

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 15-02-2012

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 possono 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 - Cantiere ACTV

In conseguenza del trasferimento dei cantieri ACTV, la parte settentrionale dell'isola di S. Elena assume un nuovo assetto, che comprende:

- una grande area verde con attrezzature culturali, ricreative e sportive, coperte e scoperte, a servizio della parte orientale della città;
- la realizzazione del piazzale di servizio e dei rimessaggi per la darsena esistente;
- la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica.

INDICAZIONI PER LE TRASFORMAZIONI FISICHE E FUNZIONALI

Nella zona verde, le attrezzature al coperto potranno utilizzare una parte dei capannoni dei cantieri ACTV. La tavola B3b propone una possibile sistemazione: il riutilizzo di due gruppi di capannoni, con l'aggiunta di una copertura intermedia per ottenere uno spazio più grande; la realizzazione di un campo di calcio e dieci campi da tennis; la realizzazione di un gruppo di piscine scoperte e coperte all'angolo nord-est. Nella sistemazione è integrata la scuola materna di S. Elena col relativo giardino.

Sul lato interno della darsena esistente sono previsti il nuovo piazzale di servizio (almeno 7.000 mq) e gli edifici per il rimessaggio (almeno 2.500 mq).

I nuovi edifici residenziali pubblici, della volumetria complessiva di 35.000 mc. saranno realizzati aggiungendo altri corpi di fabbrica alle case adiacenti del quartiere S. Elena e/o lungo il percorso intermedio fra la zona sportiva e gli annessi della darsena; è da verificare l'opportunità di sovrapporre fra loro gli spazi per il rimessaggio e le residenze, come indicato nella tavola B3b.

Il volume complessivo, comprendente la scuola, le ristrutturazioni e le nuove edificazioni non potrà superare i 115.500 mc..

È inoltre consentito l'inserimento di attrezzature ricettive per un volume non superiore al 15% del volume complessivo.

L'area sarà collegata, oltre che al quartiere di S. Elena, agli altri quartieri cittadini adiacenti, realizzando tre nuovi ponti: in corrispondenza del ramo del Zuccolo, della Calle di Secco Marina e del rio terrà di S. Isepo.

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.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.

Elenco delibere di modifica

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.