

Tavola: POC D4

Area Tematica: Turistico-commerciale

1. PROPRIETA' :

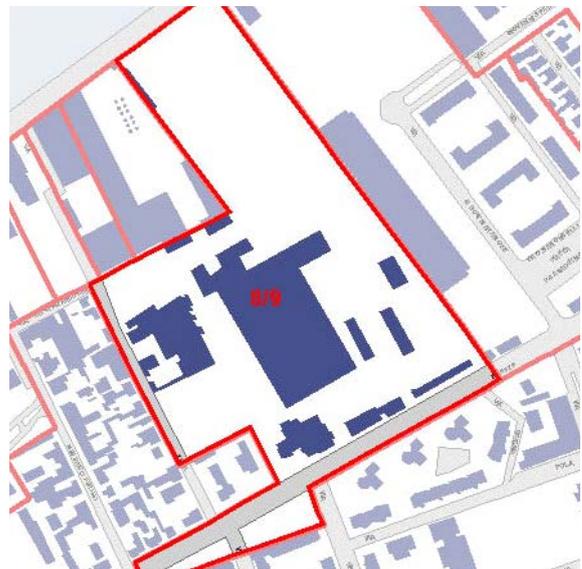
CMC Immobiliare Spa

2. OBIETTIVI :

- 1) Riqualificazione di un'area operativa da dismettere affacciata: a nord sul fronte canale in destra Canale Candiano e a sud su via Trieste.
- 2) Recupero dell'edificio di archeologia industriale, attuale sede degli uffici CMC, che dovrà contribuire a valorizzare il percorso turistico-commerciale individuato per il primo tratto del Canale Candiano; in particolare mettendo in comunicazione il fronte continuo per attività commerciale posto sul fronte canale con l'edificio recuperato.
- 3) Implementazione delle attività direzionali-commerciali fra via Trieste e la via di spina.
- 4) Delocalizzazione attività produttiva esistente.



FOTO AEREA



CARTA BASE

3. CAPACITA' EDIFICATORIE

| | | | |
|---|--|--|----------|
| Sc esistente TOTALE (compresa Arch. Ind.) = 30705 | | Ut1 = 0,44 | |
| Sc di base - A - | Sc Ospitata oblig. - C - | Sc Azioni Sostenibilità Facoltativa | |
| ST1 70039 x 0,16 mq/mq = Sc* 9.156 | Sc = ST1 x 0,10 5723 | Sc Aggregazione = ST1 x 0,02 1.401 | |
| Sc esistente 17450 x 50% = Sc 8.725 | Sc premio ospitata = (ST1 x 0,10) x 30% 1717 | Sc Azioni di eccellenza = ST1 x 0,06 4.203 | |
| * Ai fini del calcolo della Sc è esclusa la Sq dell'Arch. Ind. più il suo 50% | Sc ERP/ERS oblig. - D - | | |
| TOTALE A Sc 17.881 | Sc = ST1 x 0,05 2861 | | |
| Sc Archeologia Industriale - B - | | | |
| Sc esistente = 13255 | | | |
| Sq esistente = 8540 | Sc2 = A+B+C+D 41.437 Ut2=0,51 | Sc3 TOTALE 47.041 | Ut3=0,58 |

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, C2, C7 comunque fino a 10.000 mq; Turistico ricettive: T1, Ostelli; Servizi alla mobilità: Sm1, Sm2.
 Sc non abitativa, minimo 70% della Sc di base + Sc ospitata.

Tavola: POC D4

Area Tematica: Turistico-commerciale

08/09DX
Subcomparto

5. ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE :

UFFICI CMC - Manufatto di pregio, dalla forma compatta, costituito da galleria centrale di distribuzione. Ha fronti realizzati con mattone a vista e copertura a falde contrapposte in laterizio. Da conservare: la struttura e la spazialità della galleria centrale di distribuzione, il fronte principale su via Trieste a mattone a vista e il sistema a falde contrapposte sui due perimetri laterali.

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



- 1) Piano terra degli edifici frontistanti il canale a usi commerciali (C1) e/o pubblici esercizi Spr1 (con esclusione di discoteche e attività ludico-ricreative con problematiche di impatto sociale).
- 2) L'organizzazione degli spazi della galleria dovrà garantire la continuità del percorso turistico-commerciale.
- 3) Realizzazione del tratto della via di Spina compresa nel subcomparto.
- 4) La realizzazione della previsione commerciale è subordinata all'Accordo Territoriale di cui all'art. 8.6 del vigente PTCP e alla realizzazione anche del tratto da via Zara a via Darsena, nel caso in cui tale realizzazione avvenga prima dell'attuazione dei subcomparti interessati da tale viabilità.
- 5) Allineamento obbligatorio degli edifici a filo banchina e limite max di ingombro degli edifici come da grafico.
- 6) Coni di permeabilità visiva dei fronti edificati dalla banchina verso il Parco delle Arti.
- 7) Il Parco delle Arti dovrà almeno in un punto (preferibilmente a confine col subcomparto 10) toccare la banchina.
- 8) Lo spazio pubblico adiacente l'edificio di archeologia dovrà relazionarsi, pur con autonomia attuativa, con il limitrofo edificio di archeologia ("Sigarone") del subcomparto 10.
- 9) Da prevedere spazio aperto ad uso pubblico affacciato in banchina.
- 10) La riqualificazione del comparto è subordinata alla delocalizzazione dell'attività produttiva esistente o alla sua cessazione.
- 11) Il PUA dovrà essere redatto con riferimento alle schede elementi: EM1,EM2,EM3,EM4,EM5,EV1,EV4,ES1,ES2,EUTC1.

7. CRITICITA':

8. ATTENZIONI E POSSIBILITA':

Considerata la particolare conformazione tipologica dell'edificio di archeologia industriale (uffici CMC) , costituita da galleria centrale di distribuzione, è possibile l'uso commerciale/direzionale fino al 100%.