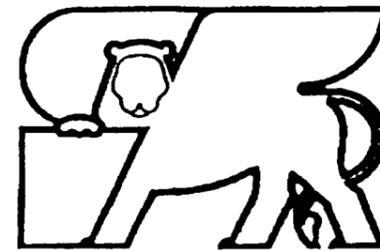


ORIGINALE



Comune di Venezia
Assessorato all'Urbanistica

Piano Regolatore Generale

Variante per le isole di Sant'Erasmus e Vignole

ADOZIONE
CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI:
APPROVAZIONE

Delibera C.C. n. 177 del 28.07.1997
Delibera C.C. n. 120 del 27.07.1998
D.G.R.V. n. 143 del 25.01.2000
B.U.R. n. 17 del 22.02.2000

CentroDoc



VE101

0009.36.5.0.00.1 - VE101

strumento

VPRG per le isole di Sant'Erasmus, Vignole

elaborato

Allegato D1

fase / rev documento

versione d / 0 D1

comune di venezia - urbanistica - centro documentazione

Allegato D1 . Ambiti assogettati a Schede Normative

Elaborato Definitivo conseguente all'approvazione regionale
(a cura della Direzione Centrale Sviluppo del Territorio e Mobilità - Ufficio Urbanistica)

Il Direttore Centrale dott. Luciano Maschietto

Il Responsabile del Progetto arch. Giorgio Pilla

Responsabile del Progetto:
Atelier di Progettazione:

Giorgio Pilla
Andreina Mandara
Daniela Moderini
Federica Orrù
Antonella Salerno
Laura Zampieri

Consulenza per i beni ambientali:

Lorenzo Bonometto

Indagini tipologiche per le isole di Lazzaretto
Nuovo e San Francesco del Deserto

Paolo Bullo
Daniele Zennaro

Informatizzazione:
Responsabile:
Gruppo di lavoro

S.I.T. Urbanistica
Dott. Paolo Barbieri
Marco Bordin, Ennio Furlanetto,
Giovanni Tedesco

Consulente per la normativa:

Mano Viviani

Consulenti agronomici Legge Regionale 24/85:

dott. Gianfranco Marchetti
dr.ssa Ornella Santantonio
dr.ssa Anna Fumagalli

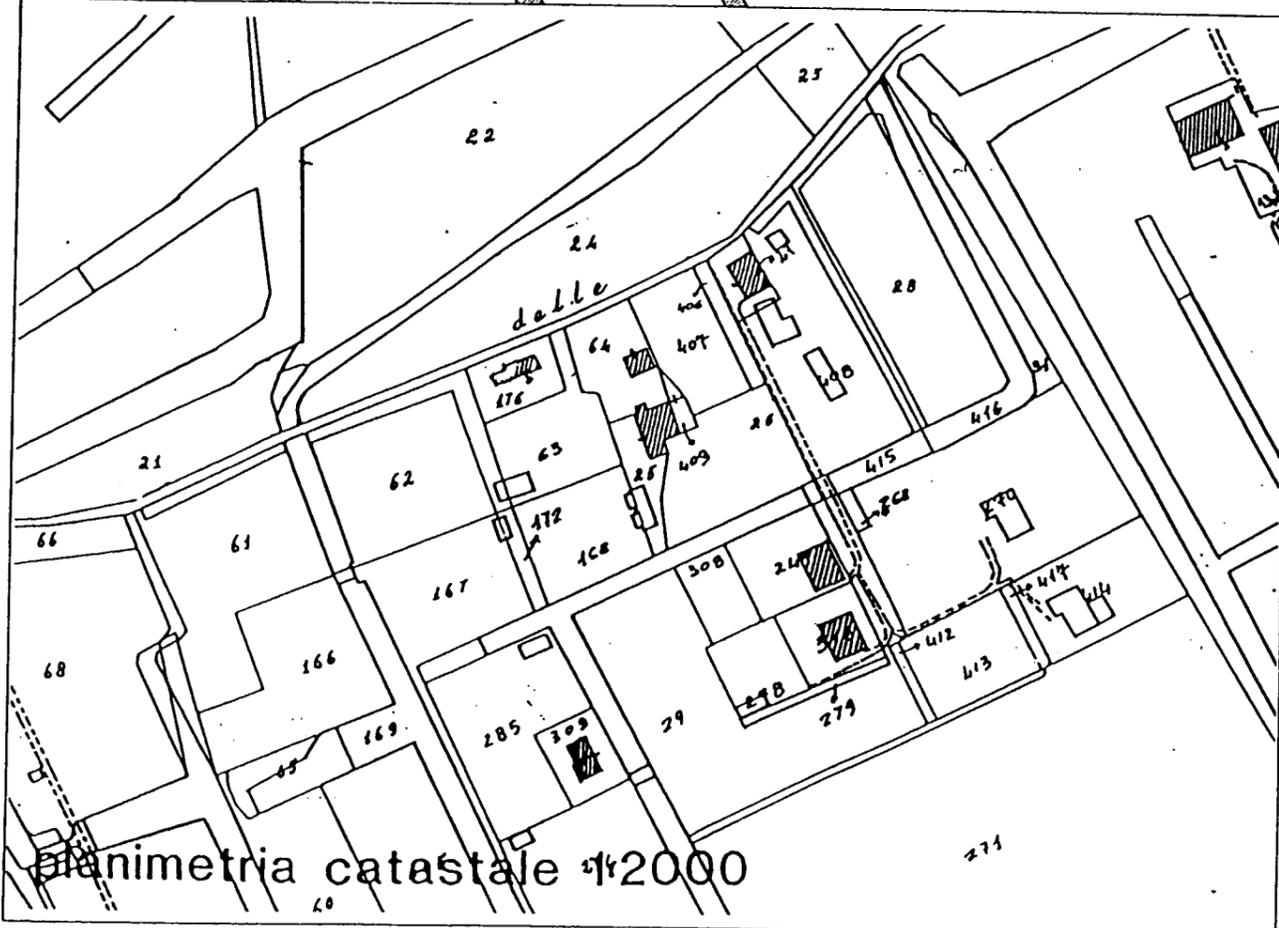
Consulente Generale:

Leonardo Benevolo

SCHEDA NORMATIVA SN1 zona C2 RU
di ristrutturazione urbanistica

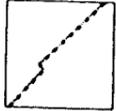


Inquadramento 1:2000



planimetria catastale 1:2000

LEGENDA 1:2000

-  PERIMETRO DI SCHEDA NORMATIVA
-  PERIMETRO DI STRUMENTO ATTUATIVO OBBLIGATORIO
-  ZONA C2 DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

OBIETTIVO

Il perimetro di z.t.o. C2/RU, di ristrutturazione urbanistica, individua un'area su cui insistono cinque edifici ad un solo piano e di scarsa consistenza edilizia, realizzati abusivamente, quattro dei quali successivamente condonati. Si colloca a sud del canale -parallelo a via delle Motte- che segna il limite fra le aree insediate e quelle agricole vere e proprie; è retro di un'ampia area caratterizzata dalla presenza di due grandi edifici rurali ottocenteschi e dai rispettivi spazi di pertinenza, ed è prossima alle antiche peschiere oggi in abbandono.

Obiettivo dell'intervento è la riorganizzazione dell'area, la cui urbanizzazione è attualmente casuale, disordinata e priva di relazioni significative con il suo contesto, da attuarsi sia attraverso una diversa dislocazione degli edifici che attraverso un loro incremento volumetrico, anche in relazione alla vicinanza della zona centrale dell'isola, e di maggiore insediamento, ed alla nuova darsena attrezzata di progetto.

Previa stipulazione di una convenzione e redazione di un piano attuativo, che di norma sarà Piano di Lottizzazione (P.d.L.) ai privati proprietari, riuniti in consorzio, viene riconosciuta una capacità edificatoria di 180 mq per ognuna delle unità edilizie esistenti con obbligo della residenzialità da parte dei soggetti aventi titolo di possesso degli edifici individuati nella presente scheda, in scala 1:1000, come "edifici da trasferire". La convenzione deve, tra l'altro, prevedere la cessione gratuita al Comune delle aree che sono destinate ad attrezzature pubbliche e comprese nell'ambito dello strumento attuativo obbligatorio.

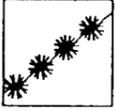
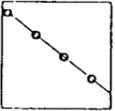
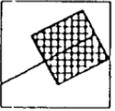
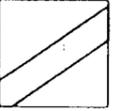
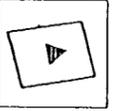
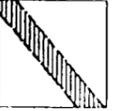
Le singole unità edilizie dovranno essere realizzate con edifici a blocco di una o due unità immobiliari e/o in singole unità, e collegati alla viabilità secondaria. Le recinzioni degli scoperti di pertinenza, se realizzate, non dovranno costituire barriera visiva verso la zona agricola, le alberature dovranno essere preferibilmente a macchia, ad eccezione degli allineamenti lungo la viabilità individuata come secondaria nei tratti in cui si dispone trasversalmente all'area o lungo le direttrici da essi individuati. Vengono inoltre definite delle "fasce di rispetto visivo" all'interno del verde privato, nelle quali non potranno essere realizzati ingombri visivi di qualsiasi genere, al fine di mantenere la relazione con le peschiere storiche. Tra le aree destinate ad attrezzature e spazi pubblici di quartiere non sono previsti spazi di parcheggio, in quanto collocati nelle vicinanze dell'area residenziale ed inclusi all'interno del perimetro di "Scheda normativa" n.7. La scheda grafica non costituisce prescrizione.

PRESCRIZIONI

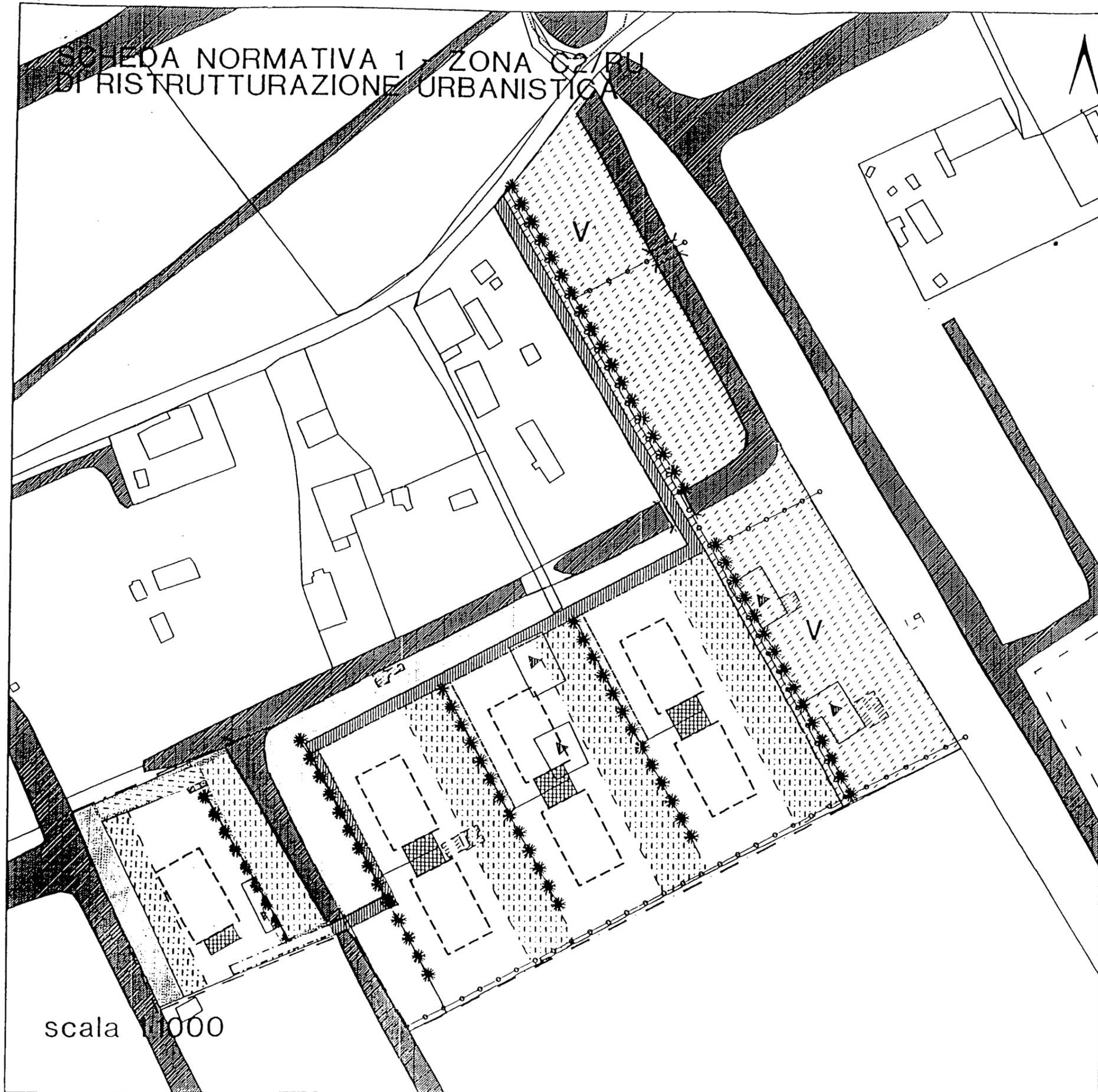
Superficie territoriale (St)	mq. 17500
Superficie fondiaria (Sf)	mq. 9200
Superficie lorda di pavimento degli edifici da trasferire	mq. 416
Superficie lorda di pavimento (Sp) consentita	mq. 1270
Area destinata ad attrezzature e spazi pubblici di quartiere:	mq. 7000, di cui il 4500 mq a verde attrezzato ed il rimanente a verde di rispetto dei canali
Indice di utilizzazione territoriale (Ut):	0,1 mq/mq
Indice di copertura fondiario (Cf)	20 %
destinazioni d'uso consentite:	residenza
numero piani consentiti:	2
altezza massima consentita:	6,5 ml.
tipologie ammesse:	a blocco, edificio isolato
n. abitanti teorici:	26

SCHEDA NORMATIVA 1 - ZONA C2/BU
 DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

LEGENDA 1:1000 SN1

-  PERIMETRO DI SCHEDA NORMATIVA
-  MANUFATTI ESISTENTI DA DEMOLIRE
-  FILARE DI ALBERI
-  MASSIMO INVILUPPO AMMESSO PER NUOVA EDIFICAZIONE
-  PERCORSO PEDONALE
-  NUCLEO ACCESSI-GARAGE
-  PONTI ATTRAVERSAMENTI
-  VERDE ATTREZZATO
-  VERDE DI RISPETTO DEI CANALI
-  MANUFATTO DA TRASFERIRE
-  VIABILITA' SECONDARIA
-  FASCE DI RISPETTO VISIVO

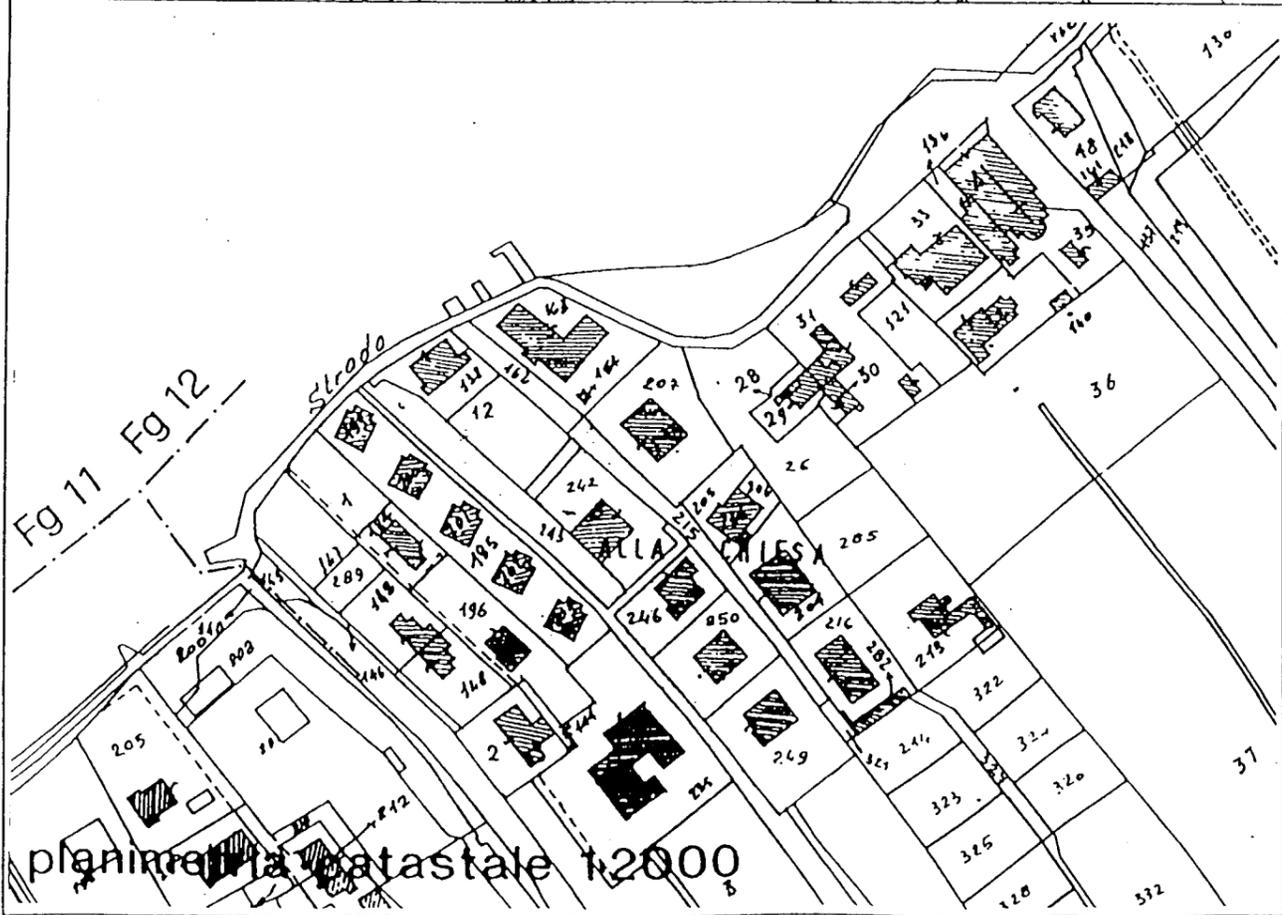
scala 1:1000



SCHEDA NORMATIVA SN2
zona B/RU ristrutturazione urbanistica

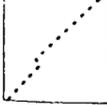
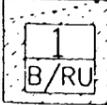


inquadramento 1:2000



planimetria catastale 1:2000

LEGENDA 1:2000

-  PERIMETRO DI SCHEDA NORMATIVA
-  PERIMETRO ZONA DI RECUPERO - PIANO DI RECUPERO
-  ZONA B DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

OBIETTIVO

Il piano di recupero interessa un'area del centro abitato, individuata come zona di recupero, che è attualmente occupata da costruzioni sviluppatesi per aggregazioni successive, tra loro volumetricamente disarticolate ed ampi spazi scoperti saturati da volumi e tettoie ad un piano destinati a magazzini dell'attività commerciale insediata. Obiettivo dell'intervento è la riconfigurazione complessiva dell'area da attuarsi attraverso la demolizione dei volumi esistenti e la realizzazione di una nuova volumetria.

Essa dovrà configurarsi come testata sul fronte laguna offrendo l'opportunità di una migliore organizzazione ed utilizzazione degli spazi commerciali e residenziali e costituirsi come piccolo centro commerciale atto a soddisfare i bisogni dei residenti.

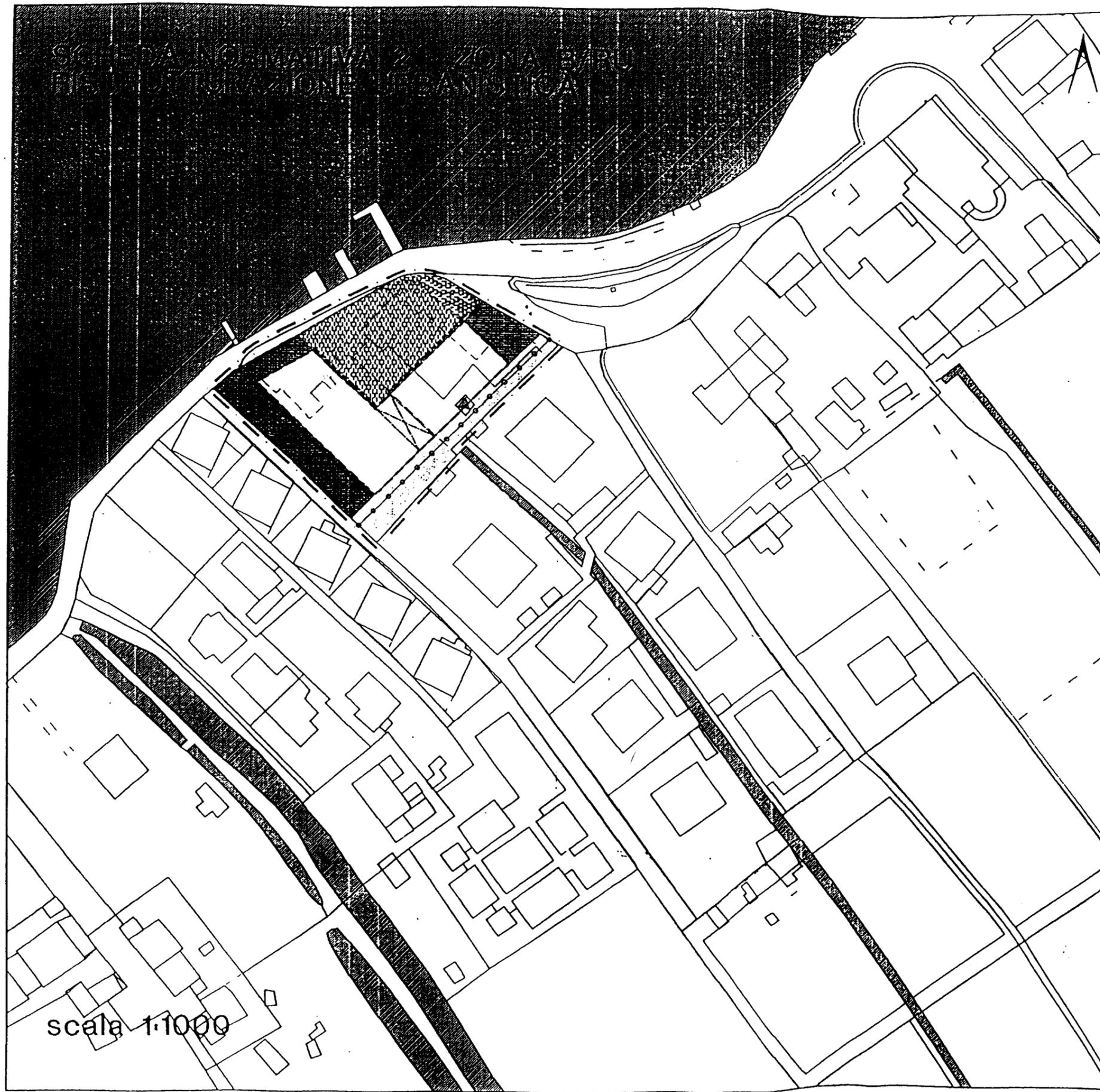
Le nuove costruzioni dovranno rispettare una volumetria semplice e compatta e garantire la permeabilità al piano terra tra lo spazio scoperto sul fronte laguna ed i percorsi pubblici retrostanti. La presente scheda, in scala 1:1000, individua inoltre un perimetro tratteggiato, contrassegnato da una X, che dovrà essere il luogo preferenziale di tale permeabilità pubblica.

Le superfici a parcheggio privato possono essere ricavate nelle aree destinate a "pertinenza dell'edificato", individuate nella tav 1:1000 della presente scheda per un posto macchina per ciascuna unità residenziale.

I parcheggi a standard possono essere monetizzati o realizzati nell'area per parcheggi pubblici individuata nella Tav. B0 SEK nei pressi della chiesa.

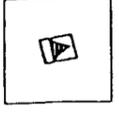
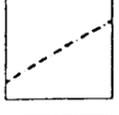
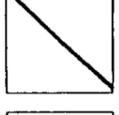
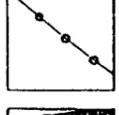
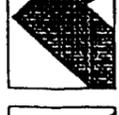
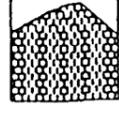
PRESCRIZIONI

Superficie territoriale (St):	2780 mq
Volume massimo consentito:	5560 mc
area destinata ad attrezzature e spazi pubblici di quartiere:	1150 mq, a parcheggio, spazio pedonale - piazza e fasce verdi di percorrenza.
Superficie lorda di pavimento consentita (Sp):	1855 mq, di cui 50% a fini residenziali
destinazioni d'uso consentite:	piano terra: residenza/attività direzionali/servizi alle persone primo piano: residenza
numero piani consentiti:	2
altezza massima consentita:	7,5 ml.
tipologie ammesse:	a blocco, a schiera
n. abitanti teorici:	18

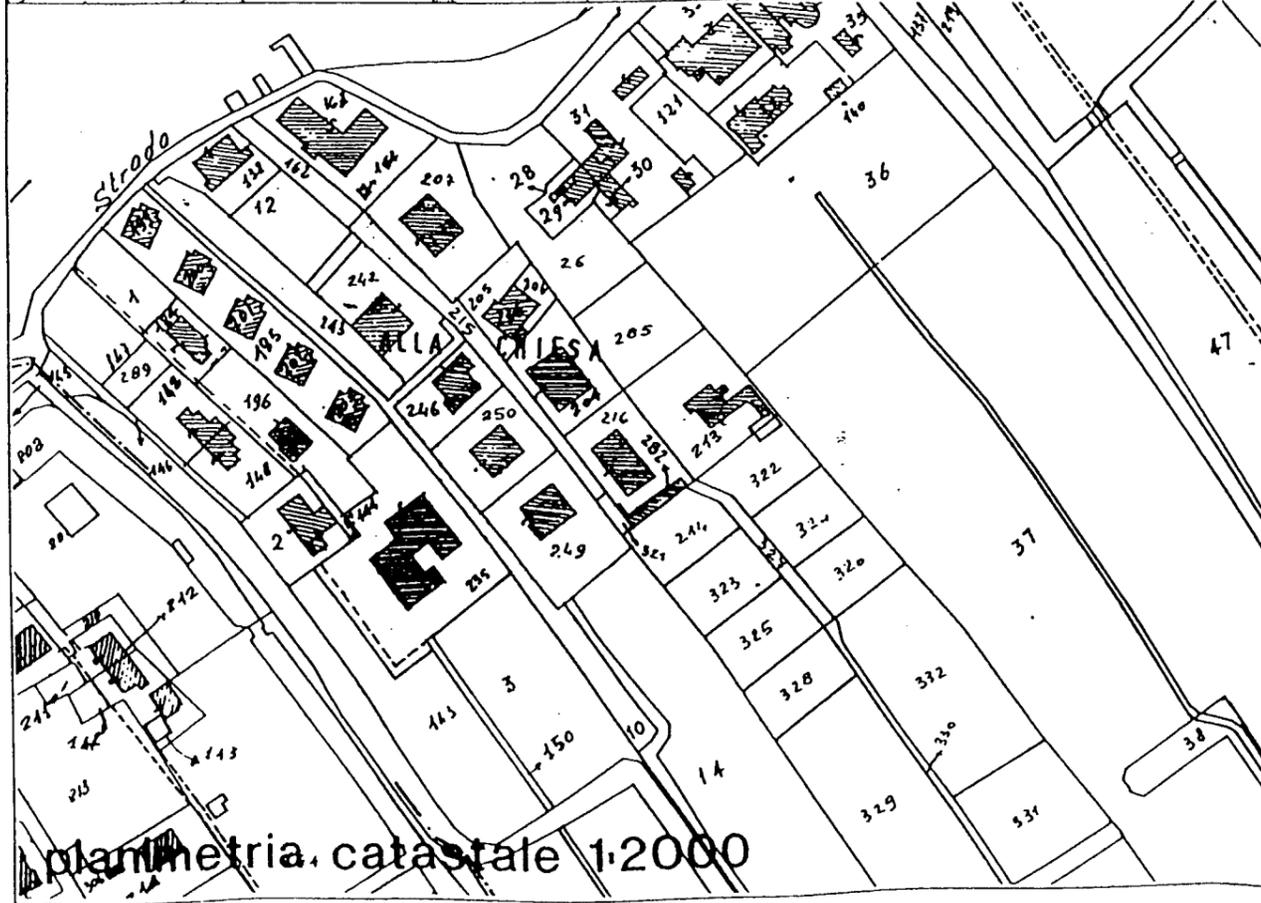
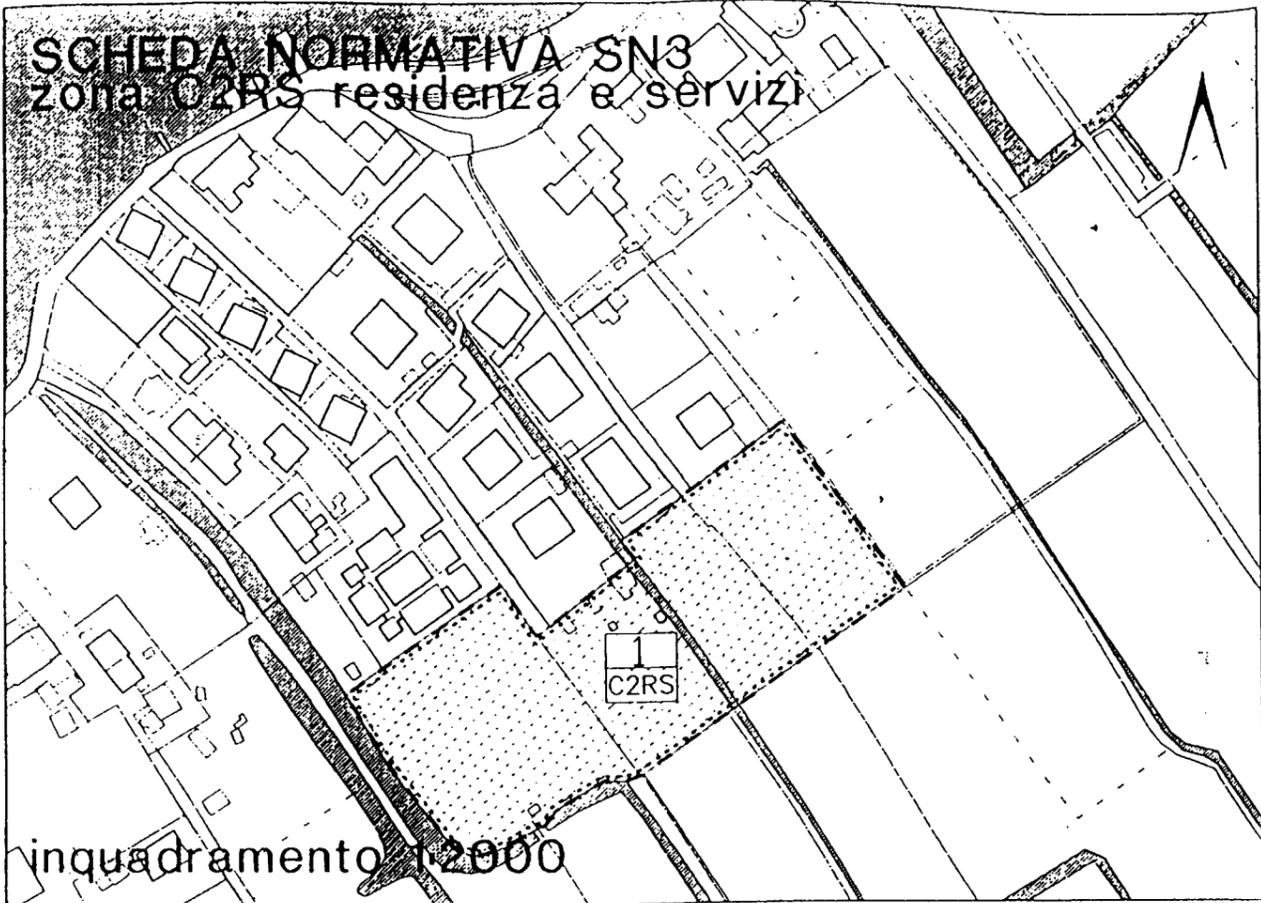


LEGENDA 1:1000

SN2

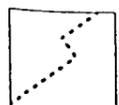
-  PERIMETRO DI SCHEDA NORMATIVA
-  CABINA ELETTRICA DA TRASFERIRE
-  MANUFATTI ESISTENTI DA DEMOLIRE
-  MASSIMO INVILUPPO AMMESSO PER NUOVA EDIFICAZIONE
-  LIMITE STRADALE
-  FRONTE COMMERCIALE
-  FRONTE DI ACCESSO ALLE UNITA' RESIDENZIALI
-  PERMEABILITA' AL PIANO TERRA
-  PERCORSO PEDONALE
-  PERTINENZA DELL'EDIFICATO
-  VERDE DI PERTINENZA DEI PERCORSI PUBBLICI
-  SPAZIO PEDONALE/PIAZZA

scala 1:1000



LEGENDA 1:2000

SN3

-  PERIMETRO DI SCHEDA NORMATIVA
-  PERIMETRO DI STRUMENTO ATTUATIVO OBBLIGATORIO DI INIZIATIVA PRIVATA
-  ZONA C2 RESIDENZA E SERVIZI

OBIETTIVO

L'area individuata dalla C2 R/S si colloca tra il margine inferiore del centro abitato e la zona agricola. Include al suo interno una zona che il P.R.G. del 1962 individuava come agricola, (sottostante la scuola), ed una, confinante con il perimetro di P.P.vigente, che individuava come zona residenziale semiestensiva, senza però che su di essa si sia espressa alcuna volontà edificatoria.

Obiettivo dell'intervento é realizzare uno spazio di verde pubblico attrezzato che possa interessare sia direttamente la scuola , sia l'intero centro abitato, offrendo contemporaneamente a tutti i proprietari interessati dal perimetro di z.t.o. la possibilità di edificare una volumetria residenziale, nelle aree individuate , attraverso la redazione di un Piano di Lottizzazione.

La nuova edificazione dovrà rispettare il principio insediativo secondo le direttrici longitudinali, le recinzioni degli scoperti di pertinenza, se realizzate, non dovranno costituire barriera visiva verso la zona agricola, le alberature dovranno essere preferibilmente a macchia, ad eccezione degli allineamenti lungo la viabilità individuata come secondaria.

Le indicazioni contenute nella scheda in scala 1:1000 costituiscono prescrizione ai fini della redazione dello strumento attuativo, fatto salvo l'indicazione di "massimo inviluppo ammesso per nuova edificazione", che potrà essere variato, purché se ne rispetti il principio della compattezza e l'indicazione della disposizione della nuova edificazione sul lotto.

Nel caso di attuazione degli interventi previsti dal progetto di P.d.L. o eventualmente di Verde pubblico, venga previsto un passaggio per i mezzi agricoli da nord-ovest a sud-est e viceversa.

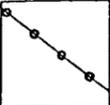
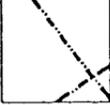
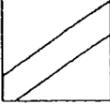
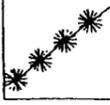
PRESCRIZIONI

superficie territoriale:	8880 mq
superficie fondiaria:	4000 mq
Superficie lorda di pavimento consentita	1600 mq
area destinata ad attrezzature e spazi pubblici di quartiere:	4440 mq, di cui il 40% a verde attrezzato ed il rimanente a parcheggio e fasce
verde di percorrenza	
indice di utilizzazione territoriale (Ut):	0,18 mq/mq
indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	0,4 mq/mq
indice di copertura fondiario (Cf):	20 %
destinazioni d'uso consentite:	residenza
numero piani consentiti:	2
tipologie ammesse:	a schiera, uni/bifamiliare
altezza massima consentita:	6,5 ml.
n. abitanti teorici:	32

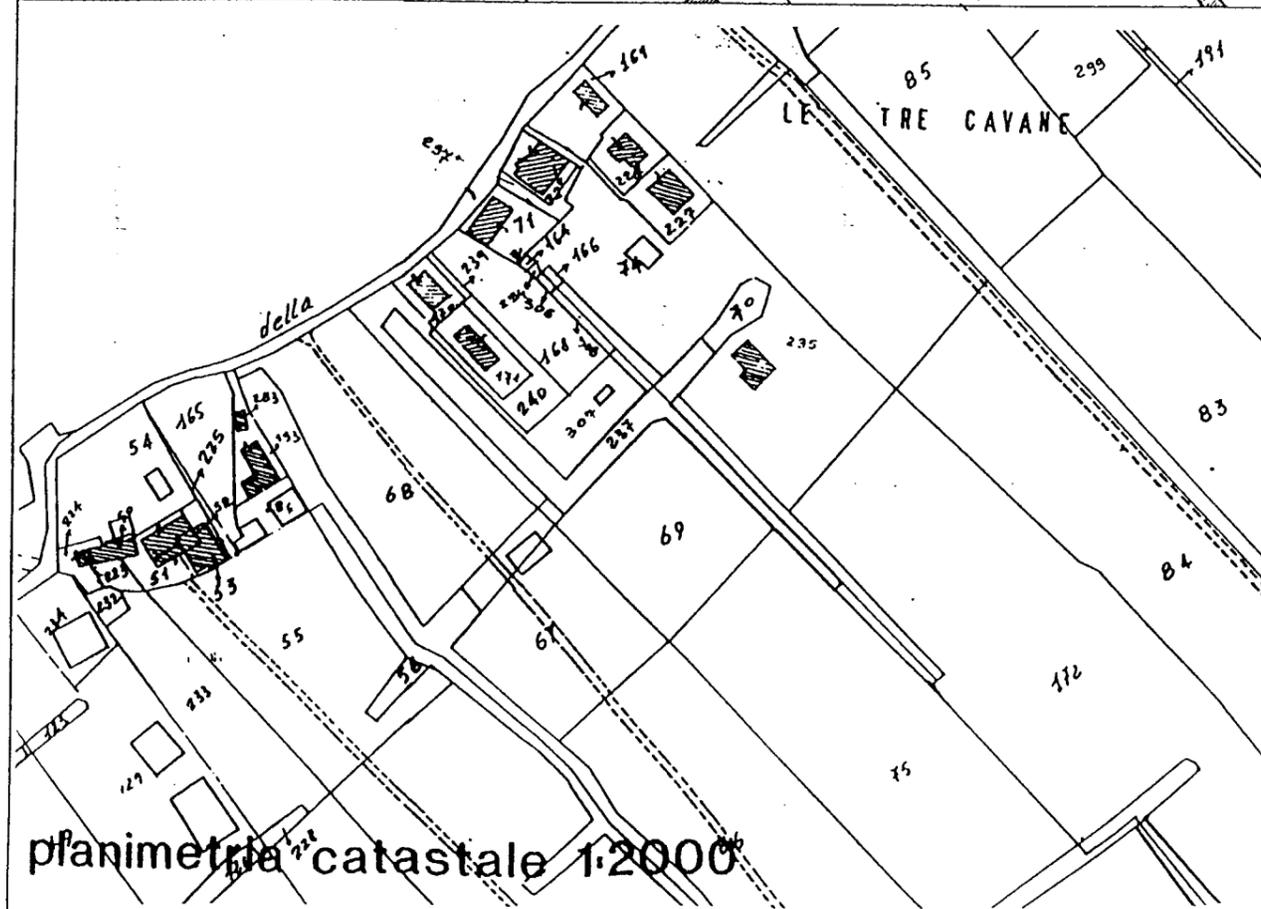
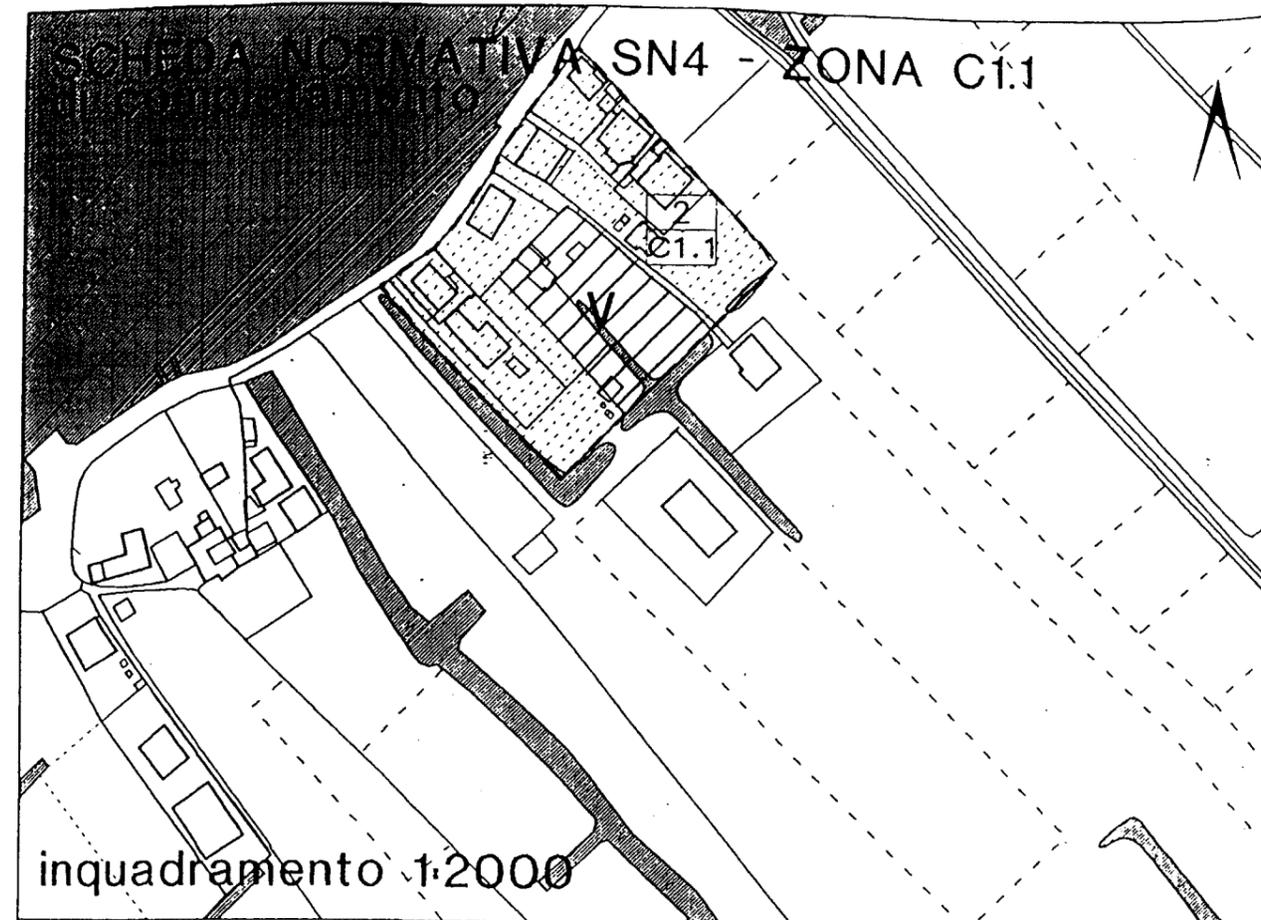
SCHEDA NORMATIVA 8 - ZONA C2 RESIDENZA E SERVIZI

LEGENDA 1:1000 SN3

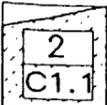


-  PERIMETRO DI SCHEDA NORMATIVA
-  VIABILITA' SECONDARIA
-  PARCHEGGI A RASO
SUOLO SEMIPERMEABILE
-  PERCORSO PEDONALE
-  PONTI ATTRAVERSAMENTI
-  MANUFATTI ESISTENTI DA DEMOLIRE
-  MASSIMO INVILUPPO AMMESSO
PER NUOVA EDIFICAZIONE
-  VERDE ATTREZZATO
-  FASCE DI RISPETTO DA CONFINI O CANALI
-  FASCE VERDI DI PERCORRENZA
-  FILARE DI ALBERI

scala 1:1000



LEGENDA 1:2000

-  PERIMETRO DI SCHEDA NORMATIVA
-  STANDARD DI QUARTIERE
-  ZONA C1.1

OBIETTIVO

L'area individuata dalla zona omogenea C1.1 corrisponde ad un originario nucleo rurale, attorno al quale sono state successivamente realizzate delle costruzioni residenziali che ne hanno alterato il carattere originario tanto che ora l'intero aggregato edilizio non ha più relazione alcuna con i fondi agricoli.

Obiettivo della scheda normativa È la ricomposizione dell'area da attuarsi attraverso il ridisegno degli spazi pubblici scoperti, che dovranno configurarsi nella definizione di un ampio spazio centrale da destinare a verde di quartiere e nella realizzazione di nuovi percorsi pedonali che consentano di riferire a quest'ultimo sia le costruzioni residenziali comprese nella zona omogenea, sia quelle previste nella zona C2/S contigua.

Gli interventi di nuova edificazione, che potranno essere realizzati anche per parti rispetto al perimetro di massimo inviluppo ammesso individuato nella presente scheda in scala 1:1000 - , potranno interessare sia un lotto che risulta libero dal ridisegno dell'area, sia la ricomposizione volumetrica dell'intero lato orientale dell'area , che la ricomposizione del lato occidentale, da realizzare attraverso la demolizione degli edifici esistenti e la loro ricomposizione in un nuovo volume, preferibilmente a schiera.

Sono comunque consentiti per gli edifici esistenti, inclusi quelli che ricadono parzialmente all'interno del perimetro della fascia di rispetto degli edifici con modalità di intervento codificato, interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia come definito dall'art. 7 delle NTGA.

Per gli edifici n.109 e 111 valgono le modalità di intervento previste dalle Edifici soggetti ad intervento codificato, Allegato D3.

Le recinzioni degli scoperti di pertinenza, se realizzate, non dovranno costituire barriera visiva verso la zona agricola, le alberature dovranno essere preferibilmente a macchia, ad eccezione degli allineamenti lungo la viabilità individuata come secondaria.

Le indicazioni contenute nella scheda in scala 1:1000 costituiscono prescrizione, fatto salvo l'indicazione di "massimo inviluppo ammesso per nuova edificazione", che potrà essere variato, purché se ne rispetti il principio della compattezza e l'indicazione della disposizione della nuova edificazione sul lotto.

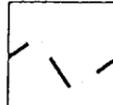
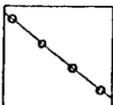
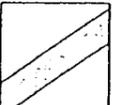
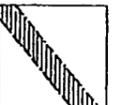
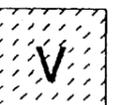
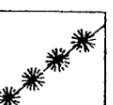
PRESCRIZIONI

indice di utilizzazione fondiaria (Uf):	0,4 mq/mq
superficie coperta massima:	20 %
destinazioni d'uso consentite:	residenza
numero piani consentiti:	2
altezza massima consentita:	6,5 ml.
tipologie ammesse:	a schiera, uni/bifamiliare

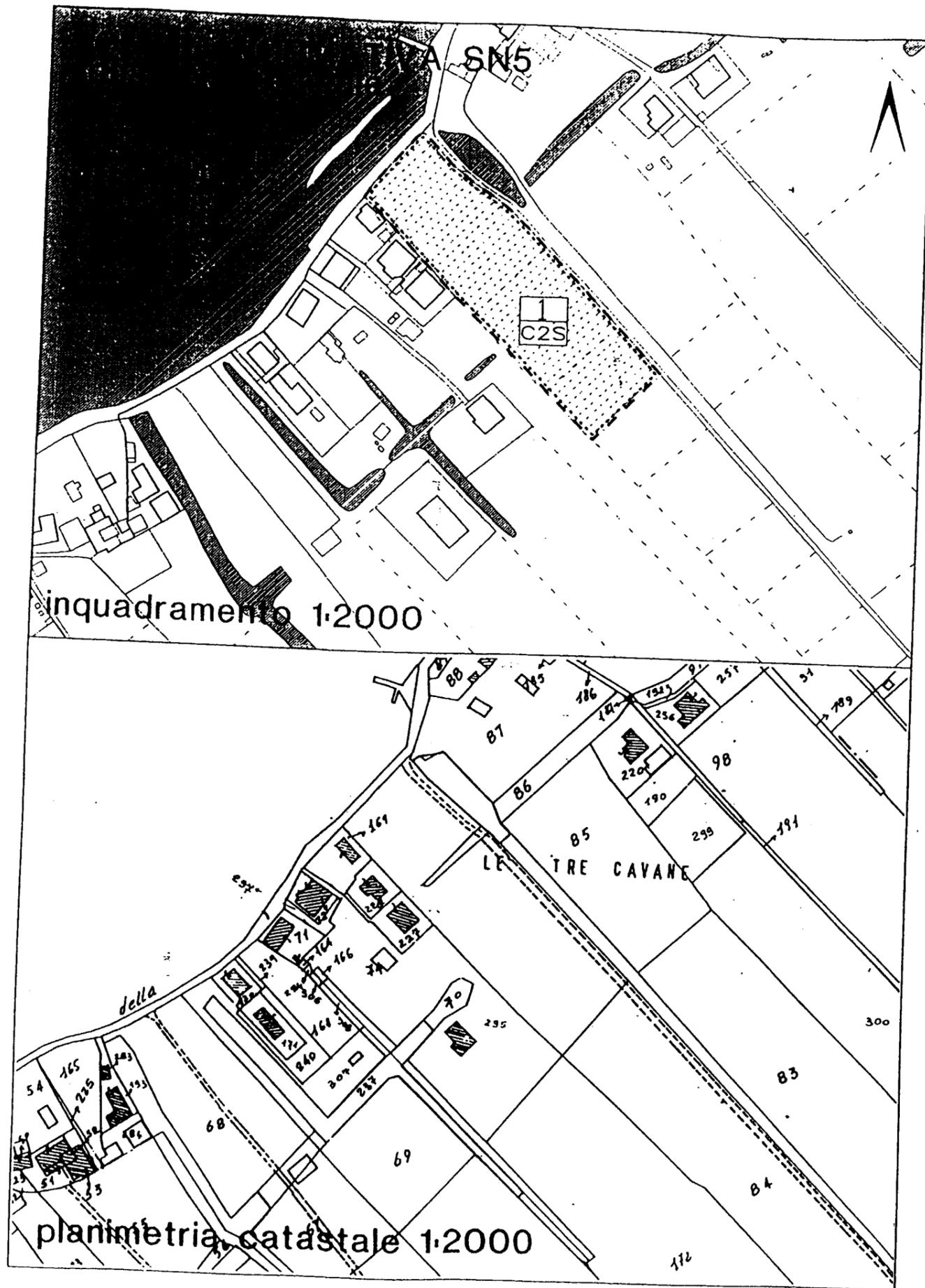
ZONA C11 DI COMPLETAMENTO

LEGENDA 1:1000

SN4

-  PERIMETRO DI SCHEDA NORMATIVA
-  MANUFATTI ESISTENTI DA DEMOLIRE
-  FASCE DI RISPETTO
-  PERCORSO PEDONALE
-  MASSIMO INVILUPPO AMMESSO PER NUOVA EDIFICAZIONE O AMPLIAMENTO
-  FASCE VERDI DI PERCORRENZA
-  EDIFICIO CON MODALITA' DI INTERVENTO CODIFICATO
-  VIABILITA' SECONDARIA
-  VERDE ATTREZZATO
-  FILARE DI ALBERI

scala 1:1000



LEGENDA 1:2000

-  PERIMETRO DI SCHEDA NORMATIVA
-  PERIMETRO DI STRUMENTO ATTUATIVO OBBLIGATORIO
-  ZONA C2S SPECIALE

OBIETTIVO

Il perimetro di z.t.o.C2/S individua una parte del territorio ineditata in adiacenza ad un originario nucleo agricolo i cui caratteri, persa la relazione con il fondo agricolo, sono attualmente più assimilabili ad una zona residenziale, così come definito dalla Variante di P.R.G.

Obiettivo dell'intervento È la realizzazione di un nuovo insediamento in cui operare il trasferimento degli Edifici residenziali in area impropria individuati nella tavola B1.

All'area viene attribuito una capacità edificatoria comprensiva di quella assegnata alla proprietà ed ai soggetti proprietari, o aventi titolo di proprietà, degli Edifici residenziali in area impropria, secondo le modalità indicate nelle N.T.S.A. (Norme tecniche speciali di attuazione) art.28.

La nuova edificazione dovrà essere realizzata seguendo lo sviluppo longitudinale dell'area, così come individuato dalla scheda in scala 1:1000; È previsto un parcheggio collocato nella testata verso via delle Motte, mentre un percorso situato in prossimità dell'adiacente zona residenziale C.1.1

Qualora la proprietà intenda usufruire della soluzione A, la nuova volumetria dovrà essere realizzata a partire dalla testata verso via delle Motte del perimetro di massimo inviluppo ammesso per nuova edificazione, indicato nella presente scheda in scala 1:1000, con indice di copertura fondiaria (Cf) uguale a 3 %.

Le indicazioni contenute nella scheda in scala 1:1000 costituiscono prescrizione ai fini della redazione dello strumento attuativo, fatto salvo l'indicazione di "massimo inviluppo ammesso per nuova edificazione", che potrà essere variato, purché se ne rispetti il principio della compattezza e la disposizione della nuova edificazione sul lotto. Gli scoperti di pertinenza, se recitati, non dovranno costituire barriera visiva verso la zona agricola, le alberature dovranno essere preferibilmente a macchia, ad eccezione degli allineamenti lungo la viabilità individuata come secondaria.

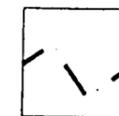
PRESCRIZIONI

superficie territoriale:	5500 mq
superficie fondiaria:	4500 mq
area destinata ad attrezzature e spazi pubblici di quartiere:	550 mq, a parcheggio e fasce verdi di percorrenza
destinazioni d'uso consentite:	residenza
numero piani consentiti:	2
altezza massima:	6,5 ml.
tipologie ammesse:	a schiera, uni/bifamiliare (purché costituisca testata della possibile edificazione a schiera successiva)
indice di utilizzazione territoriale (Ut.)	0,35 mq/mq, di cui 0,175 mq/mq alla proprietà e 0,175 mq/mq ai soggetti proprietari, o aventi titolo di proprietà, degli Edifici
superficie lorda di pavimento consentita (Sp):	1800 mq
indice di copertura fondiaria (Cf):	20 %
n. abitanti teorici:	36

ZONA C2S SPECIALE

LEGENDA 1:1000

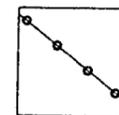
SN5



PERIMETRO DI SCHEDA NORMATIVA



PARCHEGGI A RASO
SUOLO SEMIPERMEABILE



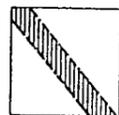
PERCORSO PEDONALE



MASSIMO INVILUPPO AMMESSO PER
NUOVA EDIFICAZIONE O AMPLIAMENTO



FASCE VERDI DI PERCORRENZA

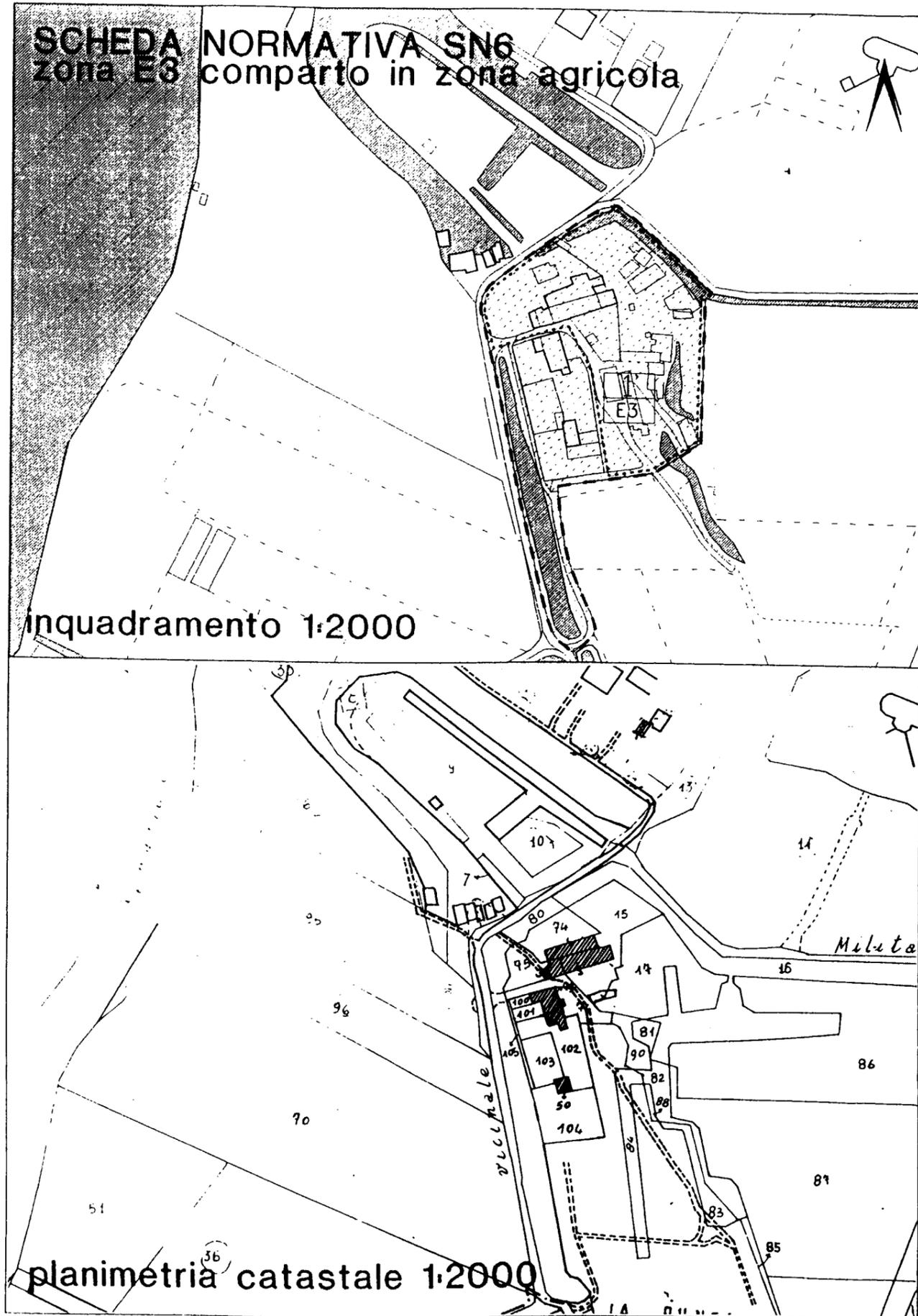


VIABILITA' SECONDARIA

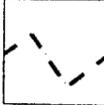
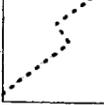
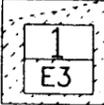


FILARE DI ALBERI

scala 1:1000



LEGENDA 1:2000

-  PERIMETRO DI SCHEDA NORMATIVA
-  PERIMETRO DEL COMPARTO IN ZONA E3
-  ZONA AGRICOLA E3

OBIETTIVO

Il comparto in zona E3 di Ca' Bubacco ha come obiettivo quello di rendere possibile, imponendo una regola insediativa che rispetti l'assetto storico dell'edificio, sia gli ampliamenti che la Legge 24/85 consentirebbe ai residenti di Ca' Bubacco (edificio 165), sia la nuova costruzione possibile, secondo le indagini agronomiche su consistenza dell'azienda e cubature già realizzate.

Nella complessa situazione patrimoniale e catastale del nucleo edificato, e se non vi fosse l'organizzazione di un comparto, questa possibilità potrebbe essere vanificata proprio dal frazionamento della proprietà e dalla esigua perimetrazione di zona E3 definita dalle indagini agronomiche.

Il nuovo corpo edilizio consentito serve a rispondere a questa domanda realizzando unitarietà insediativa e maggiore spessore edilizio al cortile più significativo del complesso, oggi compromesso da una varietà di annessi rustici precari e dai residui murari di annessi rustici più stabili che hanno subito un incendio.

L'intervento che ricade all'interno del perimetro di comparto va considerato congiuntamente al possibile intervento sull'edificio n.165, la cui quota di ampliamento eccedente deve essere collocata all'interno del perimetro di "massimo inviluppo ammesso per nuova edificazione o ampliamento", entro cui si deve esaurire tutta la volumetria assentita nell'area di progetto.

Gli interventi sugli edifici codificati sono comunque consentiti anche in assenza di comparto, purché rispettino le prescrizioni della scheda relativa.

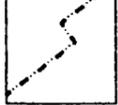
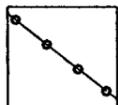
La volumetria degli annessi, individuati nella presente scheda in scala 1:1000 come "manufatti da trasferire", dovrà essere demolita e riaggregata, purché regolarmente assentita, all'interno dell'area definita dal "limite di riorganizzazione degli annessi rustici" ed il perimetro orientale della zona omogenea E3.

PRESCRIZIONI

nuova edificazione:	dovrà essere realizzata all'interno del perimetro di "massimo inviluppo ammesso per nuova edificazione o ampliamento"
Superficie lorda di pavimento (Sp):	750 mq.
numero piani consentiti:	2
tipologia ammessa:	a schiera
altezza massima	6,5 ml.
edifici esistenti:	possibilità di ampliamento fino a 800mc con un volume unitario e compatto all'interno del perimetro di "massimo inviluppo ammesso per nuova edificazione o ampliamento"
numero piani consentiti:	2
edifici codificati:	
edificio 164	vedere scheda "Edifici soggetti ad intervento codificato", Allegato D3
edificio 165	vedere scheda "Edifici soggetti ad intervento codificato", Allegato D3

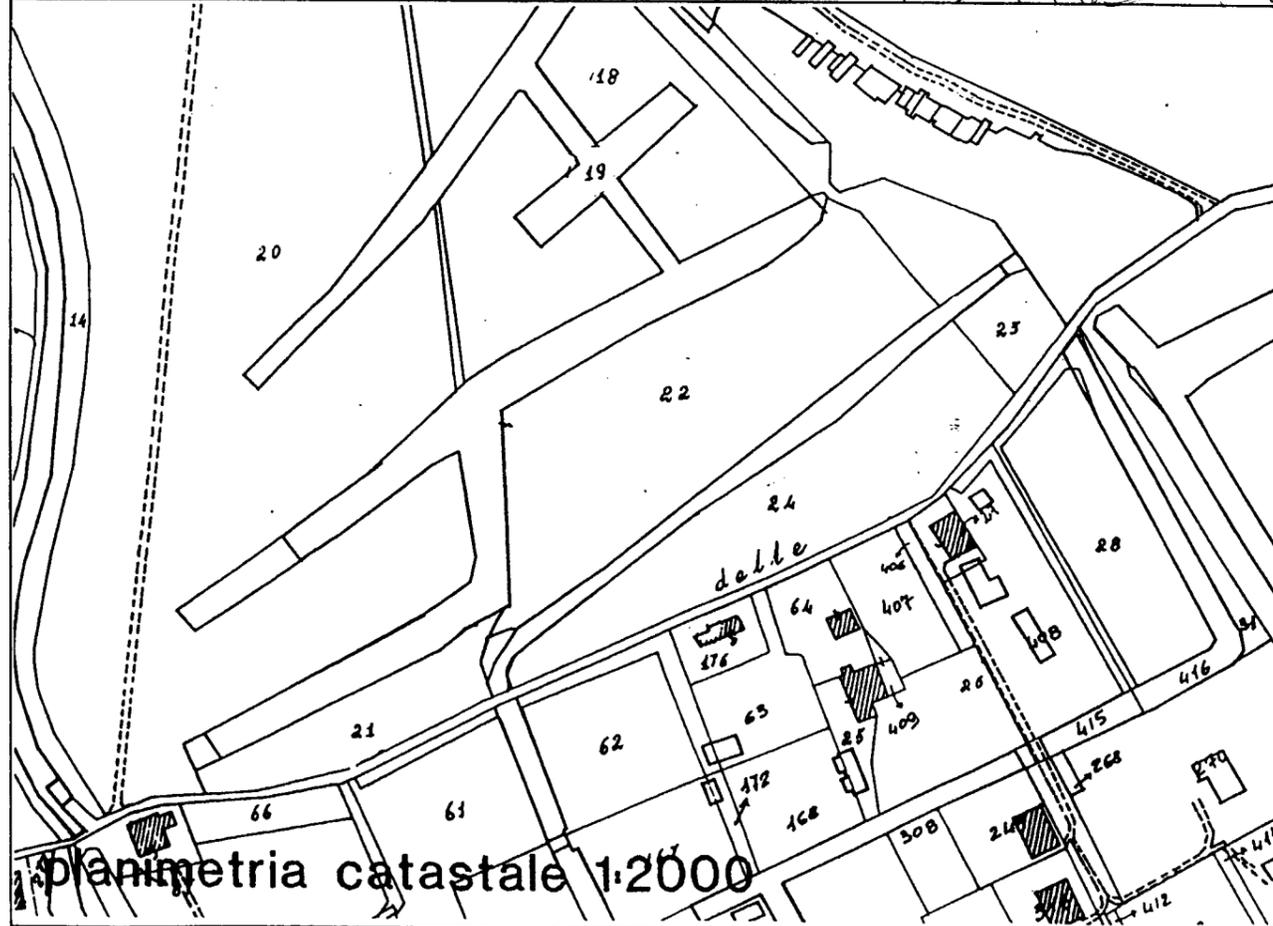
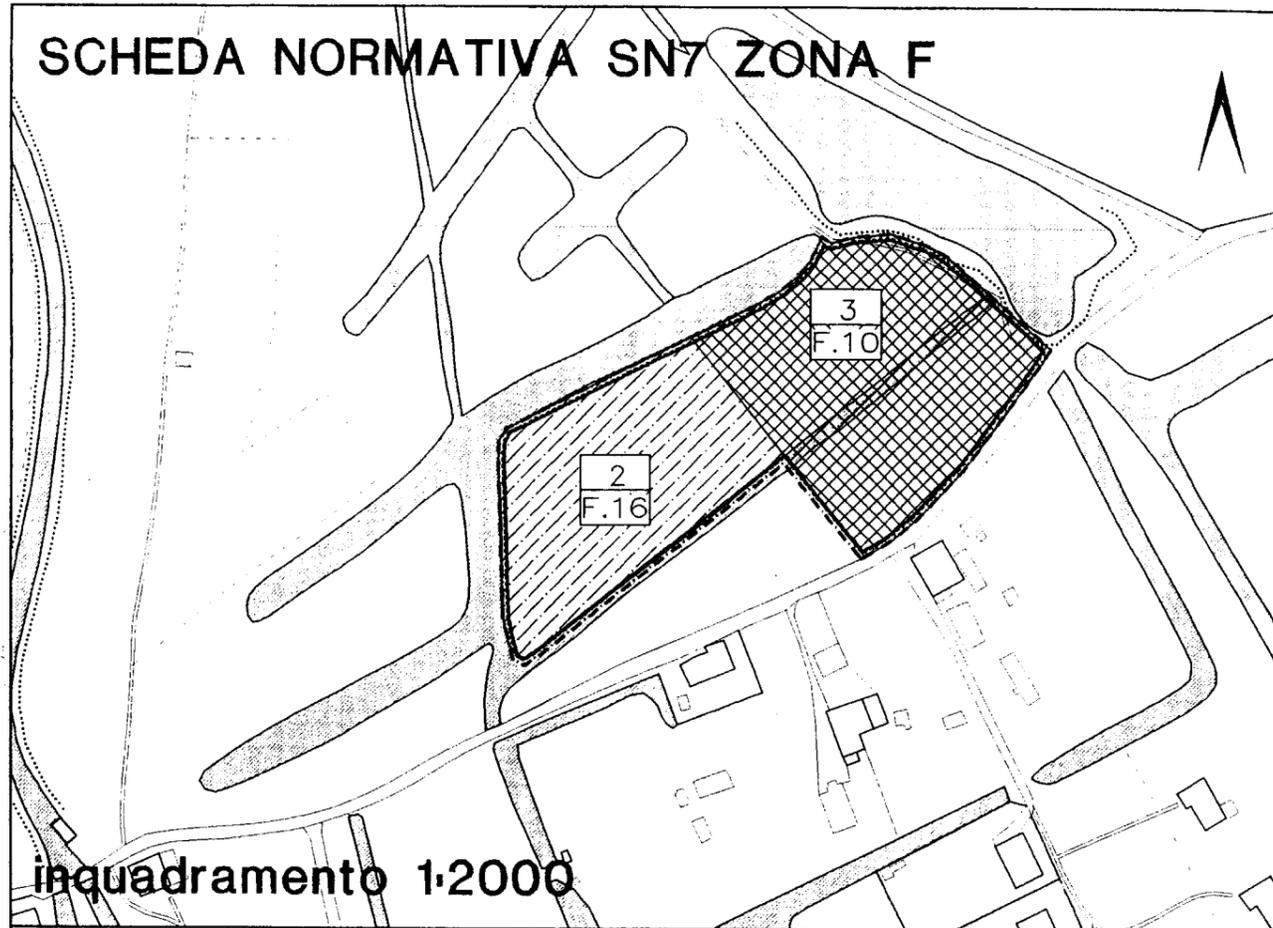
SCHEDA NORMATIVA 6 - ZONA
COMPARTO IN ZONA AGRICOLA

LEGENDA 1:1000 SN6

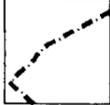
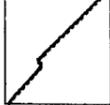
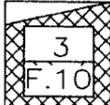
-  PERIMETRO DI SCHEDA NORMATIVA
-  PERIMETRO DEL COMPARTO IN ZONA E3
-  MANUFATTO DA TRASFERIRE
-  LIMITE DI RISPETTO DAI CANALI
PER LA RIORGANIZZAZIONE
DEGLI ANNESSI RUSTICI
-  PERCORSO PEDONALE
-  PONTI ATTRAVERSAMENTI
-  MASSIMO INVILUPPO AMMESSO PER
NUOVA EDIFICAZIONE O AMPLIAMENTO
-  SCOPERTO PERMEABILE DI PERTINENZA
DEL NUCLEO AGRICOLO
-  EDIFICIO CON MODALITA'
DI INTERVENTO CODIFICATO

scala 1:1000

SCHEDA NORMATIVA SN7 ZONA F



LEGENDA 1:2000

-  PERIMETRO DI SCHEDA NORMATIVA
-  PERIMETRO DI STRUMENTO ATTUATIVO OBBLIGATORIO
-  ZONA F10 ATTREZZATURE PER LA RACCOLTA E LO SMISTAMENTO DEI PRODOTTI
-  ZONA F16 ATTREZZATURE ED IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE

OBIETTIVO

L'area comprende l'organizzazione di due aree di ZTO F.

L'area F 10, affacciata sulla darsena è destinata ad attrezzature di servizio all'agricoltura, qui possono trovare sede attrezzature per la raccolta e la conservazione delle produzioni orticole, collocati in stretta connessione con il bacino acqueo della darsena sul bordo della quale sarà realizzata una banchina funzionale ad un approdo di interscambio terra-acqua. E' prevista la costruzione di un volume edilizio, nella parte più arretrata rispetto alla Strada delle Motte, e la definizione di un piazzale antistante di lavoro, parcheggio, eventuale vendita di prodotti orticoli.

L'area F 16, arretrata rispetto alla Strada delle Motte, prevede una destinazione funzionale a servizi di interesse collettivo: isola ecologica. Lo spazio, adeguatamente separato mediante fasce alberate dai canali e dalla strada principale, è adibito alla raccolta differenziata di tutti i materiali di scarto e i rifiuti ingombranti in attesa di trasferimento in altra sede o per le operazioni di riciclaggio possibili sull'isola. E' prevista la realizzazione di uno spazio coperto di supporto all'attività.

Tra le due aree è prevista una nuova viabilità secondaria che prosegue fino a raggiungere l'area destinata alle attività remiere (Progetto Unitario n. 3).

In contiguità alle zone F è prevista un'area a standard destinata a verde e parcheggio.

E' fatto obbligo in caso di attuazione dei due interventi, l'uso comune della banchina di carico e scarico e, immediatamente alle spalle della stessa, di una sufficiente area di movimentazione delle merci. L'utilizzo della banchina e dello scoperto retrostante dovrà essere regolamentato con convenzione tra le parti e il Comune di Venezia da stipularsi all'atto del rilascio di concessione edilizia (anche per l'attuazione di uno solo dei due interventi).

PRESCRIZIONI

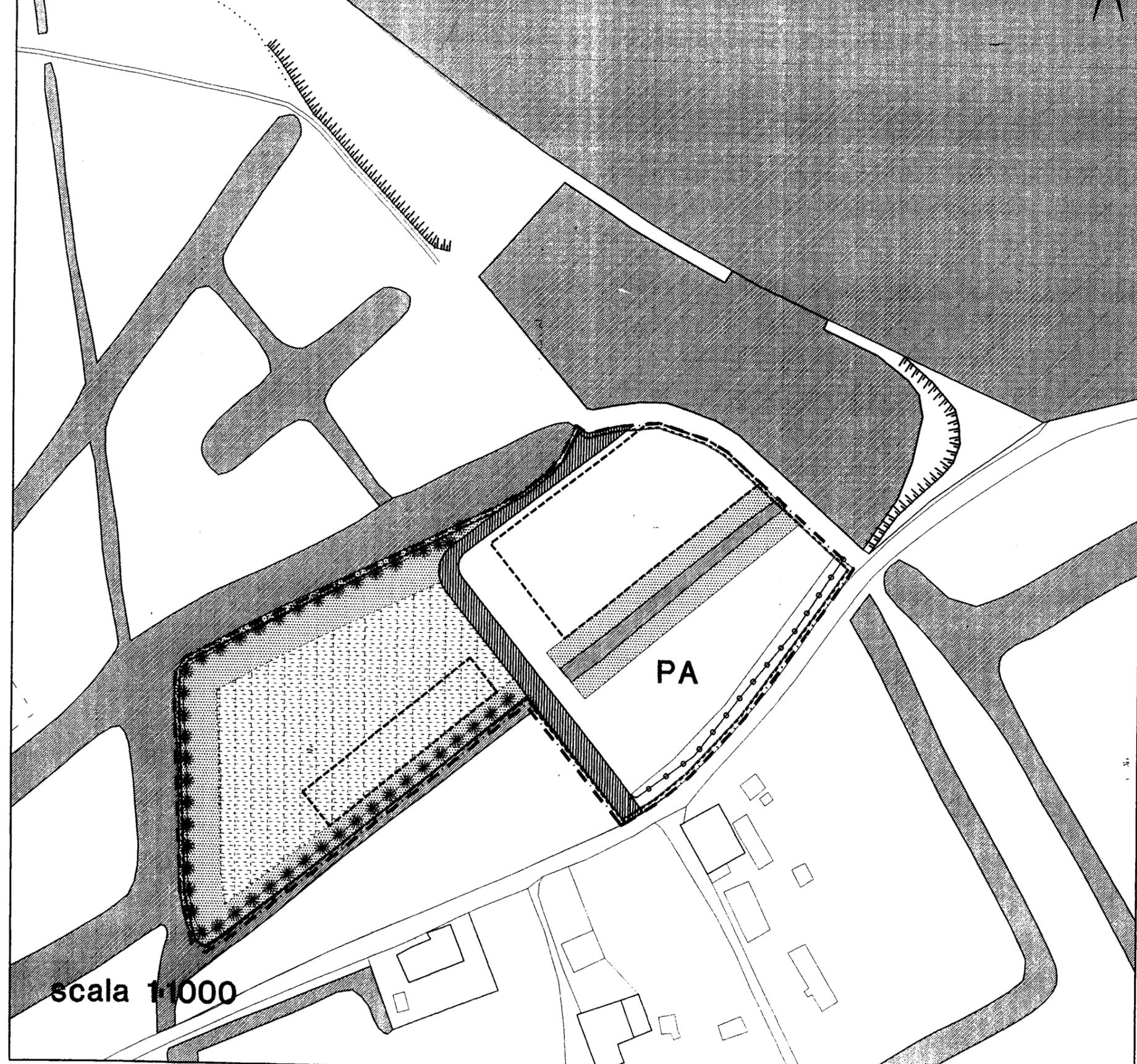
Zona F 10 area destinata ad attrezzature di supporto all'agricoltura

superficie territoriale stimata	5000 mq
superficie utilizzabile	3900 mq
superficie lorda di pavimento edificio	1200 mq
altezza massima consentita	6 m
tipologia ammessa	capannone - con fronte corto affacciato sulla darsena

Zona F 16 area destinata ad isola ecologica

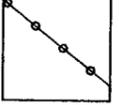
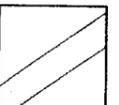
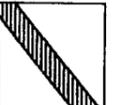
superficie territoriale stimata	4150 mq
superficie lorda di pavimento edificio	500 mq
altezza massima consentita	5 m
tipologia ammessa	capannone - tettoia

SCHEDA NORMATIVA 7 - ZONA F



scala 1:1000

LEGENDA 1:1000 SN7

-  PERIMETRO DI SCHEDA NORMATIVA
-  PERIMETRO DI STRUMENTO ATTUATIVO OBBLIGATORIO
-  FILARE DI ALBERI
-  MASSIMO INVILUPPO AMMESSO PER ATTREZZATURE DI SUPPORTO DELLE ATTIVITA' INSEDIATE
-  PERCORSO PEDONALE
- PA** PIAZZALE DI SERVIZIO ALLE ATTREZZATURE - PARCHEGGI
-  FASCE DI RISPETTO CON BARRIERA VEGETALE
-  FASCE VERDI DI PERCORRENZA
-  VIABILITA' SECONDARIA
-  AREA ATTREZZATA ISOLA ECOLOGICA