

CITTA' DI
VENEZIA



COMUNE DI VENEZIA

**VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE PER LA CITTÁ
ANTICA**

AGGIORNAMENTO NORME TECNICHE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

APPENDICE 1 – Schede di unità di spazio

APPENDICE 2 – Schede degli ambiti assoggettati a Piano Particolareggiato o a Progetto Unitario

TESTO AGGIORNATO AL 09/03/2023

P.P. 1 - Isola nuova del Tronchetto

OBIETTIVO GENERALE

Utilizzare l'isola come parte della testa di ponte specializzata per i movimenti interni della città bipolare, con una serie di attrezzature per la mobilità, l'interscambio, la ricreazione e una quota di uffici direzionali.

INDICAZIONI PER LE TRASFORMAZIONI FISICHE E FUNZIONALI

Revisione della rete viaria e delle sistemazioni a terra, secondo l'assetto indicativo della tavola B3 a.

Individuazione dei lotti per le funzioni insediate e da insediare, con le seguenti prescrizioni:

- autorimessa (esistente) lotto a-a;
- completamento delle edificazioni esistenti nei lotti b-b lungo il margine nord e il margine est per una cubatura complessiva di 105.000 mc., fatto salvo il diritto ad eseguire quanto già concesso se vigente, destinato ad attrezzature pubbliche tecnologiche e uffici connessi, depositi vari, interscambio merci, magazzini ed uffici connessi, uffici pubblici o ad uso pubblico; sono ammessi insediamenti commerciali per una quantità non superiore a 1000 mq. di superficie utile;
- realizzazione nel lotto c-c di un volume non superiore a 11.000 mc. destinato a parcheggi pubblici e servizi pubblici, o privati ad uso pubblico di urbanizzazione secondaria;
- sistemazione delle aree di proprietà pubblica comprendenti:
 - il parco pubblico lungo il margine ovest, e le altre aree verdi indicate nella tav. B3 a;
 - la spianata all'estremità sud, il piazzale d'imbarco del ferryboat e i relativi spazi di sosta e di servizio (con l'edificazione di attrezzature pubbliche e di servizio e uffici pubblici, per un volume complessivo di 120.000 mc.);
- realizzazione dell'approdo per i mezzi acquatici e della stazione di arrivo del percorso "navetta" da piazzale Roma, nella posizione che risulterà maggiormente idonea.

P.P. 2 - Marittima

OBIETTIVO GENERALE

L'isola è destinata alle funzioni portuali, con particolare riguardo alla funzione passeggeri e può, inoltre, compatibilmente con le necessarie misure di sicurezza per l'area, ospitare infrastrutture funzionali alle attività portuali anche utili ad un miglior collegamento con la città.

INDICAZIONI PER LE TRASFORMAZIONI FISICHE E FUNZIONALI

Viene conservato l'attacco ferroviario attraverso il ponte esistente, con le diramazioni adatte alle esigenze delle sistemazioni future.

Viene conservato l'attacco stradale all'isola del Tronchetto, mantenendo o modificando l'assetto attuale.

È previsto il passaggio del percorso "navetta" da piazzale Roma al Tronchetto, con una o più fermate intermedie adatte a servire l'isola della Marittima.

È da verificare la possibilità di inserimento di una stazione metropolitana.

Le attività consentite dalle funzioni portuali sono quelle di gestione del traffico passeggeri, quelle connesse al settore ittico e della pesca, ed a quelle del diporto con i correlati servizi di supporto quali attività commerciali, ricettive, direzionali, uffici pubblici e aperti al pubblico e servizi di pubblica utilità e le infrastrutture di collegamento viario e per la sosta e parcheggio di autoveicoli.

Funzioni anche diverse potranno essere ammesse qualora esistenti alla data di approvazione del P.R.G. (9.11.1999).

È prevista la realizzazione di un' autorimessa pubblica o vincolata ad uso pubblico in connessione diretta con la rampa di accesso a Piazzale Roma dal ponte translagunare.

La nuova autorimessa è prevista in aggiunta al volume esistente alla data di adozione della V.P.R.G. per la Città Antica (02.12.1996) nel rispetto dei seguenti parametri dimensionali:

- vol max 135.000 mc fuori terra e 77.000 mc. interrati;
- n. max posti auto 1.6000 fuori terra e n. 700 interrati.

La viabilità pubblica e quella che, in base ad apposita ordinanza dell'Autorità Portuale, viene aperta all'uso pubblico dovrà essere adeguata al nuovo assetto e consentire una migliore accessibilità dell'area portuale, alle altre attività insediate oltre che all'isola del Tronchetto.

P.P. 3 - Stazione FS, Santa Lucia

OBIETTIVO GENERALE

Mantenimento e riorganizzazione della stazione ferroviaria di testa, per le comunicazioni a lunga percorrenza e regionali, a servizio della città antica e dell'estuario.

INDICAZIONI PER LE TRASFORMAZIONI FISICHE E FUNZIONALI

Ampliamento del fascio di binari e della galleria di testa, in direzione sud-ovest, sull'area degli attuali binari per le comunicazioni locali, con rimozione del fabbricato interposto; il volume di detto fabbricato potrà essere recuperato, sempre in area F.S.

Sviluppo e confronto delle soluzioni per realizzare l'incrocio fra il ponte ferroviario e la navigazione circolare.

Riprofilatura della sacca di S. Lucia, mantenendo il collegamento viario tra l'area F.S. ed il Ponte della Libertà, per realizzare un prolungamento del Canal Grande collegato al sottopasso del ponte ferroviario a est del ponte stradale, la cui fattibilità sarà valutata dalle F.S.; qualora la riprofilatura della Sacca di S. Lucia comportasse la demolizione di impianti F.S., gli stessi possono essere ricostruiti in altra area F.S.

Possibilità di riuso degli edifici indicati dalle lettere A e B, per usi cittadini.

Realizzazione di un percorso pedonale dal Convento degli Scalzi al rio della Crea, per collegare direttamente le nuove sedi universitarie alla stazione ferroviaria e alla città. Il volume complessivo non può superare il volume esistente.

TRASFORMAZIONI EFFETTUABILI ANTECEDENTEMENTE ALL'ENTRATA IN VIGORE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Nelle unità edilizie classificate N, Ne e Nr sono consentite, con attuazione diretta, le trasformazioni indicate nelle rispettive categorie tipologiche di appartenenza di cui all' "Appendice 1 - Schede relative alle unità di spazio" delle N.T.A.

P.P. 4 - Piazzale Roma

OBIETTIVO GENERALE

Riassetto formale e funzionale di Piazzale Roma e delle sue adiacenze, come terminal stradale delle comunicazioni cittadine fra terraferma e città insulare.

INDICAZIONI PER LE TRASFORMAZIONI FISICHE E FUNZIONALI

Trasformazione della parte nord-ovest dell'attuale piazzale, alla quota +2, in stazione coperta degli autobus urbani, con un corredo di servizi di almeno 2.500 mq. utili (uffici, negozi, ristoranti) destinato ad assorbire quelli attualmente ospitati nel garage comunale.

Realizzazione di un autoporto automobilistico, a copertura della predetta stazione, di circa 4.500 mq.. Nell'autoporto o nelle sue adiacenze sarà collocata la stazione di partenza del percorso "navetta", per la Marittima e l'isola del Tronchetto.

Realizzazione dei recapiti del percorso ciclabile e pedonale parallelo al ponte della Libertà, nell'area retrostante ai magazzini Parisi e di fianco alla chiesa di S. Andrea.

Disimpegno degli accessi carrabili all'area ASPIV (P.U.1) e al Tabacchificio (P.U.2), da rendere compatibili con quelli della stazione autobus.

Garage comunale: conservazione degli accessi in entrata e in uscita secondo la situazione attuale; spostamento degli uffici e dei servizi non pertinenti al garage negli spazi di servizio della stazione autobus e dell'autoporto, recuperando gli spazi relativi per l'incremento dei posti macchina.

Prolungamento del rio di S. Andrea, lungo il percorso a suo tempo interrato, fino a una darsena a servizio della stazione autobus e dell'autoporto, per il carico e lo scarico dei bagagli e delle merci.

Trasformazione della parte residua del piazzale in giardino pubblico, raccordando la quota delle fondamenta del rio Nuovo e la quota dell'autoporto; studiare il corredo di servizi opportuno.

Realizzazione di un nuovo edificio adiacente all'Hotel Santa Chiara, con un'altezza non superiore a quella dell'edificio adiacente, sul sedime indicato nella tavola B3 a, tenendo in debito conto le preesistenze.

Conservazione dei frammenti di tessuto antico lungo il Canale S. Chiara, il Canal Grande e fra il rio di S. Andrea e il rio delle Burchielle, secondo le prescrizioni spettanti alle rispettive categorie di appartenenza, escludendo gli accessi carrabili agli edifici e agli spazi aperti.

TRASFORMAZIONI EFFETTUABILI ANTECEDENTEMENTE ALL'ENTRATA IN VIGORE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Nelle unità edilizie classificate N, Ne, SUo, C, O, Ka, SU, A, B, B1, fa, Knt e Kot sono consentite le trasformazioni indicate nelle rispettive categorie tipologiche di appartenenza di cui all' "Appendice 1 - Schede relative alle unità di spazio" delle N.T.A.

Per le altre unità edilizie, è consentita la permanenza degli usi e degli assetti esistenti fino all'esecuzione del P.P. descritto nei commi precedenti. Non sono comunque consentiti interventi eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria, o la realizzazione di altri manufatti temporanei.

P.P. 5 - Ex piazza d'armi

OBIETTIVO GENERALE

Rimozione dei collegamenti stradali e ferroviari provenienti dalla Marittima, per realizzare un ampliamento del quartiere residenziale di S. Marta e una zona di attrezzature pubbliche a servizio della parte occidentale della città antica.

INDICAZIONI PER LE TRASFORMAZIONI FISICHE E FUNZIONALI

Realizzazione di un nuovo canale in prosecuzione del rio di S. Maria Maggiore fino al canale della Scomenzera, di larghezza tale che consenta l'attracco di imbarcazioni.

La porzione dell'ambito a sud del nuovo canale è destinata all'edilizia residenziale di completamento e ai relativi servizi elementari (lettere C e D), per un volume complessivo di 50.000 mc., con un'altezza compresa fra due e quattro piani, ricercando la migliore integrazione con gli edifici residenziali esistenti.

Il rio interrato a nord del convento delle Terese potrà essere parzialmente ripristinato, per realizzare una piscina scoperta, con annessi servizi (lettera E), per un volume complessivo non superiore a 1.200 mc. e altezza massima di 6 metri.

La porzione a nord del nuovo canale è destinata prevalentemente ad attrezzature culturali, ricreative e sportive, coperte e scoperte; in questa sistemazione saranno integrati alcuni degli edifici esistenti, indicati nella tavola B3a con le lettere F, G, H, I; per gli altri sarà valutata l'opportunità di conservazione o demolizione, avendo riguardo non solo ai caratteri edilizi ma anche (soprattutto) alla loro compatibilità con un buon disegno degli spazi aperti. La somma delle edificazioni vecchie e nuove per attrezzature pubbliche non sarà superiore a 60.000 mc.

È da verificare la possibilità di conservare, trasformare o sostituire (a parità o anche con incremento di volume non superiore al 15% di quello attuale), i capannoni attualmente esistenti lungo il rio di S. Maria Maggiore, in relazione alle mutate condizioni di contesto (rimozione della ferrovia e della strada carrabile). In adiacenza ad essi, è prevista la possibilità di realizzare un nuovo edificio direzionale, con un volume di 40.000 mc. e un'altezza massima di 12 metri.

TRASFORMAZIONI EFFETTUABILI ANTECEDENTEMENTE ALL'ENTRATA IN VIGORE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Nelle unità edilizie classificate Nr situate lungo Calle Larga Santa Marta, Calle Santa Marta e Rio Terà dei Sechi sono consentite le trasformazioni indicate nelle rispettive categorie tipologiche di appartenenza di cui all' "Appendice 1 - Schede relative alle unità di spazio" delle N.T.A.

P.P. 6.1 - Scalo di S. Marta
P.P. 6.2 - Scalo di S. Basilio

OBIETTIVO GENERALE

La riva del canale della Giudecca dal rio di S. Basilio al canale della Scomenzera sarà organizzata in forma di parco pubblico, ricordando la presenza dell'antica "spiaggia di S. Marta", e costituirà la testata delle fondamenta delle Zattere. I collegamenti ferroviari e carrabili saranno rimossi, conservando tuttavia la possibilità di attracco delle navi.

INDICAZIONE PER LE TRASFORMAZIONI FISICHE

Demolizione senza ricostruzione del fabbricato denominato Stazione Passeggeri, indicato nella tavola B3a con la lettera L.

Conservazione e riuso dei capannoni del Punto Franco (indicati con le lettere M, N, O, P, Q) secondo le norme spettanti alle rispettive categorie di appartenenza (Appendice 1). Demolizione dei Magazzini Frigoriferi (lettera R) e riedificazione di un nuovo edificio sull'allineamento indicato, per un'altezza massima di m. 10 su tutto il sedime rimanente e per un volume complessivo non superiore ai 35.000 mc., garantendo la realizzazione di una fondamenta lungo i fronti acquei a nord e a ovest.

Demolizione senza ricostruzione delle due file di capannoni lungo la riva di S. Marta, esaminando la possibilità di conservare alcuni limitati elementi edilizi di maggior pregio architettonico, che siano compatibili con la sistemazione d'insieme e il carattere di spazio aperto dell'area.

Restauro della chiesa di S. Marta. Riedificazione della fabbrica di tabacchi documentata nel catasto Napoleonico tenendo in debito conto le preesistenze, e profilatura conseguente della riva, secondo le modalità del ripristino filologico o volumetrico, secondo la documentazione disponibile. Il volume non potrà comunque superare i 25.000 mc. Lo spazio antistante la chiesa, una volta demolito il muro della dogana sarà organizzato come piazza principale del quartiere, con un lato fiancheggiato a una darsena.

DESTINAZIONI D'USO COMPATIBILI

Per gli edifici da riusare e i nuovi volumi nella zona di S. Basilio, le destinazioni d'uso compatibili sono: **uffici direzionali, attrezzature per l'istruzione, attrezzature culturali, attrezzature associative, attrezzature ricreative, attività manifatturiere, residenza.**

La chiesa di S. Marta sarà restituita alla sua funzione originaria, oppure destinata a **attrezzature culturali o associative o ricreative.** L'edificio da ripristinare in adiacenza alla chiesa sarà destinato a **attrezzature per l'istruzione** (coi relativi servizi: casa dello studente, mensa, ecc.) oppure **attrezzature culturali o associative.**

TRASFORMAZIONI EFFETTUABILI ANTECEDENTEMENTE ALL'ENTRATA IN VIGORE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Nelle unità edilizie classificate SU, Kot, fa, B e B1 sono consentite le trasformazioni indicate nelle rispettive categorie tipologiche di appartenenza di cui all' "Appendice 1 - Schede relative alle unità di spazio" delle N.T.A.

P.P. 7 - Ex orto botanico

OBIETTIVO GENERALE

Recupero dell'unitarietà dello spazio scoperto da destinare a giardino, possibilmente coi caratteri dell'orto botanico ottocentesco.

INDICAZIONI PER LE TRASFORMAZIONI FISICHE

Recupero degli edifici indicati con le lettere S e T nella tavola B3a, con le norme spettanti alle rispettive categorie di appartenenza. Recupero dell'edificio U, sul sedime di una parte del convento demolito, di cui occorre accertare la natura e le conseguenti norme d'intervento, verificando l'opportunità di recuperare gli edifici ottocenteschi sino ad un massimo di 40.212 mc.

Demolizione senza ricostruzione di tutti gli altri edifici e recupero del disegno dell'orto botanico nello spazio aperto risultante.

Esaminare l'alternativa di fondere i residui del convento con gli spazi pubblici adiacenti, o conservarli all'interno della proprietà.

DESTINAZIONI D'USO COMPATIBILI

Per gli edifici da recuperare: **uffici direzionali, attrezzature per l'istruzione o culturali**. Per lo spazio aperto, la destinazione più vicina possibile alla funzione "orto botanico", con possibilità di fruizione pubblica totale o parziale.

P.P. 8.1 - Arsenale

P.P. 8.2 – Arsenale Nord

OBIETTIVO PRINCIPALE

L'Arsenale, perduto il suo carattere di recinto unitario gestito da un unico ente, sarà integrato nella città e avrà una pluralità di destinazioni compatibili coi manufatti antichi, con particolare riguardo all'assetto organico realizzato nel 1875-80.

INDICAZIONI PER LE TRASFORMAZIONI FISICHE E FUNZIONALI

All'interno di una concezione unitaria dell'ambito, si dissonano distinguere:

P.P.8.1 comprendente i sottoambiti A e B .Il, sottoambito A, attualmente in uso militare costituito dalle aree interne all'antico recinto ad ovest e sud degli specchi d'acqua, con l'esclusione di quelle comprese nel perimetro del P.P.8.2.

Comprenderà una pluralità di destinazioni integrate con la città tra cui l'Istituto di Studi Militari. Il sottoambito B comprendente il resto dell'antico recinto a sud e est degli specchi d'acqua, comprenderà una pluralità di destinazioni integrate con la città e anche gli edifici che l'autorità militare vorrà conservare temporaneamente o stabilmente per il proprio uso.

La delimitazione dei sottoambiti ha valore puramente ricognitivo della situazione in atto.

P.P.8.2 (produttivo), comprendente la striscia di capannoni storici a nord delle Darsene e l'area adiacente dell'Arsenale nuovo, con prevalente destinazione produttiva. Alcuni capannoni - in particolare quelli fronteggianti la darsena Grande - potranno essere destinati a attrezzature pubbliche.

Verificare la fattibilità di una nuova darsena con ampliamento della banchina esistente nello spazio acqueo adiacente all'area dei Bacini.

Nel triangolo dove sono collocati gli ex alloggi per sommergibilisti, si prevede la riorganizzazione dell'area mantenendo parte delle costruzioni esistenti con interventi di ristrutturazione con vincolo parziale, possono essere previste parziali demolizioni dei corpi edilizi alle estremità del sito per una maggiore accessibilità dell'area.

Gli edifici sono destinati a uffici, abitazioni, attrezzature ricettive, attrezzature tecnologiche, ricovero, manutenzione, rimessaggio di piccole imbarcazioni, pubblici esercizi, esercizi commerciali al minuto. Le aree rese disponibili a seguito delle demolizioni saranno destinate a percorsi pedonali e a verde pubblico

La porzione dell'Arsenale nuovo "ex caserma dei sommergibilisti", col campo di calcio, sarà riorganizzata per funzioni ricreative complementari all'insediamento produttivo e/o ai quartieri cittadini adiacenti; l'edificio esistente dove sono previsti interventi di ristrutturazione con vincolo parziale e di demolizione di parti dei corpi di fabbrica, potrà essere utilizzato per abitazioni collettive, attrezzature ricettive funzionali alle attività insediate nell'ambito ed altri usi di interesse pubblico tra cui anche una sede dell'archivio di Stato.

Sono previsti due nuovi ponti pedonali di accesso, attraverso la porta Nuova e attraverso la darsena Vecchia, nelle posizioni indicate dalla tavola B3b.

Sono previsti nuovi accessi pedonali attraverso il muro perimetrale, nelle posizioni che verranno indicate dallo strumento attuativo.

Il recupero degli edifici esistenti avverrà in linea di massima secondo le norme spettanti alle rispettive categorie di appartenenza, salve le precisazioni più puntuali dettate dal Piano Particolareggiato. Per le file di capannoni indicate in planimetria è previsto il ripristino tipologico, secondo i modelli dei capannoni adiacenti.

L'ex isola delle Vergini, integrata nel tardo Ottocento al recinto dell'Arsenale, è destinata a parco pubblico e sarà collegata al quartiere di Campo Ruga ripristinando il ponte in capo alla Salizada Streta.

Verificare la fattibilità e l'opportunità di riaprire il rio Birià.

DESTINAZIONI D'USO COMPATIBILI

Sono quelle stabilite per le rispettive categorie di appartenenza, che il Piano Particolareggiato potrà specificare con maggior proprietà, le funzioni e le utilizzazioni dovranno cercare di valorizzare le possibili connessioni con le tematiche del mare, della laguna e delle acque e con la vicenda storica e culturale della città, della laguna e dello "stato da mar".

Gli edifici di preminente valore storico e artistico - fra cui le Gagiandre, i cantieri acquatici della darsena Nuova e della darsena Vecchia, le ex Officine Remi, le Corderie - saranno anzitutto il museo di sé stessi e le loro destinazioni funzionali saranno severamente limitate da questa esigenza.

P.P. 9 - S. Pietro in Castello

OBIETTIVO GENERALE

Riqualificare l'isola di S. Pietro, restaurando il suo patrimonio monumentale, visibile o sepolto e organizzando in forma di parco pubblico l'area retrostante la chiesa.

INDICAZIONI PER LE TRASFORMAZIONI FISICHE E FUNZIONALI

Restauro e sistemazione ambientale del complesso formato dal campo S. Pietro, dalla chiesa, dal convento e dalle due cortine di case laterali.

Verificare la possibilità del ripristino filologico o tipologico del corpo di fabbrica conventuale relativo al secondo chiostro, indicato nella tavola B3b con la lettera D.

Realizzazione del parco pubblico nell'area indicata dalla tavola B3b. Le variazioni al perimetro del piano particolareggiato ai sensi della Legge Regionale n. 47/1993 sono consentite esclusivamente per una migliore definizione degli accessi all'area e non potranno includere i sedimi dei fabbricati stabilmente occupati alla data di adozione della presente variante al P.R.G. per la città antica.

P.P.10 "EX CANTIERE ACTV

Superficie territoriale: 127.191 mq

L'area P.P.10 "EX CANTIERE ACTV", così come perimetrata nella Tavola B0 della Variante al PRG della Città Antica, è censita tra le 'aree di riqualificazione e/o riconversione' di cui all'art. 29 delle Norme tecniche del Piano di Assetto del Territorio (PAT). Essa ricade, per la parte a terra, fra gli "ambiti di urbanizzazione consolidata" individuati nella Tavola 5 del PAT, approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 06/02/2020 di adeguamento alle disposizioni della legge regionale 14/2017 per il contenimento del consumo di suolo.

L'area costituisce ambito urbano degradato ai sensi dell'art. 2, lett. g), L.R. n. 14/2017 assoggettato agli interventi di riqualificazione urbana di cui all'art. 6 L.R. n. 14/2017.

OBIETTIVI GENERALI DI RIQUALIFICAZIONE

In conseguenza del trasferimento dei cantieri ACTV in altra sede, l'ambito P.P.10 "EX CANTIERE ACTV" sarà riconvertito ad usi prevalentemente residenziali, con adeguate dotazioni pubbliche di aree verdi, percorsi e impianti sportivi.

L'obiettivo prioritario dell'intervento dovrà essere quello di sostenere la residenza stabile nella Città Antica. Per tale motivo la quantità edificatoria a fini residenziali prevista dalla presente scheda è destinata unicamente alla residenza stabile, compresi gli affitti ex Legge 9 dicembre 1998, n. 431 e s.m.i., con esclusione di qualsiasi attività di tipo turistico-ricettivo, anche complementare, e della locazione per finalità turistiche.

Dovrà essere conseguita la massima integrazione possibile con il contesto urbano in cui l'area è inserita, attraverso percorsi di collegamento verso il quartiere di Sant'Elena, l'isola di San Pietro di Castello e gli insediamenti del sestiere di Castello ad ovest del Rio dei Giardini.

La darsena e le connesse parti a terra di proprietà demaniale saranno valorizzate sulla base di un progetto condiviso fra Comune e Demanio.

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

L'area è suddivisa in due ambiti di progettazione unitaria, individuati nella Tavola B0 della Variante al PRG della Città Antica:

- P.P.10.1 "EX PIAZZA D'ARMI"
- P.P.10.2 "DARSENA"

Per ognuno dei due ambiti, l'attuazione degli interventi è subordinata all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA).

P.P.10.1 "EX PIAZZA D'ARMI"

Superficie territoriale dell'ambito: 47.561 mq

OBIETTIVI SPECIFICI DI RIQUALIFICAZIONE

Recuperare l'area ad usi prevalentemente residenziali, con piccole attività commerciali, pubblici esercizi, laboratori artigianali e con adeguate dotazioni di spazi e servizi pubblici.

Realizzare ampie superfici a verde pubblico e un polo sportivo a servizio della città.

Garantire la permeabilità pedonale all'interno dell'area e la sua piena integrazione con il contesto, prevedendo percorsi di collegamento verso il quartiere di Sant'Elena, a sud, l'isola di San Pietro di Castello, a nord, e gli insediamenti del sestiere di Castello ad ovest del Rio dei Giardini.

Mantenere all'interno dell'ambito l'attività produttiva ancora esistente (falegnameria), anche individuando una nuova localizzazione che garantisca comunque l'affaccio sul fronte acqueo, fermo restando che la regolamentazione dei rapporti tra utilizzatori e proprietà per l'uso dei predetti spazi produttivi è rimessa a specifici accordi tra le parti.

PRESCRIZIONI

Categorie d'intervento: Ristrutturazione urbanistica (art. 3, comma 1, lettera f) del DPR 380/2001). È prevista la demolizione parziale o totale degli edifici esistenti e la costruzione di nuovi edifici con i parametri stabiliti dalla presente scheda.

Destinazioni d'uso (art.22 delle NTA della V.PR.G per la Città Antica): abitazioni (1.), esercizi commerciali al minuto (8.1.), pubblici esercizi (8.4.), laboratori artigianali (6.2.), impianti per la pratica sportiva coperti e scoperti (15.4.)' attrezzature culturali (13.). Sono comunque ammesse tutte le attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico che l'Amministrazione ritenga utile prevedere in sede di approvazione del piano urbanistico attuativo. Sono ammessi tutti gli impianti tecnologici, fuori terra o interrati, necessari al funzionamento dell'insediamento.

La quantità edificatoria a fini residenziali prevista dalla presente scheda è destinata unicamente alla residenza stabile, compresi gli affitti ex Legge 9 dicembre 1998, n. 431 e s.m.i., con esclusione di qualsiasi attività di tipo ricettivo e turistico, anche complementare, e con esclusione della locazione breve di durata inferiore a dodici mesi.

Superficie lorda (SL) complessiva massima dell'edificazione ad usi privati: 45.500 mq, di cui massimo il 10% (al netto della superficie dell'attività artigianale esistente da mantenere, di circa 900 mq) per usi diversi dalla residenza (commercio, pubblici esercizi, artigianato).

Superficie lorda (SL) dell'edificazione destinata ad attrezzature pubbliche: da definire in fase di elaborazione del piano attuativo, secondo gli indirizzi contenuti al successivo paragrafo "DOTAZIONE DI SERVIZI".

Altezza massima degli edifici (H max): 17 m. In sede di approvazione dello piano urbanistico attuativo potranno essere previste altezze superiori di parte dell'edificazione sulla base delle caratteristiche planivolumetriche e architettoniche dell'intervento, fatta salva la valutazione degli organi preposti alla tutela paesaggistica. I locali tecnici, gli impianti tecnologici, le altane, i vani scala ed altri elementi accessori non concorrono alla determinazione dell'altezza massima;

Distanza dai confini (Dc) = 5 metri. È ammessa l'edificazione a confine, previo accordo con le proprietà confinanti;

Distanza tra fabbricati (Df) = 10 metri. In sede di approvazione del piano urbanistico attuativo potranno essere previste distanze inferiori, ai sensi dell'art. 9 del DM 1444/1968, previa verifica della congruità delle previsioni planivolumetriche. Demolizione del fabbricato ad oggi ospitante la falegnameria previa ricollocazione della stessa attività all'interno dell'area, garantendo il fronte acqueo.

Revisione della viabilità pubblica in modo da garantire la continuità dei percorsi pedonali e assicurare una migliore accessibilità all'ambito, prevedendo in particolare nuovi accessi.

L'edificazione ad usi privati potrà essere dotata di scoperti di pertinenza da definire in sede di elaborazione del piano attuativo.

Le fasce di proprietà demaniale lungo i marginamenti a nord e a ovest dell'area sono inedificabili e privi di capacità edificatoria. Qualsiasi intervento che interessi tali ambiti deve ottenere l'assenso preventivo del Demanio.

DOTAZIONE DI SPAZI E SERVIZI PUBBLICI

All'interno dell'ambito, una superficie di almeno 15.000 mq dovrà essere destinata a spazi pubblici, verdi o pavimentati, e percorsi pedonali, da cedere al Comune o asservire all'uso pubblico (standard). Il valore delle aree e delle opere sarà portato a scomputo del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, fino al limite del relativo importo, ai sensi dell'art. 31, comma 11, della L.R. 11/2004.

In sede di approvazione del piano attuativo, l'Amministrazione potrà disporre la parziale monetizzazione degli standard, ove lo ritenga opportuno.

L'ambito dovrà essere permeabile ed accessibile al pubblico, pienamente integrato con il contesto urbano in cui è inserito. A tal fine, sarà necessario porre particolare attenzione al progetto della viabilità pedonale, in modo da garantire adeguati collegamenti con il quartiere di Sant'Elena, a sud, l'isola di San Pietro di Castello, a nord, e gli insediamenti del sestiere di Castello ad ovest del Rio dei Giardini, anche con la realizzazione di nuovi ponti.

Oltre alla dotazione di standard sopra richiamata, all'interno dell'ambito dovrà essere individuata un'area di almeno 6.500 mq da destinare ad impianti sportivi, per la realizzazione di una palestra, campi da gioco scoperti e servizi connessi. Le caratteristiche degli impianti saranno definite nell'ambito del piano urbanistico attuativo, sulla base delle indicazioni dell'Amministrazione. L'area e gli impianti sportivi dovranno essere ceduti al Comune o asserviti all'uso pubblico, secondo le indicazioni degli strumenti attuativi. Il valore dell'area e degli impianti sportivi concorre alla copertura del contributo straordinario ex art. 16, comma 4, lettera d-ter, del DPR 380/2001, di cui al successivo paragrafo.

In fase di pianificazione attuativa sarà valutata la nuova collocazione degli impianti di telefonia mobile presenti nell'area, in accordo con la società proprietaria degli impianti stessi.

CONTRIBUTO STRAORDINARIO

La convenzione del piano urbanistico attuativo dovrà riportare la quantificazione del contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter, del DPR 380/2001 e le modalità di corresponsione. L'importo del contributo dovrà essere calcolato sulla base delle disposizioni comunali in materia, con riferimento al maggior valore acquisito dalle aree per effetto della variante con cui sono state approvate le presenti previsioni urbanistiche. Il contributo sarà

corrisposto al Comune dal soggetto attuatore in opere, con la cessione o asservimento all'uso pubblico degli impianti sportivi di cui al paragrafo precedente, e con la monetizzazione della parte di contributo eventualmente non coperta dal valore degli impianti.

P.P.10.2 "DARSENA"

Superficie territoriale: 79.630 mq, di cui 70.670 mq di spazio acqueo e 8.960 mq a terra.

L'ambito, interamente di proprietà demaniale, è destinato alla darsena, ai relativi servizi a terra e ad attrezzature pubbliche. Esso dovrà essere oggetto di un progetto di riqualificazione e valorizzazione concordato fra Demanio e Comune, da approvare con le ordinarie procedure che disciplinano gli accordi fra soggetti pubblici.

P.P. 11 - Giardini della Biennale

OBIETTIVO GENERALE

Riordinare l'assetto esistente per la nuova funzione museale prevista e per il verde pubblico a servizio della città.

INDICAZIONI PER LE TRASFORMAZIONI FISICHE E FUNZIONALI

Sono possibili gli ampliamenti strettamente correlati alla installazione di impianti tecnologici e servizi igienici.

È possibile la realizzazione di nuovi padiglioni che non comportino l'abbattimento delle piante esistenti o l'alterazione dell'assetto morfologico dei giardini.

È inoltre consentita la destinazione d'uso per attrezzature culturali.

In adiacenza al viale Trento è previsto il riordino del margine nord-est, con la realizzazione di una serie di corpi di fabbrica utilizzabili per gli scopi del museo.

TRASFORMAZIONI EFFETTUABILI ANTECEDENTEMENTE ALL'ENTRATA IN VIGORE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Nelle unità edilizie classificate Ne ed Nr sono consentite le trasformazioni indicate nelle rispettive categorie tipologiche di appartenenza di cui all' "Appendice 1 - Schede relative alle unità di spazio" delle N.T.A.

P.P. 12 - Ex Cantieri Celli

OBIETTIVO GENERALE

Nell'area dei cantieri Celli è prevista la realizzazione di un nuovo centro per la nautica da diporto, coi relativi piazzali, edifici di rimessaggio e servizi.

INDICAZIONI PER LE TRASFORMAZIONI FISICHE E FUNZIONALI

Nell'area di terraferma è prevista la realizzazione di un piazzale di servizio di 2.800 mq., di un edificio di rimessaggio di 2.800 mq. e di altre attività sportive e ricreative; il volume complessivo non può superare i 20.000 mc.

Nello specchio d'acqua a est dell'isola di S. Elena è prevista la realizzazione di una nuova darsena.

P.P. 13 - Area Muner

OBIETTIVO GENERALE

Riutilizzo dell'area edificata e sua integrazione nel contesto urbano, realizzando un sistema di percorsi pubblici fra la calle dei Riformati e le aree edificate contermini.

INDICAZIONI PER LE TRASFORMAZIONI FISICHE E FUNZIONALI

Recupero degli edifici esistenti, secondo le norme spettanti alle rispettive categorie di appartenenza (Appendice 1).

Riedificazione dei manufatti crollati, secondo le modalità del ripristino filologico o volumetrico, da destinare a residenza. In ogni caso il volume complessivo non deve eccedere i 5.000 mc. e l'altezza non dev'essere superiore a quattro piani.

TRASFORMAZIONI EFFETTUABILI ANTECEDETEMENTE ALL'ENTRATA IN VIGORE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Nelle unità edilizie classificate Kt, Kot, Or, B1 e C sono consentite le trasformazioni indicate nelle rispettive categorie tipologiche di appartenenza di cui all' "Appendice 1 - Schede relative alle unità di spazio" delle N.T.A.

P.P. 14 - Area Molino Stucky - Scalera - Trevisan

OBIETTIVO GENERALE

Riorganizzazione urbanistica della testata ovest dell'isola della Giudecca, attraverso il recupero del complesso edilizio del Molino Stucky, la sistemazione a parco pubblico dell'area Scalera e di una parte dell'area Trevisan.

INDICAZIONI PER LE TRASFORMAZIONI FISICHE E FUNZIONALI

Realizzazione di un parco pubblico sull'area Scalera e parte dell'area Trevisan, con un percorso pedonale continuo lungo il fronte lagunare.

Recupero e ristrutturazione del complesso edilizio del Molino Stucky, nei margini consentiti dal vincolo ai sensi della legge 1089/1939, da destinare a residenza, attrezzature ricettive, centro congressuale, servizi e attività commerciali, attività produttive.

Recupero e ristrutturazione dell'ex teatro di posa Scalera, secondo le norme spettanti alla categoria tipologica di appartenenza, per quelle fra le destinazioni d'uso compatibili che il Piano Particolareggiato specificherà.

Recupero volumetrico degli edifici esistenti nell'area Scalera e ripristino degli edifici diroccati sulla fondamenta delle Convertite, secondo le norme spettanti alle rispettive categorie di appartenenza (Appendice 1).

Recupero degli altri edifici nella parte meridionale dell'area Trevisan, secondo le norme spettanti alle rispettive categorie di appartenenza, da destinare a attività cantieristiche.

P.U. 14 – Area ex Istituto delle Canossiane alla Giudecca

Il progetto unitario prevederà la riqualificazione complessiva dell'ambito e la sua destinazione ad uso unicamente residenziale.

La presente scheda è stata approvata dal Consiglio comunale con variante puntuale agli strumenti urbanistici. La variante è parte di un insieme di provvedimenti che ha l'esplicito obiettivo di favorire il mantenimento e il rafforzamento della funzione residenziale nell'ambito della Città Antica, limitando al contempo l'uso degli immobili a scopi turistico-ricettivi di qualsiasi tipo.

Per tale motivo, il compendio o i singoli edifici che ne fanno parte non potranno essere utilizzati per strutture ricettive complementari compatibili con la destinazione residenziale, come i bed & breakfast, o per locazione a fini turistici di durata inferiore a 30 giorni, per dieci anni dalla conclusione dei lavori di recupero dell'intero complesso, calcolati a decorrere dalla data di perfezionamento dell'agibilità dell'ultimo edificio recuperato. Il rispetto di tale condizione deve essere garantito con uno specifico atto d'obbligo sottoscritto dal soggetto attuatore, per sé e per i suoi aventi causa, registrato e trascritto nei registri immobiliari ai sensi dell'art. 2645 quater del Codice Civile.

Le modalità d'intervento sugli edifici e gli spazi scoperti sono quelle previste dalle schedenormative delle categorie di appartenenza (Appendice 1 alle NTA), con le seguenti specificazioni:

- le unità classificate “Nd - Unità edilizia non integrata nel contesto” possono essere mantenute nell'attuale consistenza oppure essere demolite con recupero del volume all'interno dell'ambito, coerentemente con il progetto complessivo;
- gli spazi scoperti dovranno essere organizzati in coerenza con gli obiettivi del progetto. Gli impianti tecnologici e i vani tecnici fuori terra potranno essere collocati negli spazi scoperti classificati come “Spazi non caratterizzati pertinenti ad unità edilizie” e “Giardini d'impianto novecentesco non disegnati”. È ammessa la realizzazione di impianti tecnologici e vani tecnici interrati negli spazi scoperti, comunque classificati, e all'interno del sedime delle unità edilizie classificate Nr.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla riqualificazione del giardino e degli spazi scoperti, tutelando eventuali alberature di pregio esistenti e prevedendone di nuove, con l'obiettivo di valorizzare le caratteristiche originarie dei luoghi, anche con l'ausilio della cartografia storica. È ammessa la realizzazione di specchi d'acqua e piscine per la balneazione, di dimensioni e caratteristiche da definire nell'ambito del progetto complessivo degli spazi scoperti.

Le prescrizioni formulate in fase di autorizzazione del progetto dagli enti preposti alla tutela paesaggistica e dei beni culturali e dai servizi comunali competenti non costituiscono variante urbanistica

P.P. 15 - Tappetificio Gaggio

Ristrutturazione e/o riedificazione dei volumi esistenti e diroccati, con le modalità del ripristino filologico o volumetrico, per realizzare un volume complessivo di 8.000 mc. destinato a residenze e una corte pubblica o di uso pubblico.

P.P. 16 - Area Junghans

OBIETTIVO GENERALE

Trasformazione dell'ex complesso industriale Junghans, da integrare nel nuovo contesto urbano dell'isola della Giudecca.

INDICAZIONI PER LE TRASFORMAZIONI FISICHE E FUNZIONALI

Recupero del complesso edilizio contrassegnato con la lettera A nella tavola B3c, secondo le norme spettanti alla categoria di appartenenza (Appendice 1), e realizzazione dei nuovi corpi di fabbrica indicati con le lettere D ed E, per un volume, rispettivamente, di 4.600 e di 2.625 mc., da destinare a residenza.

Recupero degli edifici contrassegnati con la lettera B, secondo le norme spettanti alle loro categorie di appartenenza (Appendice 1), e realizzazione dei nuovi corpi di fabbrica indicati con le lettere F e G, per un volume, rispettivamente, di 2.864 e di 9.612 mc., da destinare a residenza.

Nuovo assetto della parte meridionale dell'area, con la formazione di un nuovo sistema di percorsi pedonali ed acquei. Demolizione dei fabbricati esistenti - ad eccezione dell'edificio contrassegnato con la lettera C - e realizzazione degli edifici indicati nella tavola B3c, per complessivi mc. 41.094, da destinare a residenza, attrezzature pubbliche, insediamenti commerciali al minuto e uffici direzionali.

Negli edifici da recuperare o di nuova costruzione dovrà esser reperita una superficie utile di 1.500 mq. da destinare a attrezzature pubbliche.

TRASFORMAZIONI EFFETTUABILI ANTECEDENTEMENTE ALL'ENTRATA IN VIGORE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Nelle unità edilizie classificate Ne e Nr, per queste ultime esclusivamente in quelle comprese tra Rio del Ponte Piccolo, Corti Grandi, Ramo del Forno e quelle prospicienti fondamenta de la Paluda, sono consentite le trasformazioni indicate nelle rispettive categorie tipologiche di appartenenza di cui all' "Appendice 1 - Schede relative alle unità di spazio" delle N.T.A.

P.U. 1 - Area ASPIV - S. Andrea

Il progetto unitario o il piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica prevederà:

- il recupero dei fabbricati esistenti, secondo le norme spettanti alle rispettive categorie di appartenenza (Appendice 1);
- il ridisegno delle sistemazioni a terra, distinguendo le aree accessibili ai veicoli a motore a stretto servizio dell'attività e quelle riservate ai pedoni, con la revisione e il completamento del corredo arboreo.

Particolare attenzione sarà riservata all'edificio parzialmente interrato al centro dell'area, scegliendo un assetto e una destinazione d'uso adatta a valorizzare le sue singolari caratteristiche strutturali.

L'area sarà attraversata dal percorso pubblico sopraelevato, secondo il tracciato indicato nella tavola B3a, a una quota tale da consentire il transito pedonale sopra la copertura dell'edificio parzialmente interrato.

L'area è destinata a **uffici direzionali** o **uffici per l'erogazione diretta dei servizi**.

P.U. 2 - Tabacchificio

Il progetto unitario o il piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica prevederà:

- il recupero dei fabbricati esistenti, secondo le norme spettanti alle rispettive categorie di appartenenza (Appendice 1);
- la realizzazione di un passaggio pedonale di collegamento fra le due porzioni dell'area separate dal rio;
- il ridisegno delle sistemazioni a terra, distinguendo le aree accessibili ai veicoli a motore a stretto servizio dell'attività e quelle riservate ai pedoni.

In fregio al confine settentrionale dell'area è previsto il passaggio del percorso "navetta", nella posizione indicata dalla tavola B3a.

L'area è destinata a **uffici pubblici per l'erogazione diretta di servizi**, o in alternativa alle funzioni compatibili con le categorie di appartenenza dei singoli edifici.

P.U. 3 - Carcere - S. Maria Maggiore

Il progetto unitario o il piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica prevederanno:

- finchè permane l'attuale destinazione carceraria, la possibilità di modificare i corpi di fabbrica esistenti secondo le norme spettanti alle rispettive categorie di appartenenza (Appendice 1);
- dismessa la destinazione carceraria, il ripristino tipologico o volumetrico dell'antico convento di S. Maria Maggiore .

In questo secondo caso, le destinazioni d'uso saranno quelle compatibili con la categoria di appartenenza del modello tipologico, indicate nella scheda 22 dell'Appendice 1.

P.U. 4 - Ospedale S. Giustinian

Il progetto unitario o il piano urbanistico attuativo d'iniziativa pubblica prevederanno:

- il recupero degli edifici esistenti secondo le norme spettanti alle rispettive categorie di appartenenza (Appendice 1);
- il ridisegno delle sistemazioni a terra, con la revisione e il completamento del corredo arboreo.

Maggiori indicazioni sulle trasformazioni fisiche degli edifici potranno essere dettate in sede di approvazione del progetto o del piano, in seguito a analisi e rilievi specifici sui singoli fabbricati.

L'area è destinata a **attrezzature sanitarie**, oppure a **attrezzature per l'istruzione o culturali**.

P.U. 5 - Macello - S. Giobbe

L'area è destinata ad attrezzature per l'istruzione universitaria a stazione di interscambio a servizio prevalentemente dei cittadini e dell'Università e per attrezzature culturali e associative.

Il progetto unitario o il piano urbanistico attuativo d'iniziativa pubblica determinerà la delimitazione delle aree da destinare a pertinenza dell'istruzione universitaria e le aree pubbliche da destinare a viabilità e all'interscambio e prevederà:

- nello spazio d'angolo tra la laguna e il rio della Crea, individuato nella tavola B0:
 - c) la realizzazione di una stazione di interscambio fra la circolazione pedonale e il servizio pubblico acquatico;
 - d) la realizzazione di attrezzature per l'istruzione universitaria;
 - e) la realizzazione di attrezzature culturali e associative;
- il recupero degli edifici esistenti classificati come tipo "B- Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte bicellulare" e come tipo "O-Unità edilizia di base residenziale ottocentesca originaria";
- il ripristino del ponte posto tra l'estremità nord dell'area ferroviaria e l'ex Molino Passuello, verso campo dei Luganegheri, attuando preventivamente la procedura di cui all'art. 1.5 della vigente Variante al P.R.G per la Città Antica;
- un percorso pedonale pubblico di collegamento tra il canale di Cannaregio, il bordo lagunare, l'area destinata all'interscambio, il rio della Crea e calle della Cereria con la prosecuzione in sottoportico sotto l'edificio dell'Università della fondamenta pubblica;
- l'ampliamento del campo dei Luganegheri fino al rio della Crea in diretta comunicazione con la stazione di interscambio;
- la possibilità di rettifica del marginamento di sponda sul fronte lagunare e sul rio della Crea, come individuato nella tavola P3 della presente Variante, che modifica la TAV. B1-1/7 del P.R.G., e che qualora le rettifiche ai marginamenti lagunari non siano sufficienti a garantire la viabilità pubblica, venga mantenuta la previsione di realizzare idonei sottoportici pubblici nelle nuove costruzioni, tali da garantire la fruibilità dell'intero percorso pubblico fronte laguna nord per 24 ore al giorno.

Sono fatti salvi, fino a diversa disposizione, i progetti edilizi già approvati alla data di adozione della Variante al P.R.G. per la Città Antica (2.12.1996), comunque non superando la cubatura complessiva prevista nell'ambito di 93.150 mc., di cui 20.950 mc. nell'area degli ex Mulini Passuello (compresa tra calle Biscotela, calle della Cereria, rio della Crea e campo dei Luganegheri), e di 30.900 mc. nell'area destinata a sedi dipartimentali e stazione interscambio ove sono previste anche nuove edificazioni e di 41.300 mc. nell'area dell'ex Macello.

Nello spazio d'angolo previa demolizione dei quattro capannoni a fronte acqueo (Kna) è prevista la possibilità di edificare:

- a) fino ad un massimo di 7.000 mc. per la realizzazione delle attrezzature pubbliche e private a servizio del centro interscambio con un massimo del 25% delle attività private ad uso pubblico (bar, negozi, agenzie di viaggio etc.) e un massimo del 20% per le attrezzature culturali ed associative;
- b) fino ad un massimo di 4.200 mc. per la realizzazione delle attrezzature per l'istruzione universitaria.

Queste volumetrie sono comprensive dei volumi degli edifici esistenti classificati come tipo "O" e "B", per i quali il piano prevede interventi conservativi.

P.U. 6 - Sacca S. Biagio - Genio Civile

Il progetto unitario o il piano urbanistico attuativo d'iniziativa pubblica prevederanno: la demolizione degli edifici esistenti e la realizzazione, lungo la fondamenta Contarini, di impianti e servizi pubblici; il volume non potrà superare il volume esistente.

P.U. 7 - Area Umberto I

Il progetto unitario o il piano urbanistico attuativo d'iniziativa pubblica prevederanno:

- il recupero degli edifici esistenti secondo le norme spettanti alle rispettive categorie di appartenenza (Appendice 1);
- la possibilità di optare, riguardo agli edifici appartenenti alla categoria Nr, per la demolizione e la ricostruzione a parità di volume e di altezza;
- il ridisegno delle sistemazioni a terra, con la revisione e il completamento del corredo arboreo.

L'area è destinata a **attrezzature sanitarie**, o in alternativa a attrezzature pubbliche di altro tipo.

P.U. 8 - Ospedale di S. Giovanni e Paolo

Il progetto unitario o il piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica prevederanno:

- gli interventi sugli edifici esistenti secondo le norme spettanti alle rispettive categorie di appartenenza (Appendice 1);
- la possibilità di optare, riguardo agli edifici appartenenti alla categoria Nr, per la demolizione e ricostruzione a parità di volume e di altezza;
- possibilità di incremento volumetrico esclusivamente per la realizzazione di impianti tecnologici e di collegamenti orizzontali e verticali.

Sono fatti salvi i progetti approvati e in costruzione alla data di adozione del presente strumento urbanistico.

Maggiori indicazioni sulle trasformazioni fisiche degli edifici potranno essere dettate in sede di approvazione del progetto o del piano attuativo, in seguito a analisi e rilievi specifici sui singoli edifici.

L'area è destinata a **attrezzature sanitarie**.

Sono consentiti gli adeguamenti volumetrici necessari per rispondere alle esigenze igienico-sanitarie e di sicurezza degli edifici.

P.U. 9 - Caserma S. Daniele

Il progetto unitario o il piano urbanistico attuativo d'iniziativa pubblica prevederanno:

- gli interventi sugli edifici esistenti, secondo le norme spettanti alle rispettive categorie di appartenenza;
- i collegamenti col contesto urbano indicati nella tavola B3b.

P.U. 10 - Sacca Inceneritore

Il progetto unitario o il piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica prevederanno:

- la demolizione di tutti i manufatti edilizi esistenti;
- la edificazione, sulla parte sud dell'isola, delle **attrezzature tecnologiche, servizi e uffici** occorrenti all'AMAV, per un volume massimo di mc. 17.000;
- nella parte restante dell'isola **impianti per la pratica sportiva, per l'attività della pesca, attrezzature ricreative e rimessaggio** con relativi servizi e accessori per un volume di mc. 10.000;
- il ridisegno delle sistemazioni a terra.

P.U. 11 - Sacca S. Biagio - AMAV

Il progetto unitario o il piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica prevederà il recupero degli edifici secondo le norme spettanti alle rispettive categorie di appartenenza.

L'area è destinata ad **attrezzature culturali, ricreative, associative e sportive**, coperte e scoperte, senza aumento rispetto alla volumetria esistente.

Le aree scoperte saranno sistemate con i caratteri del giardino pubblico.

P.U. 12 - E.N.E.L. - S. Giobbe

Il progetto unitario o il piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica prevederà :

- interventi di carattere tecnologico sulla cabina primaria di trasformazione AT/MT;
- interventi di nuova costruzione, per un volume massimo di 3.000 mc., destinati esclusivamente alla realizzazione di manufatti tecnologici con la esclusione di presenza di personale.

P.U. 14 – Area ex Istituto delle Canossiane alla Giudecca

Il progetto unitario prevederà la riqualificazione complessiva dell'ambito e la sua destinazione ad uso unicamente residenziale.

La presente scheda è stata approvata dal Consiglio comunale con variante puntuale agli strumenti urbanistici. La variante è parte di un insieme di provvedimenti che ha l'esplicito obiettivo di favorire il mantenimento e il rafforzamento della funzione residenziale nell'ambito della Città Antica, limitando al contempo l'uso degli immobili a scopi turistico-ricettivi di qualsiasi tipo.

Per tale motivo, il compendio o i singoli edifici che ne fanno parte non potranno essere utilizzati per strutture ricettive complementari compatibili con la destinazione residenziale, come i bed & breakfast, o per locazione a fini turistici di durata inferiore a 30 giorni, per dieci anni dalla conclusione dei lavori di recupero dell'intero complesso, calcolati a decorrere dalla data di perfezionamento dell'agibilità dell'ultimo edificio recuperato. Il rispetto di tale condizione deve essere garantito con uno specifico atto d'obbligo sottoscritto dal soggetto attuatore, per sé e per i suoi aventi causa, registrato e trascritto nei registri immobiliari ai sensi dell'art. 2645 quater del Codice Civile.

Le modalità d'intervento sugli edifici e gli spazi scoperti sono quelle previste dalle schede normative delle categorie di appartenenza (Appendice 1 alle NTA), con le seguenti specificazioni:

- le unità classificate “Nd - Unità edilizia non integrata nel contesto” possono essere mantenute nell'attuale consistenza oppure essere demolite con recupero del volume all'interno dell'ambito, coerentemente con il progetto complessivo;
- gli spazi scoperti dovranno essere organizzati in coerenza con gli obiettivi del progetto. Gli impianti tecnologici e i vani tecnici fuori terra potranno essere collocati negli spazi scoperti classificati come “Spazi non caratterizzati pertinenti ad unità edilizie” e “Giardini d'impianto novecentesco non disegnati”. È ammessa la realizzazione di impianti tecnologici e vani tecnici interrati negli spazi scoperti, comunque classificati, e all'interno del sedime delle unità edilizie classificate Nr.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla riqualificazione del giardino e degli spazi scoperti, tutelando eventuali alberature di pregio esistenti e prevedendone di nuove, con l'obiettivo di valorizzare le caratteristiche originarie dei luoghi, anche con l'ausilio della cartografia storica. È ammessa la realizzazione di specchi d'acqua e piscine per la balneazione, di dimensioni e caratteristiche da definire nell'ambito del progetto complessivo degli spazi scoperti.

Le prescrizioni formulate in fase di autorizzazione del progetto dagli enti preposti alla tutela paesaggistica e dei beni culturali e dai servizi comunali competenti non costituiscono variante urbanistica.

P.U. 15 – Museo Ebraico di Venezia e sinagoghe Italiana, Tedesca e Canton

Il progetto unitario prevederà la ristrutturazione e l'ampliamento del complesso museale-monumentale del Museo Ebraico e delle sinagoghe Italiana, Tedesca e Canton.

Destinazioni d'uso: per tutte le unità immobiliari ricomprese nel complesso museale-monumentale sono consentite le destinazioni d'uso “attrezzature culturali” e “attrezzature religiose”, di cui agli articoli 22.13 e 22.16 delle NTA della VPRG per la Città Antica.

Trasformazioni fisiche: sono consentite tutte le trasformazioni fisiche coerenti con gli obiettivi del progetto, indipendentemente dalla classificazione tipologica delle singole unità edilizie, nel rispetto delle prescrizioni degli enti preposti alla tutela paesaggistica e dei beni culturali. Le unità classificate “Nd – Unità edilizia non integrata nel contesto” possono essere conservate ed integrate nel contesto anche tramite interventi di ristrutturazione.

Gli interventi sulle unità immobiliari ricadenti nel perimetro del progetto unitario che non vengano integrate nel complesso museale-monumentale, restano disciplinati dalle schede normative delle categorie di appartenenza delle unità edilizie (Appendice 1 alle NTA).

Le prescrizioni formulate in fase di rilascio dei titoli abilitativi dagli enti preposti alla tutela paesaggistica e dei beni culturali e dai servizi comunali competenti non costituiscono variante urbanistica.

Elenco delibere di modifica

- la delibera del C.C. n. 11 del 09/03/2023 inserisce la scheda P.U. 14 Area Ex Istituto delle Canossiane alla Giudecca;
- la delibera del C.C. n. 68 del 15/12/2022 sostituisce la scheda P.P. 10 e inserisce le schede P.P. 10.1 e P.P. 10.2;
- la delibera del C.C. n. 89 del 26/11/2020 inserisce la scheda P.U. 15 Museo Ebraico;
- la delibera del C.C. n.59 del 26/05/2008 modifica il testo della scheda P.P 2 – Marittima;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n.148 del 25/09/2003 approvata in accordo di Programma con D.P.R.V. n.33 del 06/02/2004 modifica il testo della scheda P.P 4 – Piazzale Roma;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n.148 del 25/09/2003 approvata in accordo di Programma con D.P.R.V. n.33 del 06/02/2004, modifica il testo della scheda P.P.5 – Ex piazza d'armi;
- la delibera di C.C. n.51 del 14/04/2003 di ratifica dell'Accordo di Programma approvato con D.P.R.V. n.683 del 06/06/2003, modifica il testo della scheda P.P. 8.1 Arsenale;
- la delibera di C.C. n. 18 del 27/01/2003, approvata delibera di G.R.V. n.4367 del 30/12/2003, modifica il testo della scheda P.U. 5 Macello S. Giobbe.