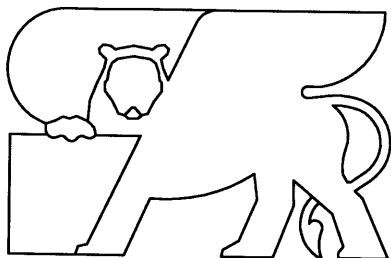


ORIGINALE



Comune di Venezia

Assessorato all'Urbanistica

Piano Particolareggiato dell'Isola del Tronchetto

13

Norme di attuazione

CentroDoc

VE158

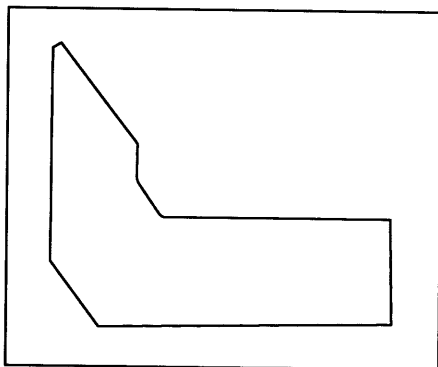


0004.14.2.0.00.1 - VE158

strumento
PP Tronchetto
elaborato
All. 13

fase / rev documento
approvazio / 0 All. 13 N.T.A.

comune di venezia - urbanistica - centro documentazione



Progettista: Arch.

Franco Bortoluzzi

Collaboratori: Arch.

Fabio Vio

Data: 05.02.2001

--	--	--

--

--

Adozione: Delibera di G.C. n. 473
Protocollo generale n. 2001 VE 73981
Approvazione: Delibera di C.C. n. 46
Protocollo Generale n.

del 15.06.2001
del 29.05.2001
del 07/04/2003
del

Esecutiva il 15.07.2001
Esecutiva il

Il Segretario Generale

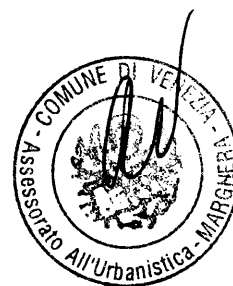
L'Assessore alla Pianificazione Strategica

Il Presidente del C.C.

Il Direttore

Piano Particolareggiato Isola del Tronchetto Venezia

Norme di Attuazione 13



febbraio 2002

INDICE

Art. 1 – Generalità	pag. 3
Art. 2 – Elenco elaborati	pag. 4
Art. 3 – Definizioni	pag. 5
Art. 4 – Vincoli presenti nell'Isola del Tronchetto	pag. 6
Art. 5 – Norme generali riguardanti tutti gli interventi edificatori	pag. 7

Aree pubbliche

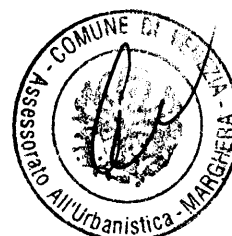
Art. 6 – Viabilità carrabile, verde primario di contorno alla viabilità, percorsi pedonali e reti tecnologiche	pag. 7-8
Art. 7 – Aree destinate a verde pubblico	pag. 9-10

Lotti ad edificazione pubblica o di uso pubblico

Art. 8 – Lotto DD	pag. 11
Art.9 – Lotto E2	pag. 12
Art.10 – Lotto CC	pag. 13
Art.11 – Lotto FF	pag. 14

Lotti ad edificazione privata

Art.12 – Lotto AA	pag. 15
Art.13 - Interscambio merci	
Art.14 – Lotto BB 1	pag. 16
Art.14 – Lotto BB 2	pag. 17
Art.15 – Lotto BB 3	pag. 18-19
Art.16 – Lotto BB 4	pag. 20-21
Art.17 – Norme transitorie	pag. 22-23



Art. 1 – Generalità

Il presente Piano Particolareggiato dell'Isola Nuova del Tronchetto attua le previsioni del Piano Regolatore Generale per la città antica del Comune di Venezia che:

- individua l'Ambito del P.P. 1, nella tavola B0;
- individua gli standards, ai sensi del D.M. 2/4/68, nella tav. B2 e nelle relative tabelle, del P.R.G. vigente, e in quella adottata con Delibera del C.C. in data 18.12.2001 (sia come stato di fatto che di progetto);
- definisce le indicazioni progettuali nella tav. B3.a;
- indica gli obiettivi generali e quantifica le trasformazioni fisiche e funzionali nella Scheda di Ambito del P.P.1 Isola Nuova del Tronchetto nella Appendice 2 allegata alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

La destinazione globale è quella prevista ed indicata negli elaborati del P.R.G. per l'Isola del Tronchetto, che viene applicata in indicazioni specificate e precisate negli elaborati cartografici e nelle Norme di Attuazione del presente P.P..

L'applicazione delle indicazioni del P.R.G. per le trasformazioni fisiche dei lotti da individuare nell'Isola del Tronchetto, riportata nel citato elaborato di P.R.G. B3a, comporta una quantificazione volumetrica complessiva di 478.552,71 mc, di cui 186.946,29 mc (garage) esistenti e 291.606,42 mc da realizzare in attuazione del presente P.P., come di seguito specificato.

In particolare, tra le volumetrie considerate da realizzare ai sensi del precedente comma, così come previsto nella Scheda d'Ambito P.P.1 del P.R.G., sono comprese quelle relative agli interventi riguardanti i lotti: BB 1 (pratica comunale n. 92/2834), BB 2 (pratica comunale n. 83/2415) e BB 3 e BB 4 (pratica comunale n. 93/1371) per i quali (precedentemente alla adozione del P.R.G.) sono stati iniziati i lavori di realizzazione o viene riconosciuta la validità del titolo.

Il presente Piano Particolareggiato costituisce strumento attuativo con previsioni planivolumetriche, con particolare riferimento a quanto disposto dall'art. 9 D.M. 2/4/68, in termini di distacchi tra edifici.



Art. 2 – Elenco elaborati

Elab.	Descrizione	scala
0-01-02-03-04-05	Stralcio del P.R.G. vigente (Variante al P.R.G. per la Città Antica	1:2000 1:500
06	Stralcio della V.P.R.G. adottata (standard)	1:3500
1a/b	Stato di fatto dell'ambito di Piano Particolareggiato	1:500
2a/b	Stato di fatto – Viabilità carrabile, percorsi pedonali e illuminazione pubblica	1:500
3a/b	Stato di fatto – Reti tecnologiche: rete idrica, elettrica, telefonica, del gas	1:500
4a/b	Stato di fatto – Reti tecnologiche: rete fognante	1:500
5	Documentazione fotografica	
6a/b	Piano Particolareggiato - Zonizzazione generale	1:500
7a/b	Piano Particolareggiato – Lotti edificabili: Individuazione quotata, elementi quantitativi, criteri di edificazione e vincoli	1:500
8a/b	Piano Particolareggiato - Viabilità carrabile, percorsi pedonali e illuminazione pubblica	1:500
9a/b	Piano Particolareggiato - Reti tecnologiche: rete idrica, elettrica, telefonica, del gas	1:500
10a/b	Piano Particolareggiato - Reti tecnologiche: rete fognante	1:500
11	Planimetria ed elenco catastale delle proprietà	
12	Relazione	
13	Norme di attuazione	
14	Schema di convenzione	
15a/b	Allegato Planivolumetrico Generale (indicativo)	



Art. 3 – Definizioni

Per quanto riguarda le prescrizioni contenute nelle presenti Norme, si fa riferimento alle seguenti definizioni:

Superficie coperta o proiezione degli edifici: si intende la proiezione ortogonale sul terreno di quanto costruito in elevazione rispetto alla quota di riferimento del marciapiede.

Non costituiscono proiezione degli edifici:

- quanto realizzato al di sotto della suddetta quota di riferimento;
- i porticati e le passerelle senza sovrastante costruzione sia a quota terreno, sia ai livelli superiori, anche nel caso di collegamenti aerei tra edifici;
- terrazze, ballatoi o altri elementi costruiti in aggetto rispetto all'involucro principale dell'edificio fino a ml 2.00;
- cortili interni, cavedi e pozzi di luce, anche se la loro quota di pavimentazione superasse la quota di riferimento, purché al di sotto di questo siano presenti solo seminterrati o interrati.

Volumetria edificabile: si intende la volumetria da realizzare al di sopra della quota di riferimento e fino alla quota dell'altezza massima calcolata all'intradosso dell'ultimo solaio;

- Non vanno considerate come volumetrie edificabili: i volumi destinati a collegamenti orizzontali e verticali di uso pubblico (meccanizzati e non); i porticati liberi da uno o più lati e i percorsi di uso pubblico; i volumi tecnici; i cortili interni, cavedi e pozzi di luce, ancorché coperti, purché il loro utilizzo non faccia parte integrante delle destinazioni principali, ovvero costituiscano soluzioni architettoniche di alleggerimento- distribuzione - illuminazione dei volumi di contorno destinati alle utilizzazioni principali.

Altezza massima: l'altezza massima degli edifici riportata nelle norme e nella cartografia del presente P.P. è riferita all'intradosso dell'ultimo solaio; è prevista la possibilità di realizzazione, in elevazione rispetto a questo, di elementi architettonico-costruttivi, tecnologici o altro (quali ad es.: velette, torrette, ascensori o altro) che potranno eccedere tale altezza senza particolari limitazioni (in particolare in rapporto a quanto specificato all'ultimo comma dell'art.1).

Massimo inviluppo: si intende il limite massimo per il posizionamento all'interno del lotto dell'edificio; potranno eccedere da tale limite eventuali elementi in aggetto (tettoie, ballatoi, terrazzi, coperti o scoperti, ma senza sovrastante costruzione fino a ml 2.00), collegamenti aerei (coperti o scoperti) tra edifici diversi, o altri elementi architettonici simili.

Galleria coperta: si intende un volume costruito, e interno all'edificio, destinato alla percorrenza della generalità degli utenti dell'Isola del Tronchetto, di cui sia quindi garantita (ad eccezione delle necessarie precauzioni di sicurezza e controllo: esempio possibilità di chiusura notturna) la pubblicità d'uso e su cui affaccino le diverse destinazioni realizzate nelle volumetrie private che costituiscono parte dell'edificio.





Art. 4 – Vincoli particolari presenti nell'Isola del Tronchetto

Nell'Isola del Tronchetto, oltre al Vincolo Ambientale ex legge 1497/39 ex legge 490/39 presente in tutto il Centro storico, lungo la riva est dell'isola del Tronchetto insiste una fascia demaniale ascritta al Demanio Marittimo, ramo Marina Mercantile, di cui è usuaria l'autorità Portuale di Venezia, e che tale fascia è compresa nell'ambito portuale del Porto di Venezia.

Tale area deve essere interamente percorribile ed accessibile nella sua totalità.

La previsione e la realizzazione di opere ivi insistenti è prerogativa dell'Autorità Portuale che ne dispone ai fini portuali e può autorizzare l'uso a terzi attraverso l'istituto della concessione.

L'insediamento di attività nelle aree confinanti con la fascia demaniale non determina vincolo o diritto sull'uso della banchina.

Tutte le opere, entro una fascia di 30 metri dal limite demaniale, devono ottenere, ai sensi dell'art. 55 del Codice di Navigazione, specifico assenso dell'Autorità Portuale.

Art. 5 – Norme generali riguardanti tutti gli interventi edificatori

I provvedimenti autorizzativi per la realizzazione delle volumetrie previste dal Piano preesistenti alla approvazione del presente P.P., sono considerati validi e fatti salvi dal presente Piano Particolareggiato così come risulta dai provvedimenti autorizzativi nella loro attuale formulazione. Essi sono recepiti nella loro formulazione attuale (comprese le eventuali concessioni in sanatoria ex art. 31 legge 47/85 e successive).

Per tutti gli interventi previsti dal P.P., in fase di progettazione esecutiva sono ammessi incrementi di altezza degli edifici e quindi volumetrici, dettati solo da esigenze statiche o architettoniche (vedi spessori solai, isolamenti, impianti tecnologici ecc.), purché la realizzazione di tali interventi non comportino un aumento della superficie utile degli edifici.

Tali aumenti non possono comunque superare il 5% delle volumetrie previste per ogni singolo lotto.

AREE PUBBLICHE

Art. 6 – Viabilità carrabile, verde primario di contorno alla viabilità, percorsi pedonali e reti tecnologiche

La viabilità carrabile individuata nel presente P.P. è in parte già realizzata, ed in parte da realizzare.

La progettazione esecutiva della viabilità ancora da realizzare dovrà seguire le indicazioni di massima individuate in Piano: in tale fase potranno comunque essere operate le opportune e limitate modifiche, soprattutto in riferimento alla costruzione della nuova centrale ASPIV, o ad altre esigenze di tipo funzionale.

In particolare è prevista la realizzazione di un nuovo ponte di accesso all'Isola in sostituzione di quello esistente: la collocazione e le caratteristiche di tale ponte saranno definitivamente ed operativamente precisate in fase di progettazione esecutiva, anche con possibilità di modifiche dell'attuale previsione: in questo caso andrà garantito il mantenimento delle quantità di superfici e delle aree limitrofe destinate a verde pubblico e parcheggi (aree a standards).

Le aree destinate dal P.P. a verde primario di contorno alla viabilità fanno parte integrante della viabilità stessa. All'interno di queste potranno essere realizzate alcune sistemazioni a verde (aiuole spartitraffico, ecc.) e le distribuzioni ed i collegamenti con gli accessi ai lotti e ai loro edifici (rampe, viabilità a raso, ecc.).

I percorsi pedonali previsti negli elaborati del presente P.P., siano essi individuati come tracciato di massima nella tav. 8a/b, che indicati come presenza all'interno dei singoli lotti nella tav. 7a/b, sono da considerarsi indicativi ed andranno precisati, come tracciato, sezioni e caratteristiche, dalla progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione, delle aree a verde e dei lotti al cui interno sono presenti.

La progettazione esecutiva dei percorsi da realizzare dovrà prevedere: la larghezza minima di 1,50 ml, la pavimentazione, la presenza di opportuna piantumazione in bordo con essenze sia cespugliose che arboree, l'illuminazione (per quelli percorribili durante le ore notturne),



la presenza di spazi per la sosta , il collegamento con i percorsi presenti nelle aree e lotti limitrofi e quelli con il sistema della mobilità dell'Isola.

La dotazione di reti tecnologiche e sotto servizi nelle zone sottoposte a P.P. è in parte già realizzata, ed in questo senso le tavv. 2a/b, 3a/b, 4a/b ne individuano, con criterio sintetico, la situazione attuale.

Negli elaborati grafici 8a/b, 9a/b e 10a/b del presente P.P. è individuata la indicazione di massima del completamento e sistemazione delle tratte mancanti delle reti: sono ammesse modifiche e necessarie precisazioni da effettuarsi con la progettazione esecutiva, purché sia salvaguardata la dotazione complessiva di ogni area e lotto del P.P.





Art. 7 – Aree destinate a verde pubblico

Il presente P.P. attua le previsioni del P.R.G. vigente destinando complessivamente una superficie di 40.918,81 mq .

La generalità delle aree per attrezzature a verde individuate in P.P. dovranno essere opportunamente piantumate e dotate di percorsi, aree di sosta, riposo e godimento del verde; nel caso siano interessate da percorsi pedonali, individuati indicativamente nella tav. 8a/b, questi dovranno essere realizzati con le caratteristiche indicate nel precedente art.6.

Nelle aree a verde individuate con indicazione numerica nella tav. 7a/b, valgono inoltre le seguenti norme:

Area Verde 1:

in tale area di superficie 605,81 mq, è presente una piccola attrezzatura tecnologica di servizio della rete cittadina del gas: nella realizzazione, del verde dovrà essere opportunamente isolata e protetta con recinzione e la restante superficie essere piantumata e resa fruibile come area pubblica.

Area Verde 2:

in tale area di superficie 3.958 mq è presente, e ne è prevista l'espansione, una attrezzatura tecnologica interrata (depuratore a servizio di tutti i manufatti pubblici e privati) la cui superficie andrà individuata in sede di progettazione esecutiva.

Nell'area è inoltre prevista la possibilità di installare una stazione di servizio per la distribuzione carburanti: la realizzazione di tale attrezzatura dovrà essere prevista dalla progettazione esecutiva unitaria di tutta l'area Verde 2, non potrà impegnare un'area di superficie maggiore di 1.200 mq (esclusa la viabilità di accesso), le volumetrie per i servizi relativi a tale attrezzatura non potranno superare i 200 mq di superficie coperta con altezza massima 4 ml, mentre le pensiline potranno avere un'altezza maggiore.

La progettazione unitaria dell'area Verde 2 dovrà prevedere l'inserimento delle attrezzature su indicate all'interno del progetto del verde di quest'area, che dovrà prevedere aree a piantumazione di essenze arboree e cespugliose con piazzole per la sosta, con panchine e zone d'ombra e/o altre attrezzature a giardino.

L'area interessata (1.200 mq max) non rientra nel calcolo degli standard.

Area Verde 3:

tale area, di superficie complessiva di 14.059 mq, dovrà essere progettata unitariamente con l'obiettivo di realizzare un'ampia zona di Parco Urbano, con ampie aree piantumate a verde, dotata di percorsi pedonali, percorsi ciclabili, piazzole, aree di sosta e di fruizione al verde, (attrezzate con panchine – zone d'ombra – ecc.) gazebo per piccoli servizi agli utenti del parco e ogni altra attrezzatura o manufatto che arricchisca le possibilità di fruizione e la godibilità, anche visiva, del luogo.

In tale area potranno essere realizzati piccoli manufatti di servizio come più sopra indicato, ed inoltre piccoli volumi per la guardiania ed il mantenimento del verde che non potranno superare i 600 mq di superficie coperta complessiva con altezza massima di 4 ml.

In tale area è previsto l'inserimento del manufatto per l'arrivo a terra della funicolare (people mover) per il trasporto pubblico pedonale degli utenti dell'Isola da e per il centro della Città Insulare. I volumi tecnici relativi saranno individuati e posizionati

nell'Area Verde 3 dalla specifica progettazione esecutiva dell'attrezzatura, che ne determinerà ogni dettaglio in coordinamento con la destinazione e l'uso previsto per l'area su cui si inserisce.

Area Verde 4 (lotto E1):

Tale area di superficie complessiva di mq 23.045 dovrà essere progettata con l'obiettivo di realizzare un'ampia zona di parco urbano con ampie aree piantumate a verde, dotata di percorsi pedonali, percorsi ciclabili, piazzole, aree di sosta e di fruizione al verde, attrezzature sportive all'aperto, gazebo per piccoli servizi agli utenti del parco.





LOTTE AD EDIFICAZIONE PUBBLICA O DI USO PUBBLICO

Art. 8 – Lotto DD

Elementi quantitativi

Il lotto, con superficie di 16.248,19 mq, esprime una volumetria edificabile massima di 13.200 mc con Indice di Edificazione Fondiaria pari a 0,81 mc/mq.

Criteri di edificabilità

Il progetto esecutivo delle volumetrie previste al precedente punto, secondo le destinazioni ammesse indicate in quello successivo, dovrà prevedere la localizzazione di tutti i volumi fuori terra nella estrema punta ad Est del lotto, mentre i volumi tecnici interrati, oltre che al di sotto di quelli da edificarsi fuori terra, dovranno essere posizionati nella restante parte del lotto.

Le volumetrie dovranno essere collocate all'interno dei limiti di massimo inviluppo indicati in cartografia di Piano (tav. 7a/b), avere un'altezza massima di 9,50 ml e la superficie coperta non dovrà superare il 12% della superficie totale del lotto.

La restante parte del lotto è destinata a parcheggi pubblici (standard) per una superficie di mq 13.000.

In fase di progettazione esecutiva dovrà essere prevista l'accessibilità carrabile in corrispondenza di quella indicata nel lotto BB1 per consentire l'accesso alla banchina.

Lungo il margine Sud Est dell'Isola e del lotto dovrà essere prevista, in corrispondenza della fascia demaniale, la realizzazione di una viabilità di uso pubblico per l'accesso al contiguo lotto a verde con attrezzature tecnologiche.

Destinazioni d'uso

Il lotto DD è destinato a parcheggi pubblici di standard, servizi pubblici e di uso pubblico: attrezzature tecnologiche, uffici e relativi servizi di uso pubblico.

Precisazione delle destinazioni ammesse:

- per attrezzature tecnologiche si intendono manufatti e servizi per soddisfare le esigenze dell'Azienda ASPIV.
- gli uffici e relativi servizi potranno essere quelli di servizio alle Aziende o altri di uso pubblico, compreso un alloggio di guardiania di 100 mq di superficie.
- Precisazioni delle volumetrie ammesse:
del totale di 13200 mc, le volumetrie da destinare ad uffici, magazzini e altri servizi annessi, non potranno essere superiori a 6000 mc, i rimanenti sono destinati ad attrezzature tecnologiche (pompe, sala controllo ecc.).

i parcheggi pubblici dovranno essere realizzati al di sopra delle volumetrie tecnologiche interrate e dovranno avere superficie minima di 13.000 mq (standard).



Art. 9 - Lotto E2

Elementi quantitativi

Il lotto, con superficie totale di 30.178 mq è destinato ad attrezzature collettive verde attrezzato e parco urbano (standard), esprime una volumetria edificabile massima di 98.800 mc.

Criteri di edificabilità

Il progetto esecutivo delle volumetrie previste al precedente punto, secondo le destinazioni ammesse indicate in quello successivo, dovrà prevederne la localizzazione del o dei manufatti all'interno del perimetro di massimo inviluppo individuato nella tav. 7a/b mentre le aree scoperte dovranno essere sistemate a verde e verde attrezzato nonché parcheggi di servizio interni al lotto. All'interno del lotto dovranno essere garantiti i percorsi pedonali che sono riportati negli elaborati grafici (tav. 7a/b).

Le volumetrie fuori terra dovranno avere un'altezza massima di ml 14.40 e la superficie coperta non dovrà superare il 40% della superficie totale del lotto.

Nel caso di realizzazione di attrezzature sportive oppure collettive all'aperto, anche se realizzate con manufatti – es.: gradinate per il pubblico o altro non andranno conteggiate né come volumetrie né come superficie coperta, mentre andranno conteggiati gli eventuali volumi di servizio.

Destinazioni d'uso

Il lotto E2 è destinato ad attrezzature collettive integrate e servizi pubblici: verde pubblico attrezzato a parco, (con l'esclusione delle destinazioni inerenti alle attività terziarie), attrezzature sportive, tecnologiche, di parcheggio e relativi spazi di verde.

- a) Per attrezzature collettive integrate si intendono attrezzature multifunzionali per attività culturali quali: teatrali, musicali, cinematografiche, museali, per biblioteche, ludoteche ecc.
- b) Tali attrezzature potranno a loro volta essere integrate di tutte le funzioni di servizio e a queste connesse quali: volumi tecnologici, depositi, magazzini, uffici, garage, alloggi di guardiania e foresterie e quant'altro in sede di progettazione esecutiva venga ritenuto necessario alla corretta gestione delle suddette attrezzature; queste ultime complessivamente non potranno superare più del 40% della volumetria edificabile.



Art. 10 - Lotto CC

Elementi quantitativi

Il lotto, con superficie di 4.340 mq, esprime una volumetria edificabile massima di 11.000 mc.

Criteri di edificabilità

Il progetto esecutivo delle volumetrie previste al precedente punto, secondo le destinazioni ammesse indicate in quello successivo, dovrà prevederne la localizzazione in modo da garantire la permeabilità, attraverso opportuni percorsi pedonali e/o spazi liberi attrezzati a piazza, per creare un collegamento tra i lotti destinati ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

Le volumetrie dovranno comunque essere collocate all'interno dei limiti di massimo inviluppo indicati in cartografia di Piano (tav. 7a/b), avere un'altezza massima di 4,00 ml, e la superficie coperta non dovrà superare il 25% della superficie totale del lotto.

I parcheggi interni relativi alle destinazioni applicate ai volumi da realizzare nel lotto andranno previsti o interrati o all'interno del lotto o dei lotti limitrofi (anche nei relativi volumi interrati) o riservati nel limitrofo garage esistente.

Destinazioni d'uso

Il lotto CC è destinato ad attrezzature pubbliche e di uso pubblico a servizio dei flussi turistici ed alla viabilità.

Precisazione delle destinazioni ammesse: per attrezzature e servizi ad uso dei flussi turistici e alla viabilità si intendono: punti vendita, pubblici esercizi, stazioni e uffici di controllo del traffico e dei flussi (Vigili Urbani – Polizia di Stato, ecc.), servizi igienici, attrezzature tecnologiche, uffici turistici e simili individuabili anche in sede esecutiva.



Art. 11 - Lotto FF

Elementi quantitativi

Il lotto, con superficie di 7.162,44 mq, esprime una volumetria edificabile massima di 8.000 mc.

Criteri di edificabilità

Il progetto esecutivo delle volumetrie previste al precedente punto, secondo le destinazioni ammesse indicate in quello successivo, dovrà prevederne la localizzazione tendenzialmente lungo la banchina del margine sud dell'isola.

Le volumetrie fuori terra dovranno essere collocate all'interno dei limiti di massimo inviluppo indicati in cartografia di Piano (tav. 7a/b), avere un'altezza massima di 8,50 ml, e la superficie coperta non dovrà superare il 20% della superficie totale del lotto.

Nel lotto, ed all'interno dei manufatti, potranno essere scavate cavane e darsene ad uso di manutenzione e gestione dei mezzi di trasporto pubblico acqueo.

I parcheggi interni relativi alle destinazioni andranno realizzati nelle aree del lotto libero da edificazione, o interrati o nei lotti limitrofi.

Destinazioni d'uso

Il lotto FF è destinato ad attrezzature e servizi di uso pubblico per l'Azienda dei Trasporti acquei e di terra.

Precisazione delle destinazioni ammesse: i servizi e le attrezzature, in capannoni o altri manufatti, atti alla manutenzione e gestione dei mezzi ACTV, il centro operativo, spogliatoi, magazzini e loro servizi; alloggio di guardiania (con massimo di 100 mq di superficie utile) e varie attrezzature tecnologiche, ivi compresa una stazione di distribuzione carburante a servizio dei mezzi di trasporto acqueo.



LOTTE AD EDIFICAZIONE PRIVATA

Art. 12 – Lotto AA

Elementi quantitativi

Il lotto AA è un lotto già edificato, su una superficie di 15.878 mq con una volumetria di 186.946,29 mc con Indice di Edificazione Fondiaria pari a 11,77 mc/mq.

Criteri di intervento sull'edificato

Il manufatto esistente potrà essere sottoposto, oltre a tutti i normali interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, anche ad interventi di ristrutturazione edilizia per migliorarne ed aggiornarne le funzionalità delle destinazioni applicate. In quest'ultimo caso, potranno anche essere operati gli adeguamenti volumetrici previsti nell'ultimo comma del precedente art.5 .

Destinazioni d'uso

La destinazione dell'edificio esistente nel lotto viene confermata ad autorimessa, e questa potrà essere integrata con destinazioni di servizio alla funzione principale quali: servizi all'utenza (officine, servizi igienici, ecc.), uffici necessari alla funzionalità della struttura, depositi, servizi dell'autorimessa, ecc.

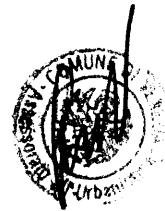
Tali destinazioni di servizio non potranno comunque superare il 10% della volumetria riservata alla destinazione principale.

Il sottopassaggio esistente è gravato da servitù di pubblico passaggio pedonale e carrabile.



Art.13 – Interscambio merci

Gli edifici dei lotti BB1-BB2-BB3 nel loro insieme dovranno destinare una superficie non inferiore a mq 15.000 per l'interscambio merci di cui mq 10.000 ai piani terra.



Art. 14 – Lotto BB 1

Elementi quantitativi

Il lotto, con superficie di 9.307,87 mq, esprime una volumetria edificabile di 29.331,77 mc.

Criteri di edificabilità

Il progetto esecutivo delle volumetrie previste al precedente punto, secondo la destinazione ammessa indicata in quello successivo, dovrà prevederne la localizzazione in un unico edificio che, seguendo l'andamento del lotto, crei un fronte edificato lungo il margine Nord dell'Isola del Tronchetto.

Le volumetrie fuori terra dovranno essere collocate all'interno dei limiti di massimo inviluppo indicati in cartografia (tav. 7a/b), avere un'altezza massima fuori terra di 15,50 ml, e la superficie coperta (proiezione dell'edificio) non dovrà superare il 45% della superficie totale del lotto.

Il progetto esecutivo potrà prevedere, la realizzazione di seminterrato o uno o più interrati, ed in questi ultimi potranno trovare collocazione tutte le funzioni tecnologiche di servizio alle destinazioni principali indicate nel successivo punto e tecnologiche.

Il progetto esecutivo potrà prevedere nell'edificio la realizzazione di un collegamento con gli edifici del conterminare lotto BB 2.

All'interno del lotto dovrà essere garantito un passaggio pedonale e carrabile di uso pubblico previsto indicativamente nella cartografia di piano (tav. 7a/b) tale da consentire l'eventuale uso della banchina sul fronte laguna per consentire gli ormeggi delle imbarcazioni e le operazioni di carico e scarico delle merci.

Tale percorso pedonale e carrabile dovrà avere una sezione totale di ml 12, dovrà essere garantito inoltre l'uso della banchina sul lato nord della laguna.

Le aree interne al perimetro del lotto non edificate e non utilizzate per i percorsi pedonali e carrabili di uso pubblico, per la viabilità interna, per le attrezzature tecnologiche interrate, per gli eventuali parcheggi interni al lotto, dovranno essere destinate a verde privato ed opportunamente piantumati.

I parcheggi interni relativi alle destinazioni applicate ai volumi da realizzare nel lotto, andranno preferibilmente previsti nei volumi seminterrati ed interrati da realizzare nel lotto.

Destinazioni d'uso

Il lotto BB1 è destinato ad interscambio merci ed attività connesse. In sede di sviluppo del progetto potranno essere apportate le modifiche di sedime e di volume coerenti con il progetto.

Le modifiche non dovranno comunque alterare la volumetria totale prevista dal P.P. (*)

(*) *Modifiche conseguenti all'accoglimento dell'emendamento approvato dal Consiglio Comunale il 07.04.03*



Art. 15 – Lotto BB 2

Elementi quantitativi

Il lotto, con una superficie di 7.620,66 mq, esprime una volumetria edificabile massima di 37.579,12 mc con un Indice di Edificazione Fondiaria pari a 4,93 mc/mq.

Criteri di edificabilità

Il progetto esecutivo delle volumetrie previste al precedente punto, secondo le destinazioni ammesse indicate in quello successivo, dovrà prevederne la localizzazione con un organismo complesso, anche in corpi di fabbrica differenziati e tra loro distinti, che da un lato crei un fronte edificato lungo il margine Nord dell'isola e del lotto, e dall'altro lato con la realizzazione di due edifici affrontati, individuino e definiscano architettonicamente l'ingresso alla parte di maggior consistenza funzionale dell'Isola.

Le volumetrie fuori terra dovranno essere collocate all'interno dei limiti di massimo inviluppo indicati in cartografia di Piano (tav. 7a/b), avere un'altezza massima fuori terra di 12,50 ml e la superficie coperta non dovrà superare il 90% della superficie totale del lotto.

Il progetto esecutivo potrà prevedere, la realizzazione di seminterrato e uno o più interrati, ed in questi ultimi potranno trovare collocazione tutte le funzioni di servizio alle destinazioni principali indicate nel successivo punto; il progetto inoltre potrà prevedere collegamenti, sia aerei che interrati o seminterrati, tra i diversi corpi di fabbrica sia interni a questo lotto, che con quelli dei lotti contermini.

L'edificio da realizzarsi nella parte del lotto BB 2 contermini al lotto BB 3, dovrà essere realizzato in contatto, continuazione e coordinato con quello del lotto BB 3; al suo interno potrà essere prevista una galleria ad uso pubblico, posta su livelli anche differenti da quello terreno, che permetta la permeabilità pedonale dell'edificio verso quello del limitrofo lotto BB 3, e che dia un possibile accesso in corrispondenza dell'arrivo della funicolare per il trasporto pubblico pedonale (di cui al precedente art.7), nonché sia di servizio alle destinazioni principali previste nella volumetria posta in corrispondenza della stessa.

Gli edifici relativi ai lotti BB 3 e BB 2 (quest'ultimo per la parte a Sud del tracciato viario principale) potranno essere conglobati (ai sensi delle presenti Norme) in un unico edificio, che abbia come quantità realizzative la sommatoria della totalità delle volumetrie del lotto BB 3, e del residuo delle volumetrie del lotto BB 2 (considerandolo scorporato della quantità volumetrica complessiva del lotto BB 2 una volta quantificati gli edifici a Nord del tracciato stradale).

All'interno del lotto dovranno essere garantiti i passaggi pedonali previsti indicativamente nella cartografia di Piano (tav. 7a/b).



Le aree interne al perimetro del lotto non edificate e non utilizzate per i percorsi pedonali e per la viabilità carrabile, dovranno essere destinate a verde privato ed opportunamente piantumate.

I parcheggi interni relativi alle destinazioni applicate ai volumi da realizzare nel lotto, andranno previsti nei volumi seminterrati ed interrati, da realizzare nel lotto o in quelli dei lotti contermini.

Destinazioni d'uso

Il lotto BB 2 è destinato ad uffici direzionali pubblici o di uso pubblico, così come definiti all'art. 22, comma 1 punto 10 delle N.T.A. della V.P.R.G. per la Città Antica, attrezzature tecnologiche, servizi relativi all'accoglienza dei flussi degli utenti, magazzini, depositi vari, interscambio merci e logistica, e servizi relativi, secondo quanto previsto dalla scheda della Variante al PRG per la Città Antica.

La progettazione esecutiva degli edifici da realizzare nel lotto potrà specificare la collocazione delle diverse destinazioni tra quelle ammesse; comunque le attrezzature commerciali, se previste, non dovranno superare la superficie di vendita di 1000 mq complessivi per tutti i lotti, BB2, BB3, BB4. (*)

(*) *Modifiche conseguenti all'accoglimento dell'emendamento approvato dal Consiglio Comunale il 07.04.03*



Art. 16 - Lotto BB 3

Elementi quantitativi

Il lotto, con una superficie di 18.951,87 mq, esprime una volumetria edificabile massima di 86.195,53 mc con Indice di Edificazione Fondiaria pari a 4,55 mc/mq.

Criteri di edificabilità

Il progetto esecutivo delle volumetrie previste al precedente punto, secondo le destinazioni ammesse indicate in quello successivo, dovrà prevederne la localizzazione in un unico edificio che, seguendo l'andamento del lotto crei un fronte edificato lungo il margine Sud Est dell'Isola in collegamento e a contatto con quelli previsti nei contermini lotti BB 2 e BB 4.

Le volumetrie fuori terra dovranno essere collocate all'interno dei limiti di massimo inviluppo indicati in cartografia di Piano (tav. 7 a/b), avere un'altezza massima fuori terra di 12,50 ml, e la superficie coperta (proiezione dell'edificio) non dovrà superare il 90% della superficie totale del lotto.

Il progetto esecutivo potrà prevedere, così come previsto dalle concessioni in essere, la realizzazione di seminterrato e uno o più interrati, ed in questi ultimi potranno trovare collocazione tutte le funzioni di servizio alle destinazioni principali indicate nel successivo punto.

All'interno dell'edificio potrà essere realizzata una galleria ad uso pubblico, posta su livelli anche differenti da quello terreno, che permetta la permeabilità pedonale dell'edificato in senso longitudinale e sia di servizio alle destinazioni previste nelle volumetrie poste in corrispondenza della stessa.

All'interno del lotto dovranno essere garantiti la viabilità ed i percorsi pedonali previsti indicativamente nella cartografia di Piano (tavv. 7 a/b).

Le aree interne al perimetro del lotto non edificate ed eventualmente residuali dopo le utilizzazioni per percorsi pedonali, carrabili e per piazzali di evoluzione, dovranno essere destinate a verde privato e piantumate.

I parcheggi interni relativi alle destinazioni applicate ai volumi da realizzare nel lotto andranno previsti nei volumi seminterrati ed interrati realizzati nel lotto o nei lotti limitrofi.

Destinazioni d'uso

Il lotto BB 3 è destinato ad uffici direzionali pubblici o di uso pubblico, così come definiti all'art. 22, comma 1 punto 10 delle N.T.A. della V.P.R.G. per la Città Antica, attrezzature tecnologiche, servizi relativi all'accoglienza dei flussi degli utenti, magazzini, uffici, interscambio merci, depositi vari e relativi servizi, secondo quanto previsto dalla scheda della Variante al PRG per la Città Antica.

Le attrezzature commerciali, se previste, non dovranno superare la superficie di vendita di 1000 mq complessivi per tutti i lotti previsti dal P.P. (BB2, BB3, BB4). (*)

Le superfici destinate a magazzini, deposito, interscambio e servizi potranno essere collocati, oltre che nei livelli fuori terra, anche in quelli seminterrati ed interrati in tutte e

due le parti dell'edificio da realizzare nelle due frazioni di lotto, ed in particolare in quella da realizzare nella frazione di lotto posta a Sud del lotto CC.

(*) *Modifiche conseguenti all'accoglimento dell'emendamento approvato dal Consiglio Comunale il 07.04.03*





Art. 17 – Lotto BB 4

Elementi quantitativi

Il lotto, con superficie di 1.875 mq, esprime una volumetria edificabile massima di 7.500 mc con Indice di Edificazione Fondiaria pari a 4,00 mc/mq.

Criteri di edificabilità

Il progetto esecutivo delle volumetrie previste al precedente punto, secondo le destinazioni ammesse indicate in quello successivo, dovrà prevederne la localizzazione in modo da costituire un unico edificio in continuità e contiguità con l'edificio previsto nel lotto BB 3.

Al piano terra del lotto BB 4 dovrà essere previsto un porticato passante di uso pubblico che garantisca la permeabilità dell'edificato e che distribuisca l'utenza dell'Isola tra le varie attrezzature pubbliche, di uso pubblico e private.

Le volumetrie dovranno comunque essere collocate all'interno dei limiti di massimo inviluppo indicati in cartografia di Piano (tav. 7a/b), avere un'altezza massima di 12,50 ml, e la superficie coperta potrà riguardare la totale superficie del lotto, fatto salvo il rispetto del limite della fascia Demaniale.

Il progetto esecutivo potrà prevedere, così come previsto dalla concessione in essere, la realizzazione di uno o più interrati, ed in questi potranno trovare collocazione tutte le funzioni di servizio a quelle principali indicate nel successivo punto, in particolare garages, magazzini e servizi.

Destinazioni d'uso

Il lotto BB 4 è destinato ad uffici direzionali pubblici o di uso pubblico, così come definiti all'art. 22, comma 1 punto 10 delle N.T.A. della V.P.R.G. per la Città Antica, attrezzature tecnologiche, ad attrezzature di servizio dei flussi turistici ed alla viabilità, secondo quanto previsto dalla scheda della Variante al PRG per la Città Antica.

Precisazione delle destinazioni ammesse: per attrezzature e servizi ad uso dei flussi turistici e alla viabilità si intendono: punti vendita commerciali (che comunque, se previsti, non dovranno superare la superficie di vendita di 1000 mq complessivi per tutti i lotti previsti dal P.P. BB2, BB3, BB4), stazioni e uffici di controllo del traffico e dei flussi (Vigili Urbani – Polizia di Stato, ecc.), servizi igienici, attrezzature tecnologiche e simili da individuare in sede esecutiva. (*)

I parcheggi interni al lotto, relativi alle destinazioni applicate ai volumi da realizzare andranno preferibilmente previsti nei volumi interrati da realizzare nel lotto o in quelli contermini.

() Modifiche conseguenti all'accoglimento dell'emendamento approvato dal Consiglio Comunale il 07.04.03*



Art. 17 – Norme transitorie

In attesa della attuazione delle previsioni del presente Piano Particolareggiato, i manufatti esistenti e le destinazioni applicate nei singoli lotti ed aree verdi alla data della sua adozione, ancorché in contrasto con le destinazioni e Norme di P.P., potranno essere mantenuti e potrà esservi effettuata la normale manutenzione ordinaria e straordinaria, mentre la progettazione esecutiva di quanto previsto per i singoli Lotti ed Aree Verdi provvederà a sancirne la demolizione per l'adeguamento alle previsioni.

In particolare è comunque previsto il mantenimento dei manufatti provvisori esistenti (nell'Area Verde 3 e nei lotti EE: mercato ortofrutticolo e Palafenice) fintantoché non siano state individuate le localizzazioni alternative per dette attrezzature e per la effettiva realizzazione di quanto previsto nei lotti su cui insistono, non se ne renda necessaria la demolizione.

Nei lotti ad edificazione pubblica e di uso pubblico ed Aree Verdi, in attesa della attuazione delle previsioni del presente Piano Particolareggiato, potranno comunque essere realizzate aree di parcheggio, ivi compresa la realizzazione della viabilità necessaria per accessi e distribuzione interna, le recinzioni, i sistemi di chiusura e guardiania, i servizi igienici, ecc., purché con strutture prefabbricate e facilmente amovibili.