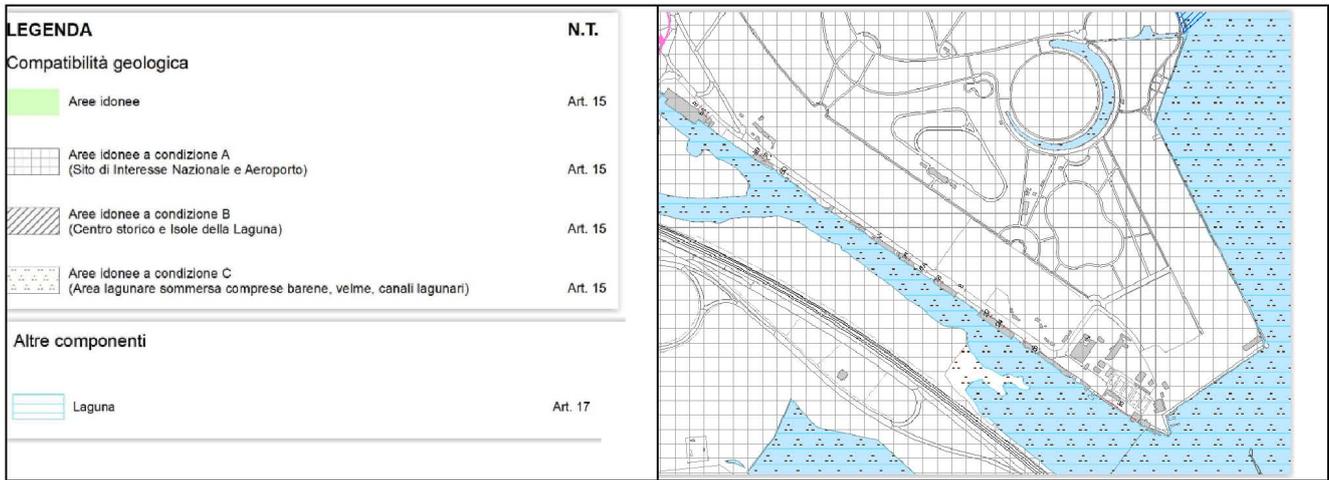
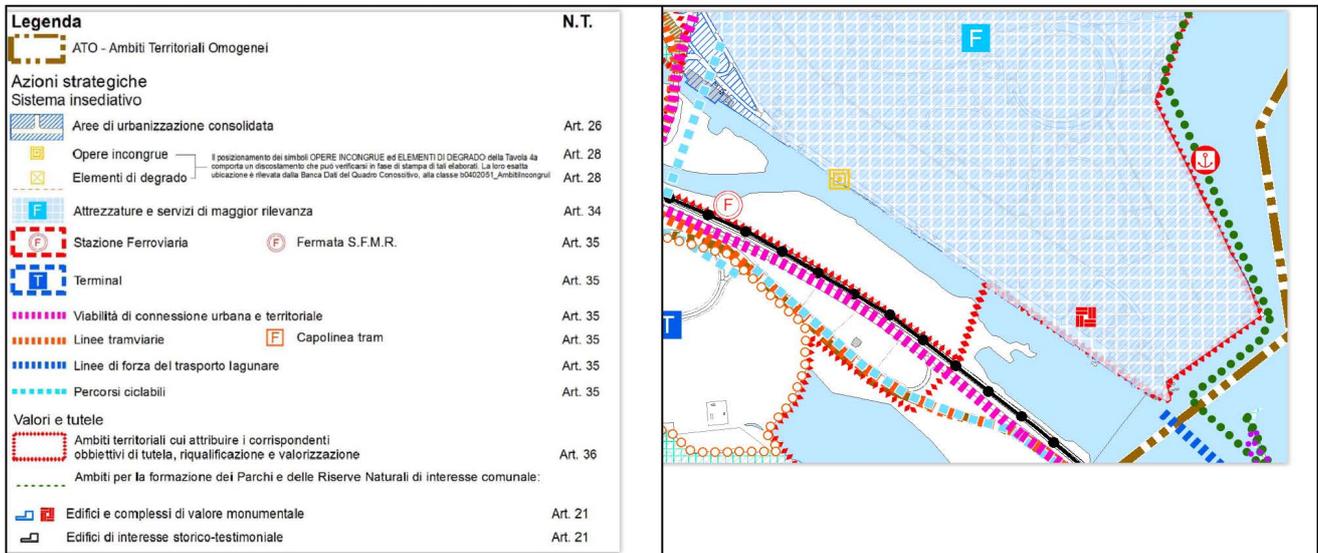


Tavola 4a Carta Trasformabilità:



L'Ambito identificato come "Attrezzature e servizi di maggiore rilevanza" (normato ai sensi dell'art 34 delle NT del PAT) è un'individuazione ricognitiva che definisce a scala territoriale quali sono le principali attrezzature e i servizi, in questo caso specifico il parco ma anche l'infrastruttura di scambio intermodale della merce destinata a Venezia, all'interno delle quali qualsiasi intervento di miglioramento dell'infrastruttura stessa ma anche della qualità urbana e del contesto paesaggistico nel quale sono inserite è in linea con le strategie del PAT e quindi con esso compatibile.

Il Piano degli Interventi o qualsiasi strumento attuativo più di dettaglio, in questo caso l'accordo di programma, ha quindi il compito di definire puntualmente le modalità di miglioramento e di valorizzazione dello specifico ambito territoriale.

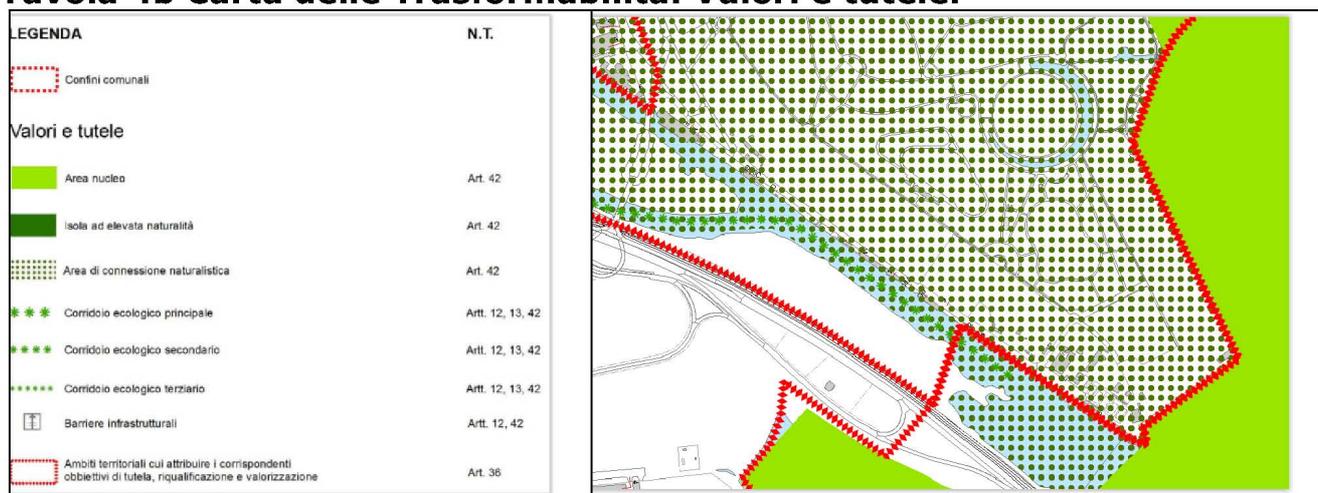
La presenza del simbolo giallo relativo alle opere incongrue (normato ai sensi dell'art. 28 delle NT del PAT) è invece l'identificazione di una situazione che necessita un intervento di riqualificazione dell'intera area o di singoli edifici. Il fine è quello di eliminare le situazioni di degrado generate dalla presenza di elementi detrattori del paesaggio, favorendo la loro riqualificazione funzionale, anche attraverso interventi di demolizione con recupero in loco delle volumetrie esistenti pur con forme e sedimi differenti, nell'ottica del miglioramento della qualità urbana e della valorizzazione del paesaggio.

DOCUMENTAZIONE PER PUBBLICAZIONE URBANISTICA - ART. 7 L.R. 11/2004

L'area d'intervento è interamente ricompresa all'interno delle "Aree di Urbanizzazione Consolidata" (art. 26 delle NT del PAT) e il progetto risulta in linea con quanto in esse previsto, gli interventi vengono subordinati a titoli abilitativi convenzionati con le seguenti finalità:

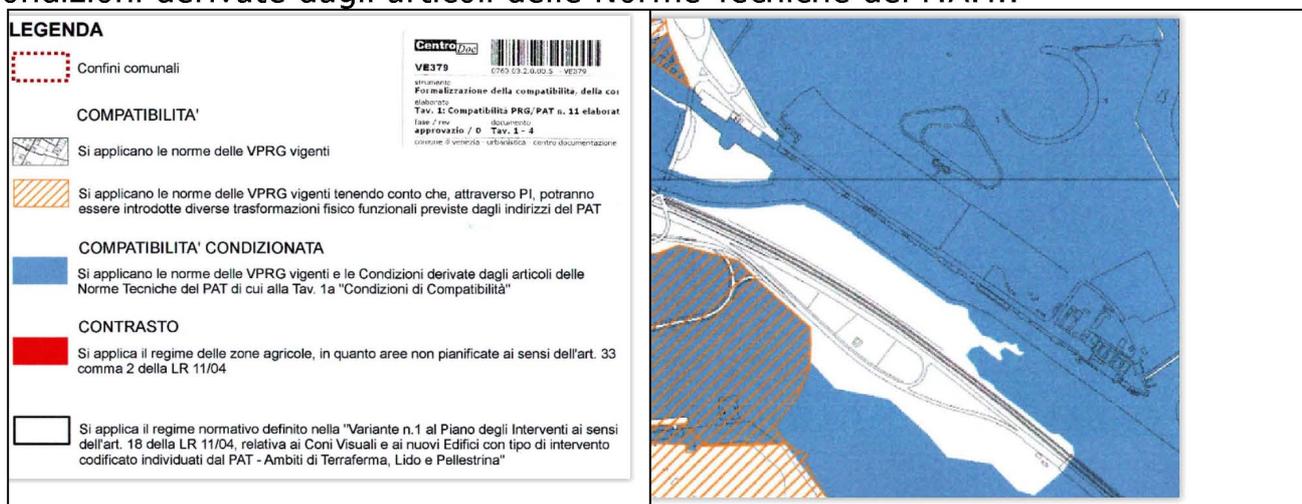
- realizzazione e adeguamento delle dotazioni territoriali di servizi e delle opere di urbanizzazione;
- permettere un uso più razionale del territorio;
- consentire la riqualificazione morfologica e funzionale degli insediamenti esistenti;
- completamento e/o miglioramento dello standard qualitativo della dotazione dei servizi in particolar modo di trasporto lagunare di persone e cose sia pubblico che privato;

Tavola 4b Carta delle Trasformabilità: Valori e tutele:



Compatibilità PAT / PRG

Ai sensi della delibera di C.C. n. 98/2014 "Formalizzazione della compatibilità, della compatibilità condizionata e del contrasto tra i contenuti del PRG vigente e quelli del PAT approvato ai sensi del c. 5 bis dell'art. 48 LR 11/2004. Definizione delle priorità relative all'attività di pianificazione urbanistica dell'Amministrazione Comunale, a seguito dell'approvazione del PAT" la destinazione urbanistica dell'area in questione risulta con Compatibilità Condizionata, e le condizioni sono individuate nella Tav. 1a "Condizioni di Compatibilità". Si applicano pertanto le norme della V.P.R.G. vigente e le condizioni derivate dagli articoli delle Norme Tecniche del P.A.T..



DOCUMENTAZIONE PER PUBBLICAZIONE URBANISTICA - ART. 7 L.R. 11/2004

Ambito di Urbanizzazione Consolidata

Ai sensi della delibera di Giunta Comunale n. 201 del 07/09/2017 "Individuazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi dell'art. 13 c. 9 della L.R. 6 giugno 2017, n. 14 recante disposizioni per il contenimento del consumo di suolo" l'ambito oggetto d'intervento risulta in ambito di urbanizzazione consolidata, esterno alla "Delimitazione del Centro Urbano" individuata con Delibera di Giunta Comunale n. 707 del 20/12/2013, ai sensi della L.R. n. 50 del 28/12/2012 e risulta interno alla "Delimitazione del Centro abitato" individuata con Delibera di Giunta Comunale n. 115 del 28/03/2013, ai sensi dell'art. 4 del Decreto Lgs. n. 285 del 30/04/1992, "Nuovo Codice della Strada".

Il Documento del sindaco per il Piano degli Interventi, esposto dal Sindaco in Consiglio Comunale il 15 Giugno 2016 rappresenta come uno degli obiettivi specifici la valorizzazione del rapporto Terraferma Laguna nei suoi molteplici aspetti, ovvero ambientali e di riqualificazione paesaggistica, di connessione ciclo pedonale lungo il bordo lagunare e Parco di San Giuliano, di riordino e potenziamento degli accessi acquei e degli approdi, di razionalizzazione del trasporto lagunare lungo le linee di forza individuate dal PAT.

Dati Generali del progetto delle attività degli operatori

Lo scopo del progetto è la riqualificazione e la riorganizzazione delle attività esistenti sul Canale di San Giuliano, migliorando in maniera considerevole le condizioni in cui le ditte sono oggi costrette ad operare, dal punto di vista sia della funzionalità che della sicurezza nei confronti dei lavoratori e delle persone estranee che transitano nella strada pubblica adiacente: lo spazio infatti è limitato e compresso tra la riva e la via San Giuliano, al punto che nelle operazioni di scarico e carico, soprattutto nelle ore mattutine, viene utilizzata parte della carreggiata con camion, muletti e materiale.

Il progetto prende forma attraverso le seguenti operazioni principali:

- demolizione totale di tutti i manufatti, utilizzati dalle ditte, esistenti sulla riva, compresi pontili e strutture accessorie; il limite attuale della riva rimarrà invariato, e se ne prevede il rifacimento e il consolidamento, peraltro già in atto da parte del Magistrato alle Acque di Venezia.
- realizzazione di una nuova viabilità, dotata di parcheggi, marciapiedi, pista ciclabile e piantumazioni su aiuole. Lo spostamento della viabilità verso l'interno consentirà di disporre di una fascia di larghezza pari a ml. 38,00 dalla riva utilizzabile per i nuovi spazi operativi. Verranno quindi realizzate le reti di sottoservizi per impianti di scarico e tecnologici.
- costruzione di 8 "Fondaci", per un totale di 15 moduli operativi, con relativi scoperti, compattati nella zona Ovest della riva con uno sviluppo totale di circa 660 metri. Se si considera che la lunghezza totale della riva Est del Canale di San Giuliano misura circa 1.200 metri si evince che l'intervento in progetto consentirebbe la liberazione di circa metà della riva, porzione che potrà essere collegata funzionalmente al Parco di San Giuliano, in particolare nell'area utilizzata dalle Associazioni sportive.

Ogni lotto si estende verso l'interno per 38 ml. I lotti previsti dal progetto sono di tre tipi:

- Tipo A (n. 8) con fronte acqueo pari a ml. 30,00;
- Tipo B (n. 6) con fronte acque pari a ml. 55,00;
- Tipo C (n. 1) con fronte acque pari a ml. 98,00.

I Fondaci, arretrati di 5 ml dalla riva, hanno base rettangolare di dimensioni ml. 20,00 x 25,00 e sono disposti (eccetto il primo verso Ovest) a coppie, ognuno con il proprio scoperto ad uso esclusivo. Possono essere, in base alle esigenze funzionali e logistiche delle ditte, soppalcati in parte.

Ampi e funzionali portoni consentono la movimentazioni delle merci dal piazzale all'edificio e alla riva; ogni modulo è recintato e servito da cancelli pedonali e carrabili, in maniera da consentire le operazioni di carico e scarico totalmente nell'area privata, liberando la strada dalle pericolose interferenze attualmente rilevabili.

Si prevede la realizzazione di una nuova rotatoria, posta alla fine dei nuovi moduli, che consentirà al traffico diretto alla Punta di confluire nella attuale sede stradale e di liberare quindi la successiva zona dal traffico collegato alle attività.

La conformazione della copertura è del tipo "a farfalla" con impluvio, tipologia già utilizzata in alcuni elementi del Parco di San Giuliano, che determina una porzione a sbalzo verso il Canale a protezione della riva e delle imbarcazioni in prossimità dei portoni di carico-scarico. Nella falda retrostante verranno posizionati pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica utilizzabile a servizio delle attività.

Per la realizzazione dei nuovi manufatti verranno utilizzate moderne tecniche costruttive (strutture prefabbricate, metalliche e/o in cemento armato) atte a sopportare i carichi e le sollecitazioni previsti dalla normativa vigente. Gli edifici verranno quindi rivestiti esternamente utilizzando materiali tradizionali (laterizio a vista, legno composito).

Si prevede l'utilizzo di serramenti in alluminio preverniciato e portoni in lamiera di acciaio preverniciato, mentre la copertura avrà un manto in "Rheinzink", zinco titanio nervato.