



CITTA' DICHOGGA

## PIANO REGOLATORE GENERALE

---

### ALLEGATO 1 B

### VARRIANTE ALLE NTA DELLE SCHEDE TECNICHE DI ATTUAZIONE PROGETTI SPECIALI E PROGETTI NORMA

---

Elaborazione a cura:  
Settore Urbanistica

Il Sindaco e Ass. all'Urbanistica  
avv. Giuseppe Casson

---

## SCHEDE TECNICHE DI ATTUAZIONE P.S. n°1 - ISOLA DEI SALONI

### SOTTOPROGETTO 1 – RICONVERSIONE AREA PORTO COMMERCIALE

Il sottoprogetto riguarda l'area dell'attuale Porto Commerciale di cui è previsto il trasferimento in Val da Rio. La possibilità di recupero della vasta area a nuove funzioni rappresenta un'occasione unica per riqualificare l'Isola dei Saloni, valorizzare le banchine esistenti e le potenzialità logistiche dell'area. All'interno dell'ambito del sottoprogetto 1 sono insediabili le seguenti attività: mercato ittico e porto peschereccio, sede della Capitaneria di Porto, diportismo nautico turistico, stazione marittima per passeggeri (art.4 lett.c L.84/94) zone destinate a verde e parcheggio pubblico, stazioni di rifornimento carburanti per i natanti. L'abbattimento dei capannoni esistenti e l'edificazione attraverso progetto unitario degli edifici destinati alle nuove funzioni devono consentire inoltre la riqualificazione del waterfront lagunare oggi notevolmente compromesso.

**ZTO** D1.1  
**AMBITO MQ.** 141.060 (compreso specchio acqueo)

**CARATURE URBANISTICHE**  
Superficie coperta massima per strutture di servizio mq 12.000

**STANDARD**  
**VERDE /PARCHEGGIO** Mq 20.000

**MODALITA' DI ATTUAZIONE**  
Strumento urbanistico attuativo finalizzato alla definizione dell'assetto e dell'organizzazione funzionale dell'area e alla sua riqualificazione complessiva da redigersi in accordo tra gli enti competenti.

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**  
L'intervento deve prevedere l'arretramento della recinzione attuale e la realizzazione e cessione della nuova strada di servizio indicata, la riqualificazione del water front, la creazione di un percorso pedonale lungo laguna e garantire l'accesso al Porto Saline. Sono comunque consentiti, nelle more dell'approvazione del Piano attuativo, gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia. Fatto salvo quanto previsto dal Protocollo di Intesa in data 26/2/2007.

### SOTTOPROGETTO 2 – PORTO LE SALINE

Il Porto Saline, posto nel sito delle antiche saline che circondavano Chioggia, realizzato dopo l'approvazione della Variante al PRG per il diportismo, è uno dei più grandi porti turistici di Chioggia. Nell'area insiste un edificio tipologicamente caratterizzato. Oggi l'insediamento presenta problemi di accessibilità e carenza di parcheggi

**Z.T.O.** D1.3  
**AMBITO MQ.** 71.765 (compreso specchio acqueo)

**CARATURE URBANISTICHE**  
E' consentito il recupero funzionale degli edifici esistenti con destinazioni compatibili con possibilità di ampliamento, da realizzarsi anche non in aderenza, per ricavare la necessaria dotazione di servizi spogliatoi per il pubblico (aumento massimo mc. 1000). E' consentito inoltre sul sedime dell'attuale parcheggio la realizzazione di un silos sino a due piani interrati e due piani fuori terra per complessivi 500 posti auto garantendo le regolamentari distanze dai confini (5,00 ml) e fabbricati (10,00ml.)

**POSTI BARCA N°** 500

**STANDARD**  
**PARCHEGGIO PRIVATO MQ.** 10.000

**MODALITA' DI ATTUAZIONE**  
Intervento edilizio diretto

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**  
L'intervento deve rispettare la normativa zona D1.3. In particolare la protezione a mare dello specchio acqueo riservato ad ormeggio delle imbarcazioni dovrà essere realizzato a mezzo di una serie di palancole in legno o in ferro rivestito di legno, fissate a pali infissi nel fondo con la contemporanea realizzazione di una passerella, sempre in legno, per garantirne l'ispezionabilità del perimetro. E' consentito il ripristino della piscina quale attrezzatura sportiva di completamento.

### SOTTOPROGETTO 3 – CANALETTA MORIN

L'area è occupata da alcuni edifici di interesse storico che si affacciano sull'acqua e da un vasto appezzamento di terreno non utilizzato che richiama il precedente assetto insulare del sito. Il Piano si propone di riconoscere pertanto un ambito morfologicamente definito e dotato di precisa identità non prevedendo nuova edificazione se non la riorganizzazione e ampliamento di alcuni volumi privi di interesse storico esistenti e destinando l'area parte a verde privato e parte a verde pubblico/parcheggio.

**ZTO** A  
**AMBITO MQ.** 10.156

**CARATURE URBANISTICHE**  
Restauro e ristrutturazione dei volumi esistenti con mantenimento delle destinazioni d'uso attuali. Il Piano attuativo può consentire un limitato ampliamento dei volumi esistenti fino ad un massimo del 20%, cambi d'uso compatibili con le destinazioni di zona e interventi di ristrutturazione urbanistica finalizzati a migliorare l'assetto dell'area, al recupero degli edifici di interesse storico e alla ricomposizione dei volumi privi di interesse storico e documentale.

**STANDARD**  
**VERDE /PARCHEGGIO MQ** 5.000

**MODALITA' DI ATTUAZIONE**  
Strumento urbanistico attuativo. E' comunque consentito il restauro e la ristrutturazione dei volumi esistenti con intervento edilizio diretto e mantenimento delle destinazioni d'uso

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**  
E' consentito l'approdo lungo la banchina autorizzato dalle autorità competenti. E' possibile la realizzazione di parcheggi interrati. Sono comunque consentiti, nelle more dell'approvazione del Piano attuativo, gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia **senza con il** cambio di destinazione d'uso **compatibili con le previsioni della presente scheda**. L'attività economica esistente può essere mantenuta anche con la realizzazione di strutture ad essa funzionali impegnandosi alla cessione di aree a parcheggio.

#### SOTTOPROGETTO 4 – EX CEMENTIFICIO

Vedi P.I.R.U.E.A. vigente

#### SOTTOPROGETTO 5 – EX ADRIA DOCKS

Vedi P.I.R.U.E.A. vigente

#### SOTTOPROGETTO 6 – EX PARODI

Vedi P.I.R.U.E.A. vigente

#### SOTTOPROGETTO 7 – QUARTIERE SALONI

Il quartiere "Saloni" è caratterizzato da un'intensa edificazione di palazzine residenziali a blocco occupate ai piani terreni da una serie di attività direzionali e commerciali strettamente connesse al Porto Commerciale. Il Piano riconosce l'esistenza di questo quartiere oggi classificato zona D Portuale come zona residenziale di completamento assoggettata alla normativa delle zone B1 che consente la ristrutturazione e l'ampliamento dei volumi esistenti. Il Piano assoggetta l'ambito a Piano Particolareggiato finalizzato alla riqualificazione degli spazi aperti e possibili interventi di ristrutturazione urbanistica finalizzati a migliorare la dotazione di standard e l'inserimento nel contesto ambientale.

**ZTO** B1  
**AMBITO MQ.** 36.175

#### CARATURE URBANISTICHE

Restauro e ristrutturazione con mantenimento delle destinazioni d'uso attuali. Il Piano attuativo può consentire, cambi d'uso e limitati ampliamenti compatibili con la normativa della destinazione di zona B1 e interventi di ristrutturazione urbanistica finalizzati a migliorare la vivibilità del quartiere e l'inserimento nel contesto ambientale.

#### MODALITA' DI ATTUAZIONE

Piano Particolareggiato. Sono comunque consentiti, nelle more dell'approvazione del Piano attuativo, gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia **senza con il cambio di destinazione d'uso-** **compatibili con le zone B1.**

#### SOTTOPROGETTO 8 – CANTIERE ROSSETTI

Nell'area insiste una vecchia tenza, caratteristica costruzione storica di Chioggia destinata all'attività cantieristica, riconosciuta dal PALAV. Il Piano riconosce e tutela l'edificio e ne consente il restauro e l'attività cantieristica.

**ZTO** D2.4  
**AMBITO MQ.** 3.537

#### CARATURE URBANISTICHE

Restauro e ristrutturazione dei volumi esistenti con mantenimento della destinazione d'uso

#### MODALITA' DI ATTUAZIONE

intervento edilizio diretto

#### PRESCRIZIONI PARTICOLARI

L'intervento dovrà prevedere il recupero dell'immobile di interesse storico

#### SOTTOPROGETTO 9 – ATTIVITA PRODUTTIVE ESISTENTI

A sud dell'Isola dei Saloni sono presenti alcune attività produttive e commerciali connesse al porto commerciale da riqualificare per un loro migliore inserimento ambientale e riordino funzionale. Il Piano conferma la presenza di tali attività e consente la ristrutturazione urbanistica dei volumi esistenti previa approvazione di piano attuativo condizionato alla loro riqualificazione complessiva.

**ZTO** D2.1  
**AMBITO MQ.** 4.028

#### CARATURE URBANISTICHE

Restauro e ristrutturazione dei volumi esistenti con mantenimento delle destinazioni d'uso attuali. Il Piano attuativo può consentire interventi di ristrutturazione urbanistica finalizzati a migliorare l'assetto dell'area, a ricomporre i volumi privi di interesse storico e documentale.

#### MODALITA' DI ATTUAZIONE

Strumento urbanistico attuativo. Sono comunque consentiti, nelle more dell'approvazione del Piano attuativo, gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia **senza con il cambio di destinazione d'uso-** **compatibile con la zona D2.1.**

#### SOTTOPROGETTO 10 – SPAZI URBANI APERTI DA RIQUALIFICARE

L'ambito è definito strategico per definire la riorganizzazzione della viabilità dei Saloni e incrementare ulteriormente la dotazione di parcheggi pubblici.

Nell'ambito è inserita la Casa del Portuale e alcune attività direzionali e artigianali e commerciali. L'edificio occupa in parte spazi strategici per ridisegnare il nuovo assetto viario dell'Isola. Attraverso Piano Particolareggiato è possibile pertanto operare con interventi di ristrutturazione urbanistica rivolti a migliorare l'organizzazione viabilistica e la qualità urbana del sito

**ZTO** B1 e P  
**AMBITO MQ.** 31.059

#### CARATURE URBANISTICHE

Restauro e ristrutturazione dei volumi esistenti con mantenimento delle destinazioni d'uso attuali. Previa approvazione di Piano particolareggiato possono essere consentiti cambi d'uso compatibili con le destinazioni di zona e interventi di ristrutturazione urbanistica finalizzati a migliorare l'assetto dell'area e ricomporre volumi privi di interesse storico e documentale. Il PP può inoltre prevedere la realizzazione di un parcheggio per residenti e/o a rotazione convenzionato con il Comune e spazi a verde pubblico

#### MODALITA' DI ATTUAZIONE

Piano Particolareggiato Sono comunque consentiti, nelle more dell'approvazione del Piano attuativo, gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia **senza con il cambio di destinazione d'uso** **compatibile con le destinazioni previsti per la zona.**

#### PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Il Piano particolareggiato dovrà essere redatto previo intesa con il Demanio dello Stato.

### SOTTOPROGETTO 11 – MAGAZZINO PORTUALE

L'ambito comprende un magazzino portuale di cui è opportuno il recupero funzionale e volumetrico finalizzato al migliore inserimento ambientale in coerenza con le previsioni urbanistiche dei PIRUEA limitrofi approvati.

**ZTO** B1  
**AMBITO MQ.** 1.887

#### CARATURE URBANISTICHE

Restauro e ristrutturazione dei volumi esistenti con mantenimento delle destinazioni d'uso attuali. Previa approvazione di piano attuativo è consentita la demolizione e ricostruzione del volume esistente con ampliamento del 20% e con diversa sagoma e sedime. E' consentito inoltre il cambio d'uso compatibile con la nuova destinazione di zona.

**STANDARD**  
VERDE /PARCHEGGIO 600

#### MODALITA' DI ATTUAZIONE

Piano attuativo. Nelle more dell'approvazione del Piano attuativo sono comunque consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione dei volumi esistenti con intervento edilizio diretto.

#### PRESCRIZIONI PARTICOLARI

L'intervento deve raccordarsi con le previsioni dei PIRUEA limitrofi garantendo un varco destinato a verde e parcheggio e un collegamento pedonale con gli spazi pubblici previsti nel PIRUEA dell'ambito n°5.

### SOTTOPROGETTO 12 – VECCHIO MACELLO

L'ambito comprende un gruppo di edifici con destinazione mista residenziale commerciale e artigianale di cui è opportuno il recupero funzionale e volumetrico finalizzato al migliore inserimento ambientale in coerenza con le previsioni urbanistiche dei PIRUEA limitrofi approvati e valorizzazione dell'edificio di interesse storico presente corrispondente al vecchio macello di Chioggia.

**ZTO** B1  
**AMBITO MQ.** 1.722

#### CARATURE URBANISTICHE

Restauro e ristrutturazione dei volumi esistenti con mantenimento delle destinazioni d'uso attuali. Previa approvazione di piano attuativo è consentita la demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti con aumento del 20% con diversa sagoma e sedime e il restauro e la ristrutturazione dell'edificio di interesse storico (ex macello). E' consentito inoltre il cambio d'uso compatibile con la nuova destinazione di zona.

**STANDARD**  
VERDE /PARCHEGGIO 150

#### MODALITA' DI ATTUAZIONE

Intervento edilizio diretto convenzionato riferito all'intero ambito. Nelle more dell'approvazione del Piano attuativo sono comunque consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione dei volumi esistenti

con intervento edilizio diretto.

#### PRESCRIZIONI PARTICOLARI

L'intervento convenzionato deve raccordarsi con le previsioni dei PIRUEA limitrofi garantendo un varco destinato a verde e parcheggio e un collegamento pedonale con gli spazi pubblici previsti nel PIRUEA dell'ambito n°5.

### SOTTOPROGETTO 13 – VECCHI MAGAZZINI DEL SALE

L'ambito comprende i vecchi magazzini del sale di Chioggia: edificio di rilevante interesse storico documentale di cui il piano prevede la valorizzazione e il restauro.

**ZTO** A  
**AMBITO MQ.** 4.511

#### CARATURE URBANISTICHE

Manutenzione straordinaria e restauro con mantenimento delle destinazioni d'uso attuali. Previa approvazione di Piano attuativo è consentito il restauro conservativo dell'edificio di interesse storico e il recupero volumetrico degli edifici privi di interesse storico, la ricostruzione degli edifici di interesse storico preesistenti, il mantenimento delle attività artigianali compatibili e cambi d'uso compatibili con la destinazione di zona.

#### MODALITA' DI ATTUAZIONE

Piano particolareggiato. Nelle more dell'approvazione del Piano attuativo sono comunque consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria e restauro senza cambio di destinazione d'uso dei volumi esistenti con intervento edilizio diretto.

#### PRESCRIZIONI PARTICOLARI

L'intervento deve raccordarsi con le previsioni del PIRUEA dell'ambito limitrofo n° 5 limitrofo garantendo adeguati spazi e percorsi pedonali pubblici da definire in sede di PP.

### SOTTOPROGETTO 14 a – CANALETTA DEL CEMENTIFICIO

**ZTO** B1  
**AMBITO MQ.** 4.064

#### CARATURE URBANISTICHE

Manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione dei volumi esistenti con mantenimento delle destinazioni d'uso. Previa approvazione di piano attuativo è possibile il recupero e la ristrutturazione dei volumi esistenti consentendo il cambio di destinazione d'uso compatibile con la destinazione di zona finalizzato al riridino della quinta edilizia prospiciente la Canaletta.

**STANDARD**  
VERDE /PARCHEGGIO Mq. 1156

#### MODALITA' DI ATTUAZIONE

Piano attuativo. Sono comunque consentiti, nelle more dell'approvazione del Piano attuativo, gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia **senza** con il cambio di destinazione d'uso **compatibile con la destinazione di zona**.

#### PRESCRIZIONI PARTICOLARI

E' consentito il mantenimento degli approdi esistenti.

#### SOTTOPROGETTO 14 b – CANALETTA DEL CEMENTIFICIO

**ZTO** A  
**AMBITO MQ.** 920

##### **CARATURE URBANISTICHE**

Manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione dei volumi esistenti con mantenimento delle destinazioni d'uso e possibilità di aumento fino al 20% della superficie coperta attuale e un'altezza massima di 4,60 sulla linea di gronda e 5,70 sul colmo, riprendendo la tipologia dei capannoni adiacenti collocati ad est, con destinazione mista artigianale, residenziale, commerciale e direzionale, coerentemente con i caratteri e le funzioni dell'ambito urbano nel quale è collocato. Nell'ambito della ristrutturazione è consentita la realizzazione di soppalchi.

##### **STANDARD**

VERDE /PARCHEGGIO Mq. 262

##### **MODALITA' DI ATTUAZIONE**

Intervento edilizio diretto.

##### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

E' consentito il mantenimento degli approdi esistenti.

#### SOTTOPROGETTO 15 – ATTIVITA PRODUTTIVE ESISTENTI

L'ambito comprende una serie di attività connesse alla stabulazione, trasformazione e commercializzazione del prodotto ittico localizzate in posizione strategica dal punto di vista logistico in quanto consentono l'interscambio acqua - terra. Il Piano conferma la presenza di tali attività e consente la ristrutturazione urbanistica dei volumi esistenti condizionato alla riqualificazione complessiva del waterfront lagunare.

**ZTO** D2.1  
**AMBITO MQ.** 10.035

##### **CARATURE URBANISTICHE**

Restauro e ristrutturazione dei volumi esistenti con mantenimento delle destinazioni d'uso attuali. Il Piano attuativo può consentire interventi di ristrutturazione urbanistica finalizzati a migliorare l'assetto dell'area e agli adeguamenti tecnologici consentendo un'adeguamento delle altezze fino ad un massimo di 12 ml. nell'ambito di una riqualificazione del waterfront lagunare.

##### **MODALITA' DI ATTUAZIONE**

Intervento edilizio diretto.

## SCHEDE TECNICHE DI ATTUAZIONE P.S n°2 - ISOLA DEI CANTIERI E CANALI

### SOTTOPROGETTO 1 – ISOLA DEI CANTIERI

Posto all'estremità nord dell'Isola dei Cantieri di fronte all'Isola di S. Domenico, l'ambito, situato in zona di grande interesse paesaggistico ed ambientale, presenta aspetti di abbandono e degrado e difficile accessibilità. Il Piano riconferma la destinazione mista residenziale e produttiva /di servizio del sito nell'ambito di una complessiva riqualificazione e valorizzazione dell'isola dei Cantieri e dei Canali assoggettando l'intervento a PP di iniziativa pubblica. Il vasto terreno abbandonato prospiciente la Laguna del Lusenzo viene destinato a verde pubblico destinato a riqualificare l'insediamento residenziale e ad integrare il più vasto progetto di riqualificazione della Laguna del Lusenzo consentendo la realizzazione di approdi turistici .

**ZTO** A  
**AMBITO MQ.** 43.143

#### CARATURE URBANISTICHE

Restauro e ristrutturazione dei volumi esistenti con mantenimento delle destinazioni d'uso attuali. Il Piano particolareggiato individua e salvaguarda gli edifici di interesse storico documentale (vecchie tenze) e può consentire cambi d'uso compatibili con le destinazioni di zona e interventi di ristrutturazione urbanistica con incremento massimo del 20% dei volumi esistenti finalizzati a valorizzare gli edifici storici esistenti, migliorare la vivibilità e l'assetto dell'area e prevedere la ricomposizione dei volumi privi di interesse storico e documentale.

**STANDARD**  
**VERDE /PARCHEGGIO** 11.476

#### MODALITA' DI ATTUAZIONE

Piano Particolareggiato. Sono comunque consentiti, nelle more dell'approvazione del Piano attuativo, gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia ~~senza cambio di~~ con cambi d'uso compatibili con la destinazione ~~d'uso di zona~~ e gli adeguamenti alle norme igieniche e di sicurezza delle attività produttive esistenti.

#### PRESCRIZIONI PARTICOLARI

L'intervento è subordinato ad intesa con il Demanio dello Stato e autorità competenti.

### SOTTOPROGETTO 2 – EX MERCATO ITTICO

Il Piano prevede il trasferimento del Mercato ittico in coerenza con i programmi di valorizzazione e riqualificazione dell'Isola dei Canali e dei Cantieri posta tra il Centro storico e la Laguna del Lusenzo e di pedonalizzazione del Centro Storico. Tale operazione consente il recupero con destinazione a direzionale, residenziale, di servizio e parcheggio degli immobili esistenti e l'apertura alla città di una vasta area pedonale

**ZTO** A  
**AMBITO MQ.** 12.880

#### CARATURE URBANISTICHE

Restauro e ristrutturazione dei volumi esistenti con mantenimento delle destinazioni d'uso attuali. Previa approvazione di Piano particolareggiato è possibile la ristrutturazione urbanistica anche con aumento del 20% dei volumi esistenti e cambi d'uso compatibili con la destinazione di zona.

#### MODALITA' DI ATTUAZIONE

Piano Particolareggiato. Sono comunque consentiti, nelle more dell'approvazione del Piano attuativo, gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia.

#### PRESCRIZIONI PARTICOLARI

L'intervento è subordinato ad intesa con il Demanio dello Stato e autorità competenti.

### SOTTOPROGETTO 3 – QUARTIERE ISOLA DEI CANALI

L'ambito è caratterizzato da un'intensa edificazione di palazzine residenziali a blocco prive di interesse storico ed ambientale per le quali si rendono opportuni adeguati interventi di riordino e riqualificazione dei prospetti in quanto prospicienti la Laguna del Lusenzo. Nell'ambito, di cui si conferma in coerenza con la Legge 171/73 e la L.R.80/80 la definizione di zona A, appare opportuno un Piano Particolareggiato che mantenendo i volumi esistenti indirizzi le modalità di riordino e riqualificazione dei prospetti prospicienti la Laguna del Lusenzo con indicazioni precise in merito all'uso di materiali e colori e all'adeguamento e riqualificazione urbana delle opere di urbanizzazione.

**ZTO** A  
**AMBITO MQ.** 12.119

#### CARATURE URBANISTICHE

Restauro e ristrutturazione con mantenimento delle destinazioni d'uso attuali. Il Piano particolareggiato può consentire, cambi d'uso e interventi di ristrutturazione urbanistica finalizzati a migliorare la vivibilità del quartiere e l'inserimento nel contesto ambientale, eventuali aumenti delle cubature esistenti sono possibili nell'ambito di quanto consentito dall'art.11 della LR61/85i .

#### MODALITA' DI ATTUAZIONE

Piano Particolareggiato. Sono comunque consentiti, nelle more dell'approvazione del Piano attuativo, gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia ~~senza cambio di~~ con cambi d'uso compatibili con la destinazione ~~d'uso di zona~~.

#### PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Il Piano Particolareggiato dovrà, mantenendo i volumi esistenti, indicare le modalità di riordino e riqualificazione dei prospetti prospicienti la Laguna del Lusenzo con indicazioni precise in merito all'uso di materiali e colori e all'adeguamento e riqualificazione urbana delle opere di urbanizzazione.

### SOTTOPROGETTO 4 – VECCHIE TENZE ISOLA DEI CANALI

Il PALAV individua nell'Isola la presenza di manufatti costituenti documenti della civiltà industriale identificabili nelle antiche "Tenze" legate alla tradizione cantieristica di Chioggia. Il Piano subordina gli interventi a Piano Particolareggiato che prevede l'individuazione degli edifici di interesse storico e indica le modalità di intervento consentite nell'ottica di un processo di riqualificazione dell'Isola, consentendo comunque la ristrutturazione e il riordino dei volumi attuali con particolare attenzione alla valorizzazione del fronte acqueo.

**ZTO** A  
**AMBITO MQ.** 19.380

#### CARATURE URBANISTICHE

Restauro e ristrutturazione dei volumi esistenti con mantenimento delle destinazioni d'uso attuali. Il Piano particolareggiato individua e salvaguarda gli edifici di interesse storico documentale (vecchie tenze) e può consentire cambi d'uso compatibili con le destinazioni di zona e interventi di ristrutturazione urbanistica con incremento massimo del 20% dei volumi esistenti finalizzati a valorizzare gli edifici storici esistenti, migliorare la vivibilità e l'assetto dell'area e prevedere la ricomposizione dei volumi privi di interesse storico e documentale.

**STANDARD**

**VERDE /PARCHEGGIO** da definire in sede di PP

**MODALITA' DI ATTUAZIONE**

Piano Particolareggiato sono comunque consentiti, nelle more dell'approvazione del Piano attuativo, gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia e gli ampliamenti di edifici destinati ad attività produttive e direzionali/commerciali connesse fino ad un massimo del 20% della snp esistente purchè gli interventi abbiano carattere di reversibilità e garantiscano la salvaguardia degli edifici di interesse storico documentale.

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

L'intervento è subordinato ad intesa con il Demanio dello Stato e autorità competenti.

**SCHEDE TECNICHE DI ATTUAZIONE P.S n°3 – S.FELICE**

Parte del sistema difensivo storico lagunare, il complesso rappresenta una delle più interessanti testimonianze storiche ed architettoniche della città. Assieme alla vasta oasi posta alle spalle degli antichi murazzi può assumere ruolo strategico per la riqualificazione la creazione del Parco acqueo della Laguna del Lusenzo finalizzato alla riqualificazione urbana e allo sviluppo di nuova offerta di opportunità per il turismo. Il parco si propone di essere una prima parte di un più vasto parco a carattere storico ambientale che comprenda anche l'ottagono di Caroman e l'isola di Caroman con il forte omino e il sistema delle dune coinvolgendo le rispettive amministrazioni.

**ZTO** F2  
**AMBITO MQ.** 174.043

**CARATURE**  
Restauro e ristrutturazione dei volumi esistenti

**STANDARD**  
VERDE PUBBLICO (F2) MQ. 126.233

**MODALITA' DI ATTUAZIONE**  
PP

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**  
L'intervento dovrà prevedere il restauro del forte che potrà ospitare attività culturali e di servizio connesse, la sistemazione del percorso pedonale e la sistemazione dell'oasi naturalistica indicando le modalità di intervento.



**SCHEDE TECNICHE DI ATTUAZIONE P.S n°4 – ISOLA DEL BUON CASTELLO**

Identificata dal PALAV come isola della Laguna Veneta il sito merita una opportuna riqualificazione e valorizzazione nell'ambito della definizione del Parco Acqueo della Laguna del Lusenzo

**ZTO** D2.4 - F2  
**AMBITO MQ.** 22.761

**CARATURE URBANISTICHE**

Restauro e ristrutturazione dei volumi esistenti

**STANDARD**

Verde pubblico mq. 12.564

**MODALITA' DI ATTUAZIONE**

PP

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

L'intervento dovrà prevedere il restauro del vecchio cantiere e il riordino complessivo dell'area prevedendo una adeguata sistemazione dell'area destinata a verde pubblico .

**SCHEDE TECNICHE DI ATTUAZIONE P.S n°5 – PARCO DEL LUSENZO**

**SOTTOPROGETTO 1 – ISOLA DELL'UNIONE**

Posta al centro della Laguna del Lusenzo, l'isola collegata da un ponte translagunare a Chioggia Centro Storico e a SottoMarina, come suggerisce il suo stesso nome, connette le due principali parti della città, ma è anche interessata da un notevole traffico di attraversamento anche pesante collegato alla presenza delle attività produttive e del Mercato ittico insistenti nell'Isola dei Canali. Il Piano si propone di fare assumere all'Isola il ruolo di zona di attestamento del traffico motorizzato locale in funzione del programma di pedonalizzazione del Centro Storico senza tralasciare il ruolo di integrazione del Parco Acqueo del Lusenzo con la riqualificazione delle aree verdi destinate a parco urbano, dove è situato anche un edificio scolastico.

**ZTO** F  
**AMBITO MQ.** 65.790

**CARATURE**

Restauro e ristrutturazione dei volumi esistenti con destinazione a servizi  
 PARCHEGGIO PRIVATO MQ. 12.500

**STANDARD**

VERDE PUBBLICO MQ. 35.000  
 PARCHEGGI MQ. 18.500

**MODALITA' DI ATTUAZIONE**

PP

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

L'intervento dovrà prevedere la realizzazione di un silos per auto organizzato su due piani fuori terra e due piani interrati e l'organizzazione di un parco pubblico affacciato sulla laguna del Lusenzo dove organizzare due parcheggi pubblici su superficie inerbata e inserire l'edificio scolastico di cui è consentita la ristrutturazione e l'ampliamento

**SOTTOPROGETTO 2 – GHEZZI**

L'estesa area compresa tra la Laguna del Lusenzo e la cortina edificata posta lungo la strada Madonna Marina ha la funzione di ricucire il difficile rapporto tra la città e la Laguna. L'intero ambito per la rilevanza urbana che assume è assoggettato a PP di iniziativa pubbliche che dovrà garantire un adeguato waterfront assumendo come riferimento la tipologia a pettine degli insediamenti lagunari e prevedere tra la nuova strada prevista e la Laguna un parco urbano improntato a caratteri di naturalità con la presenza di un cantiere per imbarcazione e una piccola darsena per imbarcazioni conseguente al trasferimento del Cantiere esistente localizzato sul sedime della nuova strada.

**ZTO** C2  
**AMBITO MQ.** 216.00

**CARATURE URBANISTICHE**

SNP RESIDENZIALE MQ. 54.000

**STANDARD**

**VERDE PUBBLICO MQ.** 77.041  
**PARCHEGGIO PRIVATO MQ.** 20.000

**MODALITA' DI ATTUAZIONE**

PP con individuazione di più comparti indipendenti (oss. 420)

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Il PP dovrà prevedere la sistemazione a parco e giardino urbano del verde pubblico prospiciente la Laguna del Lusenzo inserendovi dei pettini di collegamento con l'anello ciclopedonale, parcheggi pubblici alberati di contenute dimensioni e realizzati su superficie inerbata, il trasferimento dell'attività cantieristica deve garantire la stessa capacità ricettiva di posti barca al coperto esistenti e le stesse superfici destinate alle abitazioni dei conduttori con migliorie ammissibili entro un massimo del 30% di aumento e 6000 mq. di pertinenza, (oss195) in funzione degli adeguamenti alle mutate esigenze del mercato di riferimento, con la possibilità di creazione di uno specchio acqueo interno purchè sia garantita la continuità del percorso pedonale e uno spazio per attività sociali-culturali ricreative di 500 mq di snp.. Il nuovo quartiere residenziale dovrà garantire ampie zone urbanizzate a piazza e parcheggio e un adeguato waterfront assumendo come riferimento la tipologia a pettine degli insediamenti lagunari. Altezza massima 16 ml. e quattro piani fuori terra.

Il PP individua tre corridoi verdi/ percorsi ciclopedonali: a) uno che prolunga e raccorda il parco con la zona dei comparti tangenziale al cimitero; b) uno che collega il Parco con via Madonna Marina in corrispondenza della chiesa di Santo Spirito; c) uno di raccordo tra la Laguna del Lusenzo, il Parco dei Ghezzi, i Giardini pubblici di Piazzale Europa, il Parco della Batteria Penzo e il Lungomare. (oss. 545)

**SOTTOPROGETTO 3 – INTERSCAMBIO BORGO SAN GIOVANNI**

Posta sulla estremità nord del quartiere Borgo San Giovanni il sito appare oggi privo di identità e precisa funzione nonostante la presenza di edifici di interesse storico identificati dal PALAV è una possibile funzione di nodo di interscambio. Nell'ambito è infatti localizzato il deposito autobus dell'ACTV di cui è previsto il trasferimento in via Venturini, la stazione ferroviaria ed è ipotizzabile un terminal del servizio di navigazione lagunare essendo prospiciente alla laguna del Lusenzo. L'ambito integra inoltre il progetto di creazione del Parco acqueo del Lusenzo. Lo strumento previsto in considerazione della complessità di funzioni è il Programma di Riqualificazione urbana che potrà trovare al suo interno con operazioni a diversa redditività le risorse per creare un terminal dotato di spazi di sosta e servizi connessi. Si evidenzia la possibile connessione con i parcheggi posti oltre la Ferrovia lungo la strada provinciale del Porto sul quale è possibile attestare il traffico esterno alla città senza interessare il quartiere di Borgo San Giovanni.

**ZTO** MISTA  
**AMBITO MQ.**

**CARATURE URBANISTICHE**

SNP TERZIARIA MQ. 10.000

**STANDARD**

VERDE PUBBLICO MQ. 26.962  
 PARCHEGGI MQ. 2.500

**MODALITA' DI ATTUAZIONE**

Stumento urbanistico attuativo

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

Il Piano attuativo dovrà prevedere la sistemazione dell'intera area organizzando le aree verdi e il terminal che potrà ospitare parcheggi a rotazione convenzionati anche interrati e su più piani e attività direzionali commerciali e di servizio e la ristrutturazione anche con demolizione e ricostruzione e ampliamento dei volumi esistenti. In sede di piano attuativo potrà essere individuato previa verifica di compatibilità ambientale e rispetto dell'Art. 5 del P.A.L.A.V. un collegamento trovando le soluzioni tecniche più opportune tra Sottomarina attraverso l'isola dell'unione con Chioggia e viceversa.

## SCHEDE TECNICHE DI ATTUAZIONE P.S n°6 – BATTERIA PENZO

L'ambito è posto al centro di Sottomarina e può assumere il ruolo di cerniera tra la zona di primo sviluppo urbano e i nuovi quartieri posti a sud fino a Viale Mediterraneo accogliendo funzioni urbane pregiate e i connotati di centro cittadino. Le operazioni previste prevedono la realizzazione di un nuovo asse viario che connette il Lungomare con la strada dei Ghezzi al fine di completare l'anello urbano di smistamento della viabilità urbana interna alleggerendo le strade residenziali e da operazioni di ristrutturazione urbanistica.

La riqualificazione dell'intero ambito è subordinata alla redazione di tre piani attuativi. Il n°3 dovrà occuparsi principalmente della definizione delle nuove previsioni viarie che dovranno prevedere la valorizzazione del vasto comparto pubblico destinato parte a istruzione, parte a parcheggio, parte ad attrezzature di interesse comune e parte a impianti sportivi consentendo interventi convenzionati anche con soggetti privati per la realizzazione di servizi e attività di interesse turistico.

I SUA n°1-2 dovranno inoltre definire in modo unitario l'assetto delle zone di degrado e delle zone definite "spazi urbani aperti da riqualificare" consentendo operazioni di ristrutturazione urbanistica finalizzate alla riqualificazione urbana complessiva, alla dotazione di parcheggi pubblici e al servizio della residenza sia di superficie che interrati e in elevazioni e lo sviluppo degli spazi pedonali e di quelli destinati a parco urbano.

All'interno dell'ambito sono individuati

**ZTO** MISTA (B1 e Sc Sb Sa P)  
**AMBITO MQ.** 205.356

### CARATURE URBANISTICHE

Previa approvazione dei Piani Particolareggiati sono possibili interventi di ristrutturazione urbanistica con recupero dei volumi esistenti e ampliamento fino ad un massimo di 42.000 mq di snp compreso l'esistente da articolare in più comparti edificatori e da localizzare parte nelle zone di degrado e parte nelle zone definite spazi urbani aperti da riqualificare sulla base di un complessivo e unitario disegno di riordino e riqualificazione urbana e con destinazioni d'uso compatibile con la zona B.

**STANDARD**  
**IMPIANTI SPORTIVI MQ.** 45.645  
**PARCHEGGI PUBBLICI SUP.MQ.** 18.134  
**ISTRUZIONE** 14.123  
**ATTIVITA di INTERESSE COMUNE** 37.921  
**PARCHI E PIAZZE PEDONALI** 25.000

### MODALITA' DI ATTUAZIONE

Piani attuativi riferito a tre ambiti. Sono comunque consentiti, nelle more dell'approvazione del Piano attuativo, gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia.

### PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Nell'area destinata ad impianti sportivi sono possibili interventi convenzionati anche con soggetti privati per la realizzazione di servizi e attività di interesse turistico da definirsi in sede di PP. Nelle aree destinate nelle zone definite spazi urbani aperti da riqualificare e zone di degrado è possibile la realizzazione di parcheggi interrati salvaguardando gli spazi destinati a parco.

La nuova viabilità proposta e in particolare la nuova rotonda sono da intendersi indicative ed oggetto di più puntuale definizione in sede di piano attuativo.

### AMBITO 1

Volume massimo edificabile compreso esistente 15.000 mq di snp da ricavarsi all'interno della zona di degrado previa demolizione dei volumi esistenti.

L'altezza massima e i distacchi da confini e fabbricati è demandata al Piano Attuativo.

I soggetti privati attuatori assegnatari della capacità edificatoria definita dal Consiglio Comunale dovranno provvedere alla sistemazione delle piazze e parcheggi pubblici.

PP o Piano Attuativo di iniziativa privata.

Possibilità di realizzare garage interrati con esclusione dell'area occupata dai giardini di piazzale Europa.

### AMBITO 2

Volume massimo edificabile compreso esistente 7.000 mq di snp.

L'altezza massima e i distacchi da confini e fabbricati è demandata al Piano Attuativo.

La definizione dell'assetto viario verrà definita in sede di Piano Attuativo.

PP o Piano Attuativo di iniziativa privata.

### AMBITO 3

Volume massimo edificabile compreso esistente 20.000 mc ed eventuale volume residuo capacità massima non utilizzata ambito 1 e 2.

In sede di Piano Attuativo sono possibili modifiche all'assetto viario proposto dalla scheda.

All'interno dell'ambito è compresa un'area attrezzata per il tempo libero con possibilità di edificazione pari al 30% di copertura massima (vedi norma VPRG Parco del Lungomare).

Per l'area con destinazione "area attrezzata per il tempo libero" vanno assunti i parametri indicati dalla VPRG "Parco del Lungomare" per tali ambiti.

**SCHEDE TECNICHE DI ATTUAZIONE P.S n°7 PARCO DEGLI ORTI – PS n° 9 FOCI FIUME**

**BRENTA**

Vasta area posta a sud della città destinata alla creazione di un grande parcourbano.

La valorizzazione e tutela dell'intero ambito è affidata ad due piani particolareggiati/Piani attuativi (Progetto speciale n°7 – n°9) che dovranno individuare gli ambiti rurali di maggiore interesse paesaggistico da tutelare e valorizzare con opportuna normativa e misure di sostegno e le aree da destinare a parco urbano improntate ai caratteri di naturalità che valorizzino il paesaggio degli orti posto tra l'area e il Fiume Brenta.

I Piani particolareggiati individueranno inoltre gli ambiti destinati a parcheggi pubblici, attrezzature per impianti sportivi e per il tempo libero e nuovo cimitero con particolare attenzione al loro inserimento nel contesto ambientale e alle opportune connessioni con il contesto urbano e la nuova realtà turistica posta a est di via Morosini.

Il piano particolareggiato PS n°7 include anche al suo interno la fascia posta lungo il Fiume Brenta comprendente le zone D3.2 n°7 e n°8.

Il Piano particolareggiato del Progetto Speciale n. 9 prevede una zona per approdi fluviali al fine di valorizzare le connessioni tra i due ambiti e riconsiderare la questione degli approdi fluviale in un contesto più ampio.

**ZTO** **E1.1 – F2 - Sc – P - D3.2**  
**AMBITO MQ.** 2.339.563

**STANDARD**  
**IMPIANTI SPORTIVI MQ.** 146.024  
**VERDE PUBBLICO PS 7 MQ.** 171.109  
**PARCHEGGI MQ.** 115.830  
**VERDE PUBBLICO PS 9** 234.139

**MODALITA' DI ATTUAZIONE**

Piano particolareggiato/Piano Attuativo

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

L'intervento prevede la sistemazione di una vasta area denominata Parco degli Orti destinata ad organizzare: un parco urbano caratterizzato dal tema della valorizzazione del paesaggio degli orti attraversato dal percorso clopedonale che congiunge l'ambito Batteria Penzo con il Brenta, impianti sportivi e per il tempo libero e manifestazioni all'aperto, un sistema di parcheggi per i flussi turistici e gli eventi sportivi e le manifestazioni varie possibili nell'area. Il progetto dovrà integrare opportunamente le varie funzioni curando l'impatto paesaggistico rispetto alla zona degli orti. Per gli indici e i parametri edificatori sono da osservare le NTA per le specifiche destinazioni.

Nell'ambito è possibile la realizzazione di un nuovo cimitero e una chiesa.

L'ambito comprende anche il PS n° 7 caratterizzato dalla presenza di situazioni di rilevante interesse paesaggistico ed ambientale viene destinato a parco fluviale atto a valorizzare le foci del fiume e a preservarne l'identità naturale e una possibile fruizione che andrà articolata in zone maggiormente caratterizzata da elementi naturalità a zone dove potrà essere consentita la creazione di spazi attrezzati per la sosta del turismo nautico e ciclabile.

## SCHEDE TECNICHE DI ATTUAZIONE P.S n°8 – MERCATO OROFRUTTICOLO

Il Mercato Ortofruttico collocato in prossimità del Vecchio Forte di Brondolo è posto in zona strategica all'incrocio tra la Romea e la nuova strada provinciale situata lungo il margine lagunare di cui è previsto il potenziamento. La scheda consente di valorizzare questa posizione consentendo anche lo sviluppo del Mercato ortofrutticolo con ulteriori funzioni direzionali e commerciali integrabili. Il sito è destinato pertanto a completare l'assetto della parte ovest della città lungo il quale vengono articolate le funzioni portuali, produttive e logistiche.

**ZTO** D2.1  
**AMBITO MQ.** 98.974

**CARATURE URBANISTICHE**  
Ristrutturazione dei volumi esistenti

**STANDARD**  
**VERDE PUBBLICO MQ.** 3.025

**MODALITA' DI ATTUAZIONE**  
Piano particolareggiato

### PRESCRIZIONI PARTICOLARI

L'intervento deve prevedere la sistemazione dell'area che oltre ad ospitare il mercato ortofrutticolo potrà accogliere funzioni direzionali e commerciali. In caso di inserimento di medie e grandi strutture di vendita vanno previsti gli standard a parcheggio previsti dalla LR37/99. La sistemazione dell'area dovrà organizzare gli accessi in coerenza con il nuovo assetto viario. L'insediamento storico posto in prossimità delle Vecchie conche va opportunamente salvaguardato assestando gli edifici di interesse storico a restauro.

## SCHEDE TECNICHE DI ATTUAZIONE P.S. n°10 - ISOLA VERDE

Vasto ambito rurale posto tra l'Isola del Bacucco, di consolidata vocazione turistica, e l'ampio comprensorio agricolo caratterizzato dalla presenza degli orti.

La marcata caratterizzazione funzionale e morfologica della zona e la presenza di precisi segni fisici nel territorio consente di inserire con precisione l'intervento in un ambito di particolare interesse paesistico, assegnandogli una funzione di cerniera tra il paesaggio degli orti di Ca' Lino e la realtà balneare dell' Isola del Bacucco.

L'area interessata non presenta elementi di interesse storico od ambientale essendo destinata alla monocoltura intensiva e in parte occupata un allevamento di tacchini ma è inserita in un contesto paesistico di notevole valore.

Si segnalano invece alcuni elementi che marcano i confini dell'ambito dell'intervento che vanno opportunamente valorizzati per consentirne il loro riconoscimento: il Canale Brenta Vecchio a nord e il Canale Adigetto a est di cui è prevista la riapertura.

La riapertura del Canale Adigetto è la previsione di maggior rilievo dal punto di vista ambientale ed urbanistico sulla quale si attestano e conformano le altre previsioni.

**L'ambito comprende, tre diverse zone omogenee, la D3.2 " Zona per le attività sportive e ricreative all'aria aperta", una zona D1.3 Porti Turistici, una zona D1.4 Darsene, una zona "Apertura corsi d'acqua" normata dall'art.34 delle NTA. E una zona denominata "Zone umide e canneti" normata da art.33 delle NTA**

Le destinazioni funzionali previste sono: un Campo da Golf, un Porto Turistico, un Centro per il rimessaggio e la manutenzione delle imbarcazioni da diporto, un maneggio e varie strutture ricettive e di servizio.

La scheda al fine di garantire una attuazione coordinata ed integrata degli interventi individua tre comparti che costituiscono ambito unitario minimo di intervento convenzionati.

Comparto A Rimessaggio

Comparto B Darsena

Comparto C Campo da golf

**AMBITO MQ** mq.1.654.487

Comparto A Servizi alla nautica mq. 146.847

Comparto B Darsena mq. 362.278

Comparto C Campo da golf mq. 1.106.850

### MODALITA' DI ATTUAZIONE

E' consentito l'intervento edilizio diretto riferito ai tre comparti che costituiscono ambito unitario minimo di intervento.

Il permesso di costruire relativo ad ogni comparto è subordinato alla stipula di convenzione di cui all'articolo 63 della LR 61/85.

Le convenzioni relative ai comparti A e B devono garantire la realizzazione della riapertura del Canale Adigetto con le modalità indicate nell'articolo 34 "Riapertura del Canale Adigetto" delle NTA della VPRG. Le convenzioni relative ai comparti B e C devono garantire la realizzazione delle previsioni relative alle connessioni viabilistiche.

**In sede di progettazione è possibile operare una diversa dislocazione degli edifici e delle funzioni.**

## COMPARTO A – SERVIZI ALLA NAUTICA

<b>AMBITO MQ</b>	mq.146.847
<b>STANDARD PARCHEGGIO</b>	mq. 6.811
<b>STRUTTURE DI SUPPORTO</b>	
Yachting club, servizi	mq.1.500 (superficie lorda di pavimento)
Officine e rimessaggio	mq.8.160 (superficie coperta)
h.max	ml.10

### CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DEI FABBRICATI

Tetti prevalentemente a falde con pendenza compresa tra il 25% - 35% e manto di copertura in coppi.  
Saranno ammesse maggiori altezze per comprovate esigenze tecniche funzionali.

### MODALITA' DI ATTUAZIONE

Permesso a costruire relativo all'ambito di intervento unitario individuato previa stipula di convenzione di cui all'articolo 63 della LR 61/85.

In particolare la convenzioni dovrà garantire la realizzazione della riapertura del Canale Adigetto nel tratto compreso entro l'ambito del Comparto.

### PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Le piantumazioni nelle aree verdi e nei parcheggi dovranno essere realizzate impiegando specie autoctone o naturalizzate di buon adattamento alle condizioni pedoclimatiche della zona.

Il progetto delle opere di sistemazione esterne, dovrà porre particolare attenzione e giustificare l'impiego e i criteri di impianto delle sistemazioni a verde.

I parcheggi dovranno essere alberati e realizzati con pavimentazioni permeabili.

L'intervento è subordinato alla redazione di adeguato studio idraulico e alla approvazione degli organismi competenti.

Lo studio idraulico potrà indicare eventuali giustificate modifiche alla perimetrazione delle zone destinate a parcheggio, rimessaggio, ambito edificatorio e riapertura del canale Adigetto nel rispetto del dimensionamento indicato nella scheda.

## COMPARTO B – DARSENA

<b>AMBITO MQ</b>	mq.362.278
<b>SUPERFICIE SPECCHIO ACQUEO MASSIMA</b>	mq.70.000
<b>STANDARD PARCHEGGI</b>	mq.12.500
(1 posto auto X 500 posti barca X 25 mq)	
<b>STRUTTURE DI SUPPORTO</b>	
Yachting club, magazzini, officine, servizi vari direzionali e commerciali	mq.8.500 (superficie lorda di pavimento)
h.max	ml.10.5
<b>STRUTTURE PER L'ACCOGLIENZA</b>	
Insediamiento turistico/ricettivo	mq.5.000 (superficie lorda di pavimento)
h.max	ml.10.5
<b>VERDE ED IMPIANTI SPORTIVI AMATORIALI</b>	mq.91.000

### CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DEI FABBRICATI

Tetti prevalentemente a falde con pendenza compresa tra il 25% - 35% e manto di copertura in coppi.

Saranno ammesse maggiori altezze per comprovate esigenze tecniche funzionali.

I perimetri di inviluppo in sede di progetto definitivo potranno subire modificazioni a seguito di una eventuale modifica dello specchio d'acqua dettato dallo studio idraulico esecutivo dello stesso pur mantenendo la sua dimensione massima.

### MODALITA' DI ATTUAZIONE

Permesso a costruire relativo all'ambito di intervento unitario individuato previa stipula di convenzione di cui all'articolo 63 della LR 61/85.

In particolare la convenzioni dovrà garantire la realizzazione della riapertura del Canale Adigetto nel tratto compreso entro l'ambito del Comparto e nel tratto compreso tra il comparto A e il comparto B e la realizzazione della viabilità di progetto prevista nella scheda tecnica allegata e garantire l'accessibilità all'Isola Verde.

L'intervento è assoggettato a Valutazione di Impatto ambientale.

### PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Le piantumazioni nelle aree verdi e nei parcheggi dovranno essere realizzate impiegando specie autoctone o naturalizzate di buon adattamento alle condizioni pedoclimatiche della zona.

Il progetto delle opere di sistemazione esterne, dovrà porre particolare attenzione e giustificare l'impiego e i criteri di impianto delle sistemazioni a verde.

I parcheggi dovranno essere alberati e realizzati con pavimentazioni permeabili, essi dovranno essere disposti in prossimità delle strade principali di accesso all'area ed essere dislocati e distribuiti in modo diffuso intercalati da ampi spazi a verde e alberati al fine di garantire un loro corretto inserimento ambientale finalizzato a ridurre l'impatto e la percezione.

L'intervento è subordinato alla redazione di adeguato studio idraulico e alla approvazione degli organismi competenti.

Il sedime del fiume Brenta vecchio dovrà essere evidenziato con la creazione di un filare alberato.



All'interno dell'ambito è compresa una zona definita nella Scheda Tecnica di attuazione allegata "Edificato esistente" all'interno della quale insistono alcuni fabbricati di cui è consentita la manutenzione ordinaria, straordinaria, il restauro e la ristrutturazione, con mantenimento della attuale destinazione turistico/ricettiva.

La progettazione dell'intervento dovrà rispettare le indicazioni contenute nel verbale di Istruttoria tecnica per la Valutazione di Incidenza ambientale (verbale 6/2002 del 26/ 11/ 2002).

Lo studio idraulico potrà indicare eventuali giustificate modifiche alla perimetrazione delle zone destinate a parcheggio, darsena, ambito edificatorio e riapertura del canale Adigetto nel rispetto del dimensionamento indicato nella scheda.

## COMPARTO C – CAMPO DA GOLF

**AMBITO MQ** mq 1.106.850

### VERDE ED IMPIANTI SPORTIVI

Creazione di un Campo da Golf Turistico (18 buche) e spazi per maneggio

### VERDE PUBBLICO

Fascia lungo l'Adige mq. 117.521

### STRUTTURE PER L'ACCOGLIENZA

<b>Residenze turistiche</b>	<b>mc 100.000 (riconversione edifici agroindustriali)</b>
Insedimento residenze turistiche	mq. 18.000 (superficie lorda di pavimento)
Countryclub e servizi	mq. 7.000 (superficie lorda di pavimento)
Parcheggi (1.000 posti auto)	mq. 25.000
<b>Centro ippico Corte Colmello</b>	
<b>Terziario</b>	<b>mq 7.000 (superficie netta di pavimento)</b>
<b>Strutture di Servizio</b>	<b>mq 15.000 (superficie coperta)</b>
h.max	ml.10.5

Distanza minima dai confini	ml.5
Distanza minima dai fabbricati	ml.10
Distanza minima dalle strade	ml10 (se non diversamente indicato)

### CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE DEI FABBRICATI

La progettazione degli edifici dovrà fare riferimento alle tradizionali tipologie rurali del luogo nell'uso dei materiali, nell'orientamento e dimensione dei fabbricati e nella struttura compositiva dell'aggregato.

Tetti prevalentemente a falde con pendenza compresa tra il 25% - 35% e manto di copertura in coppi.

### MODALITA' DI ATTUAZIONE

Permesso a costruire relativo all'ambito di intervento unitario individuato previa stipula di convenzione di cui all'articolo 63 della LR 61/85.

In particolare la convenzioni dovrà garantire la realizzazione della viabilità di progetto prevista nella scheda tecnica allegata e garantire l'accessibilità all'Isola Verde.

### PRESCRIZIONI PARTICOLARI

I parcheggi dovranno essere alberati e realizzati con pavimentazioni permeabili.

Le piantumazioni nelle aree verdi e dei parcheggi dovranno essere realizzate impiegando specie autoctone o naturalizzate di buon adattamento alle condizioni pedoclimatiche della zona. In particolare le aree destinate a verde pubblico e a campo da golf collocate entro la prima fascia di rispetto dal SIC dovranno essere interessate da interventi di rimboschimento e rinaturalizzazione evitando attività che possono interferire negativamente con la protezione del sito tutelato.

I parcheggi dovranno essere alberati e realizzati con pavimentazioni permeabili, essi dovranno essere disposti in prossimità delle strade principali di accesso all'area ed essere dislocati e distribuiti in modo diffuso intercalati da ampi spazi a verde e alberati al fine di garantire un loro corretto inserimento ambientale finalizzato a ridurre l'impatto e la percezione.

Il progetto delle opere di sistemazione esterne o di urbanizzazione con particolare riferimento alla realizzazione del Campo da Golf, dovrà porre particolare attenzione e giustificare l'impiego e i criteri di impianto delle sistemazioni a verde.

Il Canale Adigetto esistente nel tratto compreso all'interno del comparto C non è navigabile e dovrà rimanere inalterato nella sezione e conformazioni interessato da eventuali interventi di sistemazione con tecniche di ingegneria naturalistica in grado di aumentare i suoi caratteri di naturalità soprattutto nelle due fasce di protezione SIC più prossime all'Adige.

La progettazione del Campo da Golf dovrà:

1. armonizzare gli interventi artificiali attraverso una movimentazione del suolo ridotta all'indispensabile e una movimentazione delle superfici quanto più possibile naturale;
2. introdurre specie erbacee, arboree ed arbustive conformi alle caratteristiche complessive del paesaggio;
3. evitare di creare barriere artificiali lungo i confini;
4. introdurre ampi spazi indisturbati a gestione naturale in un rapporto minimo almeno pari a 0,7 sviluppate in continuità (corridoi ecologici) anche al fine di permettere lo spostamento indisturbato delle specie animali da collocare in particolare all'interno della prima fascia di rispetto del SIC (o-150 ml.);
5. ridurre le aree di intensa attività manutentiva intorno a percentuali non superiori al 50% della superficie mantenuta e non superiore al 30% della superficie complessiva;
6. prevedere un sistema costruttivo dei drenaggi, una qualità dei substrati, essenze del tappeto erboso ed impianto di irrigazione in grado di ridurre al minimo l'uso di risorse idriche;
7. garantire l'assoluta incolumità dei giocatori, degli addetti alla manutenzione e della popolazione al di fuori dell'area destinata a percorso di golf seguendo le normative presenti sul "Regolamento Organico della F.I.G. "

I manufatti adibiti ad allevamento avicolo nelle fasi intermedie di realizzazione dell'intero intervento potranno essere trasferiti.

All'interno dell'ambito è compresa una zona destinata a maneggio all'interno della quale insistono alcuni fabbricati di cui è consentita la manutenzione ordinaria, straordinaria, il restauro e la ristrutturazione.

La progettazione dell'intervento dovrà rispettare le indicazioni contenute nel verbale di Istruttoria tecnica per la Valutazione di Incidenza ambientale (verbale 6/2002 del 26/ 11/ 2002).

**SCHEDE TECNICHE DI ATTUAZIONE P.N n°1 a – RIDOTTO MADONNA**

**ZTO** C2  
**AMBITO MQ.** 4.106

**CARATURE**  
SNP mq. 1.027

**STANDARD**  
PARCHEGGIO PUBBLICO MQ. 800

**MODALITA' DI ATTUAZIONE**

Intervento edilizio diretto, previa formazione di comparto riferito all'intero ambito del progetto norma e convenzione ai sensi art.63 LR 61/85

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

L'intervento dovrà prevedere l'allargamento della strada di accesso e del parcheggio. Altezza massima 8,00.

**SCHEDE TECNICHE DI ATTUAZIONE P.N n°1 b – RIDOTTO MADONNA**

**ZTO** C2  
**AMBITO MQ.** 2.585

**CARATURE**  
SNP mq. 647

**STANDARD**  
PARCHEGGIO PUBBLICO MQ. 480

**MODALITA' DI ATTUAZIONE**

Intervento edilizio diretto, previa formazione di comparto riferito all'intero ambito del progetto norma e convenzione ai sensi art.63 LR 61/85

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

L'intervento dovrà prevedere l'allargamento della strada di accesso e del parcheggio. Altezza massima 8,00.

**SCHEDE TECNICHE DI ATTUAZIONE P.N n°2 a – VIA TURATI**

**ZTO** C2  
**AMBITO MQ.** 4.991

**CARATURE**  
SNP mq. 1.248

**STANDARD**  
PARCHEGGIO PUBBLICO MQ. 1.000

**MODALITA' DI ATTUAZIONE**

Intervento edilizio diretto, previa formazione di comparto riferito all'intero ambito del progetto norma e convenzione ai sensi art.63 LR 61/85

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

L'intervento dovrà prevedere l'allargamento della strada di accesso e del parcheggio. Altezza massima 8,00. La realizzazione dell'intervento, ricadendo all'interno dell'ambito del Piano Portuale vigente, deve ottenere il parere degli enti competenti.

**SCHEDE TECNICHE DI ATTUAZIONE P.N n°2 b – VIA TURATI**

**ZTO** C2  
**AMBITO MQ.** 8.394

**CARATURE**  
SNP mq. 2.099

**STANDARD**  
PARCHEGGIO PUBBLICO MQ. 1550

**MODALITA' DI ATTUAZIONE**

Intervento edilizio diretto, previa formazione di comparto riferito all'intero ambito del progetto norma e convenzione ai sensi art.63 LR 61/85

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

L'intervento dovrà prevedere l'allargamento della strada di accesso e del parcheggio. Altezza massima 8,00. La realizzazione dell'intervento, ricadendo all'interno dell'ambito del Piano Portuale vigente, deve ottenere il parere degli enti competenti.

**SCHEDE TECNICHE DI ATTUAZIONE P.N n°3 – CAVANELLA D'ADIGE**

**ZTO** C2  
**AMBITO MQ.** 6.555

**CARATURE**  
Recupero dei volumi esistenti

**STANDARD**  
PARCHEGGIO PUBBLICO MQ. 1.500

**MODALITA' DI ATTUAZIONE**  
Intervento edilizio diretto, previa formazione di comparto riferito all'intero ambito del progetto norma e convenzione ai sensi art.63 LR 61/85

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**  
L'intervento dovrà prevedere l'allargamento della strada di accesso e del parcheggio. Altezza massima 11,00, tre piani fuori terra. Si precisa che gli interventi consentiti nell'edificio oggetto di restauro sono quelli consentiti per gli edifici con grado di protezione 3 (oss.372, 373, 374, 375) .

**SCHEDE TECNICHE DI ATTUAZIONE P.N n°4 – S.ANNA**

**ZTO** C2  
**AMBITO MQ.** 7.079

**CARATURE**  
SNP mq. 1.629

**STANDARD**  
PARCHEGGIO PUBBLICO MQ. 1.500

**MODALITA' DI ATTUAZIONE**

Intervento edilizio diretto, previa formazione di comparto riferito all'intero ambito del progetto norma e convenzione ai sensi art.63 LR 61/85

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

L'intervento dovrà prevedere la realizzazione del parcheggio. Altezza massima 8,00 ml. due piani fuori terra.

**SCHEDE TECNICHE DI ATTUAZIONE P.N n°5 – S.ANNA**

**ZTO** C2  
**AMBITO MQ.** 19.319

**CARATURE**  
SNP mq. 4830

**STANDARD**  
VERDE PUBBLICO MQ. mq 7.935

**MODALITA' DI ATTUAZIONE**

Intervento edilizio diretto, previa formazione di comparto riferito all'intero ambito del progetto norma e convenzione ai sensi art.63 LR 61/85

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

L'intervento dovrà prevedere la cessione dell'area a verde pubblico.