

Tavola: POC D4

Area Tematica: Culturale-ricreativa

1. PROPRIETA' :

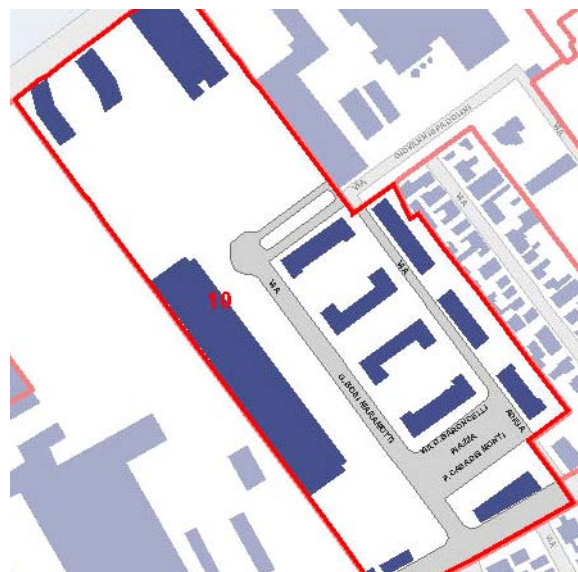
IMMOBILIARE PLATANI Spa, DMC Srl

2. OBIETTIVI :

- 1) Completamento dell'attuazione del subcomparto, in parte attuato, mediante recupero dei due edifici di archeologia industriale di cui il più importante, il cosiddetto "Sigarone", risulta essere uno dei contenitori più significativi del comparto Darsena.
- 2) Riqualificazione delle aree e degli edifici con particolare riferimento alla valorizzazione del percorso culturale-ricreativo individuato per il secondo tratto del Canale Candiano.
- 3) Realizzazione di porzione del Parco delle Arti.
- 4) Riqualificazione del contenitore di archeologia industriale in banchina con particolare riferimento alla valorizzazione del fronte canale.



FOTO AEREA



CARTA BASE

3. CAPACITA' EDIFICATORIE

Sc esistente TOTALE (compresa Arch. Ind.) = 7716		Ut1 = 0,58			
Sc di base - A -		Sc Ospitata oblig. - C -		Sc Azioni Sostenibilità Facoltativa	
ST1 13386 x 0,16 mq/mq = Sc	0	Sc = ST1 x 0,10	0	Sc Aggregazione = ST1 x 0,02	0
Sc esistente 396 x 50% = Sc	396	Sc premio ospitata = (ST1 x 0,10) x 30%	0	Sc Azioni di eccellenza = ST1 x 0,06	803
Confirma Sc edificio esistente su via Trieste		Sc ERP/ERS oblig. - D -			
TOTALE A Sc	396	Sc = ST1 x 0,05	0		
Sc Archeologia Industriale - B -					
Sc esistente =	7320				
Sq esistente =	7320	Sc2 = A+B+C+D	7.716	Sc3 TOTALE	8.519
		Ut2=0,42		Ut3=0,46	

4. USI (riferimento art. II.2.4 di RUE, per usi abitativi e nei limiti di cui art. 32 del POC Darsena):

Per lotto su via Trieste: Abitative: A1, A3; Servizi di uso pubblico: Spu (escluso Spu7); Servizi privati: Spr (escluso discoteche e attività ludico-ricreative con problematiche di impatto sociale); Commerciali: C1; Turistico ricettive: T1, Ostelli; Servizi alla mobilità: Sm1, Sm2.
 Sc non abitativa, minimo 50% della Sc di base + Sc ospitata.
 Per Archeologia Industriale, usi di cui all'art.36 delle NTA del POC Darsena (commerciale fino a C3).

Tavola: POC D4

Area Tematica: Culturale-ricreativa

10DX
Subcomparto

5. ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE :

PARABOLOIDE DEL COMPLESSO INDUSTRIALE ex-SIR ("SIGARONE") - Grande volume costituito da archi parabolici portanti in cemento armato. Da conservare: " ..il sistema strutturale portante, gli arconi parabolici e la spazialità interna.." secondo quanto prescritto nel Decreto di interesse culturale D.R. del 16/11/2012.

Ex-MAGAZZINO FOSFORITE DEL COMPLESSO INDUSTRIALE ex-SIR e TRASBORDATORE - Volume essenziale di notevoli dimensioni parzialmente alterato. Da conservare: l'involucro perimetrale esterno. Va recuperato e messo in sicurezza il trasbordatore posto in banchina e collegato con l'edificio.

6. TAVOLA "Progetto dei Sistemi" e PRESCRIZIONI DI POC



- 1) L'edificio di archeologia ("Sigarone") dovrà relazionarsi, pur con autonomia attuativa, con l'adiacente spazio pubblico del subcomparto 8/9.
- 2) Il Parco delle Arti dovrà essere completato per la parte mancante e valorizzato per la parte già attuata.
- 3) Realizzazione del tratto della via di Spina.
- 4) Il progetto dovrà essere redatto con riferimento alle schede elementi: EM1,EM2,EM3,EM5,EV1,EV4,ES1,ES2,EUTC1.

7. CRITICITA':

- 1) Accessibilità al subcomparto da via Trieste.

8. ATTENZIONI E POSSIBILITA':

- 1) La proposta progettuale potrà interessare l'adeguamento del tratto di via di Spina fino a confine con Nuova Pansac e l'ottimizzazione degli spazi di sosta della via Maramotti.
- 2) Al fine di migliorare il sistema rotatorio previsto su via Trieste e per un potenziamento della dotazione dei Pk del subcomparto può essere trasferita, nell'ambito del medesimo, la capacità edificatoria dell'edificio esistente previa sua demolizione.
- 3) Particolare attenzione andrà riservata alla riconfigurazione e gestione delle intersezioni della viabilità del subcomparto con via Trieste.