

Tavola: POC D4

Area Tematica: Culturale-ricreativa

1. PROPRIETA' :

IMMOBILIARE GAMBI Srl, ENI Spa

2. OBIETTIVI :

- 1) Riqualificazione di area dismessa parzialmente interessata da costruzioni, attestata su via Lussino angolo via Trieste, quale completamento e riordino del tessuto edilizio esistente. Può costituire volano anche per interventi di qualità sul patrimonio edilizio esistente (via Pirano, via Rovigno, via Pisino).
- 2) Implementazione delle attività direzionali-commerciali su via Trieste.



FOTO AEREA



CARTA BASE

3. CAPACITA' EDIFICATORIE

Sc esistente TOTALE (compresa Arch. Ind.) = 2840		Ut1 = 0,27			
Sc di base - A -		Sc Ospitata obblig. - C -		Sc Azioni Sostenibilità Facoltativa	
ST1 10686 x 0,16 mq/mq = Sc	1.709	Sc = ST1 x 0,10	1068	Sc Aggregazione = ST1 x 0,02	214
Sc esistente 2840 x 50% = Sc	1.420	Sc premio ospitata = (ST1 x 0,10) x 30%	321	Sc Azioni di eccellenza = ST1 x 0,06	641
TOTALE A Sc	3.129	Sc ERP/ERS obblig. - D -			
Sc Archeologia Industriale - B -		Sc = ST1 x 0,05		534	
Sc esistente =	0	Sc2 = A+B+C+D		Sc3 TOTALE	
Sq esistente =	0	5.052		5.907	
		Ut2=0,39		Ut3=0,45	

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

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 e C3; Turistiche ricettive: T1, Ostelli; Servizi alla mobilità: Sm1, Sm2.
 Sc non abitativa, minimo 50% della Sc di base + Sc ospitata.

Tavola: POC D4

Area Tematica: Culturale-ricreativa

17b_{DX}
Subcomparto

5. ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE :

ASSENTE

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



- 1) Attività terziarie-direzionali (Spr3) prevalentemente da concentrare su via Trieste.
- 2) L'accessibilità al subcomparto dovrà avvenire esclusivamente dalla viabilità locale esistente.
- 3) L'area verde dovrà essere progettata in adiacenza a quella del subcomparti 16 e in continuità col Parco delle Arti.
- 4) Il PUA dovrà essere redatto con riferimento alle schede elementi: EM1,EM2,EM5,ES1,ES2.

7. CRITICITA':

- 1) Verifica dell'accessibilità all'area da via Trieste in funzione degli usi previsti dal PUA.

8. ATTENZIONI E POSSIBILITA':