

An aerial photograph of a coastal area, likely in Venice, showing a canal, buildings with red roofs, and greenery. A white diagonal line cuts across the image from the top left to the bottom right. A white rectangular box is overlaid on the top right, containing the title. Another white rectangular box is overlaid on the bottom left, containing the logo and main text.

ALLEGATO D - VARIANTE URBANISTICA

CITTA DI
VENEZIA



Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile - Progettazione Urbanistica Attuativa Centro Storico e Isole

**AREA “LA FONTAINE” AL LIDO DI VENEZIA. RECEPIMENTO
DELL’ACCORDO DI PIANIFICAZIONE TRA COMUNE DI VENEZIA
E ALBERONI S.R.L. E ADOZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO DEGLI
INTERVENTI N.35, AI SENSI DELL’ART.6 DELLA L.R. 11/04.**

Indice

Recepimento dell'accordo pubblico-privato e variante al Piano degli Interventi – Relazione	5
--	---

D.1 - AREA “LA FONTAINE”

Localizzazione e perimetro del progetto e della variante urbanistica - Carta Tecnica Comunale	9
Localizzazione e perimetro del progetto e della variante urbanistica - Ortofoto	10
Piano degli Interventi. Zone Territoriali Omogenee - Tav B1 della Vprg per l'Isola del Lido	11
Piano degli Interventi. Destinazioni d'uso - Tavola B3 della Vprg per l'Isola del Lido	12
Piano degli Interventi. Aree e Standard Urbanistici - Tavola B6 della Vprg per l'Isola del Lido	14

Variante Urbanistica

Piano degli Interventi. Zone Territoriali Omogenee - Tav B1 della Vprg per l'Isola del Lido	17
VARIANTE	
Piano degli Interventi. Destinazioni d'uso - Tavola B3 della Vprg per l'Isola del Lido-VARIANTE	18
Piano degli Interventi. Aree e Standard Urbanistici - Tavola B6 della Vprg per l'Isola del Lido	
VARIANTE	20
Progetto Unitario n°13: Scheda Urbanistica	21

D.2 - AREA “PRONTO INTERVENTO”

Localizzazione e perimetro del progetto e della variante urbanistica - Carta Tecnica Comunale	25
Localizzazione e perimetro del progetto e della variante urbanistica - Ortofoto	26
Piano degli Interventi. Zone Territoriali Omogenee - Tav B1 della Vprg per l'Isola del Lido	27
Piano degli Interventi. Destinazioni d'uso - Tavola B3 della Vprg per l'Isola del Lido	28
Piano degli Interventi. Aree e Standard Urbanistici - Tavola B6 della Vprg per l'Isola del Lido	30

Variante Urbanistica

Piano degli Interventi. Destinazioni d'uso - Tavola B3 della Vprg per l'Isola del Lido - VARIANTE	32
Piano degli Interventi. Aree e Standard Urbanistici - Tavola B6 della Vprg per l'Isola del Lido	
VARIANTE	34

Recepimento dell'accordo pubblico-privato e variante al Piano degli Interventi – Relazione

Localizzazione e finalità dell'accordo

Finalità dell'accordo è la riqualificazione generale dell'isolato ricompreso tra la via Sandro Gallo, arteria principale dell'isola del Lido, la via Pietro Bembo, il canale delle Scoazze e il canale interno all'isola detto delle Quattro Fontane. I soggetti che intendono sottoscrivere l'accordo sono il Comune di Venezia e la società Alberoni s.r.l.

Tale accordo è in esecuzione della Deliberazione del Commissario Straordinario nella competenza del Consiglio Comunale n. 98 del 5 dicembre 2014, "Formalizzazione della compatibilità, della compatibilità condizionata e del contrasto tra i contenuti del PRG vigente e quelli del PAT approvato ai sensi del c. 5 bis dell'art. 48 LR 11/2004. Definizione delle priorità relative all'attività di pianificazione urbanistica dell'Amministrazione Comunale, a seguito dell'approvazione del PAT".

In particolare, l'accordo La Fontaine implementa le disposizioni di cui al punto 3 della succitata Deliberazione, laddove vengono definite le priorità relative all'attività di pianificazione urbanistica dell'Amministrazione Comunale, a seguito dell'approvazione del Piano di Assetto del Territorio (PAT). Ivi, infatti, si prefigura una prima fase, finalizzata alla risoluzione di problemi urgenti ed indifferibili, di carattere settorialmente e/o territorialmente parziale, tra i quali, alla lettera c, si annoverano: "provvedimenti volti alla soluzione di contenziosi ovvero all'immediata acquisizione di benefici patrimoniali a favore dell'Amministrazione a seguito di iniziative già da questa avviate prima dell'approvazione del PAT, anche attraverso l'attivazione di procedure ai sensi dell'art. 6 "Accordi tra soggetti pubblici e privati" della L.R. 11/2004 e dell'art.11 "Accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento" della Legge 7 agosto 1990, n. 241."

L'accordo La Fontaine entra nella fattispecie delle iniziative avviate prima dell'approvazione del PAT, efficace, ai sensi dell'art. 15, comma 7 della L.R. 11/2004, dal 15 novembre 2014. Conseguentemente le premesse che hanno portato allo stato attuale dei luoghi nonché i provvedimenti precedenti l'accordo rivestono carattere essenziale.

L'accordo segue una serie di provvedimenti dell'Amministrazione, attuati in tutto e in parte dal medesimo soggetto e intende metterli a sistema al fine di conseguire la completa riqualificazione dell'isolato.

La parte dell'isolato che affaccia sulla via Sandro Gallo, che la Variante destina in gran parte all'istruzione, è stata interessata da un Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica Edilizia ed Ambientale (PIRUEA) ai sensi della Legge Regionale 1 giugno 1999 n. 23, oggi abrogata.

L'area di interesse corrisponde infatti al Nucleo 3 del più ampio Programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale per il Lido di Venezia, finalizzato all'Edilizia Residenziale Pubblica per l'affitto (social housing), approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 80, del 16 febbraio 2005, con successivo recepimento delle modifiche proposte dalla Regione Veneto (deliberazione del Consiglio Comunale n. 161, del 7 novembre 2005).

Il programma riguardava interventi privati, ovvero la ristrutturazione dell'edificio scolastico non più utilizzato e la sua conversione in residenza, e la costruzione di un edificio per alloggi, da cedere onerosamente al Comune di Venezia a prezzo convenzionato, la realizzazione di un parcheggio e di un parco pubblico, opere queste da eseguire a scempra del contributo di costruzione.

Parallelamente, la medesima società attuatrice, intraprende la realizzazione di un impianto natatorio con vasca da 50 metri e annessi servizi e una foresteria di 32 camere, in applicazione dell'articolo 54 delle Norme Tecniche Speciali di Attuazione della Vprg per l'Isola del Lido, che, al comma 2, consente "la costruzione di edifici funzionali alla pratica sportiva ed alle attività connesse (sale riunione, depositi, spogliatoi, bar, locali per

guardiania e manutenzione, foresteria sportiva)" con un indice di utilizzazione territoriale di 0,15 mq di superficie lorda di pavimento su 1 mq di superficie territoriale e altezza massima dell'organismo edilizio di 10 m.

Per quest'ultimo intervento il Comune di Venezia rilasciava, in data 4 giugno 2008, il permesso di costruire PG 2008/293155.

La situazione attuale dell'isolato e il mosaico patrimoniale

Procedendo dalla via Sandro Gallo, attualmente si presenta l'edificio dell'ex-scuola La Fontaine, riconvertito a residenza, accessibile dalla via stessa, attraverso lo scoperto di pertinenza, e abitabile, ora di proprietà della ditta Aquarius due srl. Retrostante è l'edificio residenziale di proprietà del Comune di Venezia, destinato a social housing, anch'esso completato, accessibile dalla via Pietro Bembo attraverso lo scoperto di pertinenza. Inoltre sono i mappali 670 e 672, da attrezzare a parco pubblico, attualmente interclusi, anch'essi pervenuti a patrimonio comunale.

Sul lato sud dell'isolato è presente un breve tratto di via pubblica di accesso agli appezzamenti retrostanti, a fondo chiuso, lungo il canale delle Quattro Fontane, a proseguimento della via delle Quattro Fontane.

L'area, il cui accesso risulta intercluso dal cancello del cantiere, è suddivisa nei seguenti appezzamenti:

- i mappali 657 e 467 di proprietà comunale, che circondano ad U il lotto centrale, sui quali insistono rispettivamente una bocciofila e un'area riservata a deposito delle attrezzature per la manutenzione stradale dell'isola (Pronto Intervento);
- il mappale centrale 694, ove è in essere il cantiere del realizzando complesso sportivo con piscina e foresteria per atleti, di proprietà della ditta Alberoni s.r.l.;
- due mappali, 625 e 633, demaniali, lungo i canali.

La manifestazione di interesse

Con manifestazione di interesse alla stipula di un accordo pubblico-privato in attuazione dell'art. 6 Legge Regionale n. 11/2004, assunta a protocollo generale PG 2018/487775 del 9 ottobre 2018, la società Alberoni s.r.l. formula una proposta organica che consta dell'acquisto dei terreni comunali censiti al mappali 657 e 467, aumento della superficie che attiva la possibilità di ampliare il complesso sportivo, e del cambio di destinazione d'uso dell'immobile in costruzione da foresteria sportiva a struttura turistico-ricettiva, così da immettere il complesso all'interno del libero mercato e di fatto sfilandolo dal dettato dell'ultima parte del comma 2 dell'articolo 54 delle Norme Tecniche della Vprg dell'Isola del Lido ("Nel caso di realizzazione da parte di privati, la convenzione dovrà prevedere anche i prezzi per l'uso della foresteria").

Tali richieste di valorizzazione privata a fronte di:

- il versamento finanziario del beneficio pubblico calcolato sulla base del plusvalore determinato dal cambio di destinazione d'uso;
- la realizzazione degli standard urbanistici (anche pregressi);
- l'implementazione di una viabilità pubblica di attraversamento dell'isolato;

- alcune opere da eseguire al di fuori dell'area, ossia un nuovo campo da bocce e una nuova struttura per i servizi di manutenzione stradale (cosiddetto Pronto Intervento) in aree concordate con l'amministrazione.

Per la realizzazione del suddetto Pronto Intervento è stato individuato un lotto trasformabile di proprietà comunale, in località Terre Perse, del quale contestualmente all'accordo è necessario variare la destinazione d'uso nonché la categoria di standard prevista dal Piano.

Normativa urbanistica d'ambito

Lo strumento urbanistico che norma l'isolato oggetto dell'intervento principale, ma anche il lotto nel quale si intende realizzare il Pronto Intervento, è la Variante al piano regolatore generale per l'Isola del Lido, divenuta piano degli interventi, ai sensi dell'art. 48, comma 5 bis, della L.R. 11/2004 per le parti compatibili con il PAT.

In seguito alla formalizzazione dei contenuti relativi alla compatibilità, approvata con la citata Deliberazione 98/2014, per entrambe le aree i contenuti della Vprg risultano compatibili al PAT. Solo parte dell'isolato La Fontaine è oggetto delle Specifiche sul tema del rischio idrogeologico, con classificazione di Area idonea a condizione B - Centro Storico e Isole della Laguna.

Relativamente all'area La Fontaine, la Vprg per l'Isola del Lido, alla tavola B1 (zone territoriali omogenee), la comprende interamente in zona B0 – novecentesca di pregio. Per la tavola delle destinazioni d'uso, B3, l'area ricade nella C – aree attrezzate a parco, per il gioco e lo sport.

L'area è inoltre censita come standard urbanistico (tavola B6) tra le attrezzature di quartiere A – aree per l'istruzione: asilo nido, scuole materne e scuole dell'obbligo, con la previsione di una riconversione funzionale a verde pubblico.

Il lotto individuato a Terre Perse ricade in zona B1 – novecentesca non di pregio. Per la tavola delle destinazioni d'uso, B3, l'area ricade nella C – aree attrezzate a parco, per il gioco e lo sport.

Il lotto è inoltre censito come standard urbanistico (tavola B6) tra le attrezzature di quartiere C – aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport.

Il progetto unitario

La scheda di Progetto Unitario n. 13, in applicazione dell'articolo 10 delle Norme Tecniche di Attuazione della Vprg per l'Isola del Lido, da inserire nell'allegato B10 "Schede relative agli ambiti assoggettati a piano attuativo o progetto unitario", prevede, in coerenza con i contenuti della citata proposta di Alberoni s.r.l.:

- la demolizione dei volumi esistenti non coerenti con il complesso da realizzare e con le finalità di riqualificazione complessiva dell'area;
- una struttura ricettiva per una superficie lorda di pavimento massima pari a 1.320 mq e attrezzature collettive sportive per una superficie lorda di pavimento minima pari a 173 mq;
- l'attrezzamento di un'area dedicata agli sport natatori di 5.390 mq;
- viabilità di collegamento tra la via Quattro Fontane e la via Pietro Bembo e aree a parcheggio pubblico.

Elementi di variante al Piano

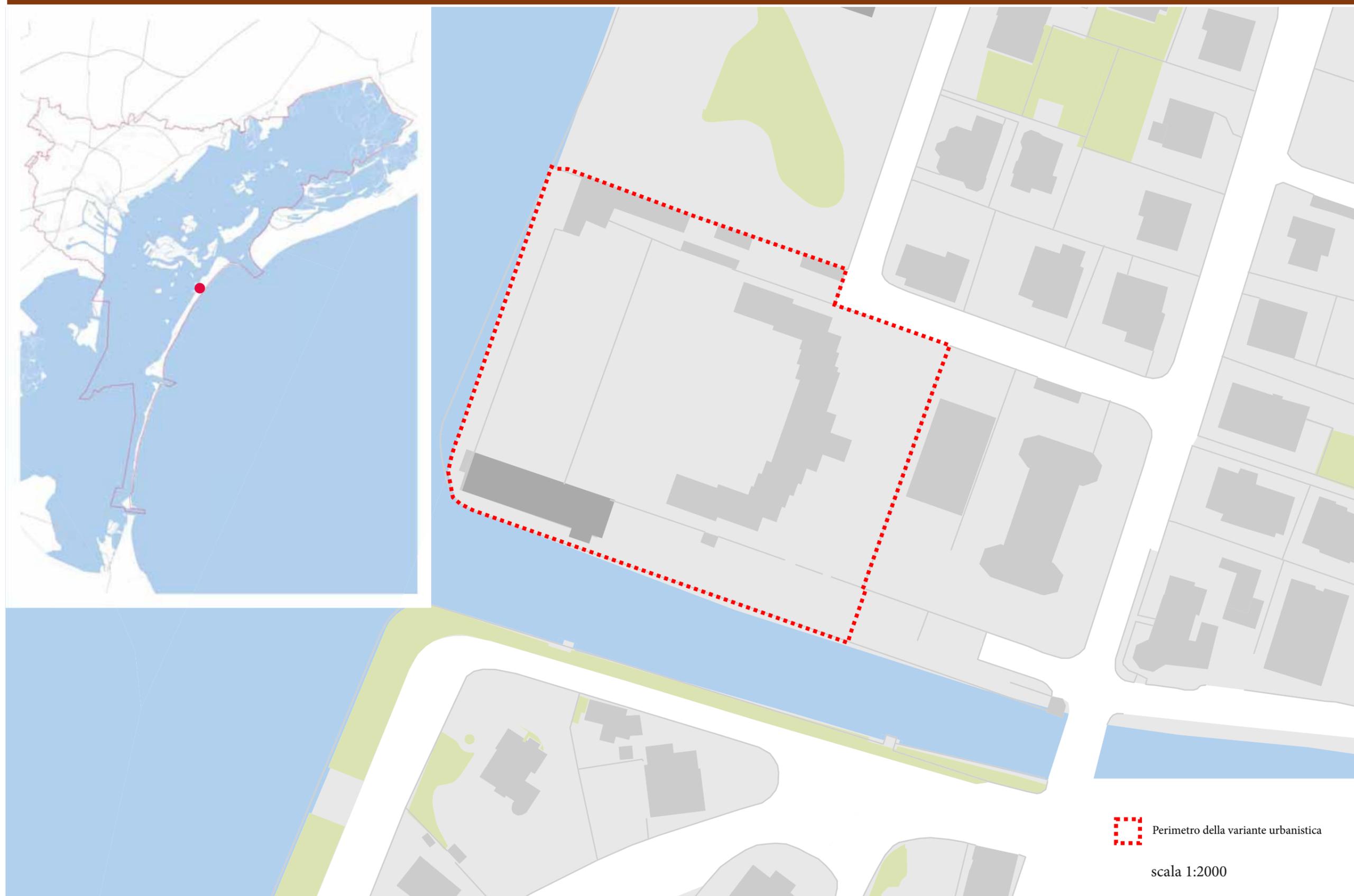
Il progetto unitario area sportiva La Fontaine comporta la riduzione dell'area con destinazione d'uso C – aree attrezzate a parco, per il gioco e lo sport, che viene dimezzata, e l'introduzione della destinazione d'uso H – attività ed attrezzature turistiche, edifici e pertinenze (tavola B3). Parimenti è dimezzata la superficie a standard (tavola B6).

La realizzazione del Pronto Intervento prevede, per il lotto individuato a Terre Perse, il mutamento della destinazione d'uso, che assume la classificazione B – aree per attrezzature di interesse comune (tavola B3), e del tipo di standard di quartiere, che diventa B – attrezzature di interesse comune: religiose, culturale, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre (tavola B6).

A 3D architectural rendering of a building complex. The main building is a long, multi-story structure with a central courtyard containing a large rectangular swimming pool. To the left, there are several smaller, interconnected buildings. In the foreground, a parking lot with several marked spaces is visible. The entire scene is rendered in a clean, white and light blue color scheme, typical of architectural visualization software. A semi-transparent white banner with black text is overlaid across the middle of the image.

ALLEGATO D.1 - AREA "LA FONTAINE"

D1. Localizzazione e perimetro del progetto e della variante urbanistica - Carta Tecnica Comunale



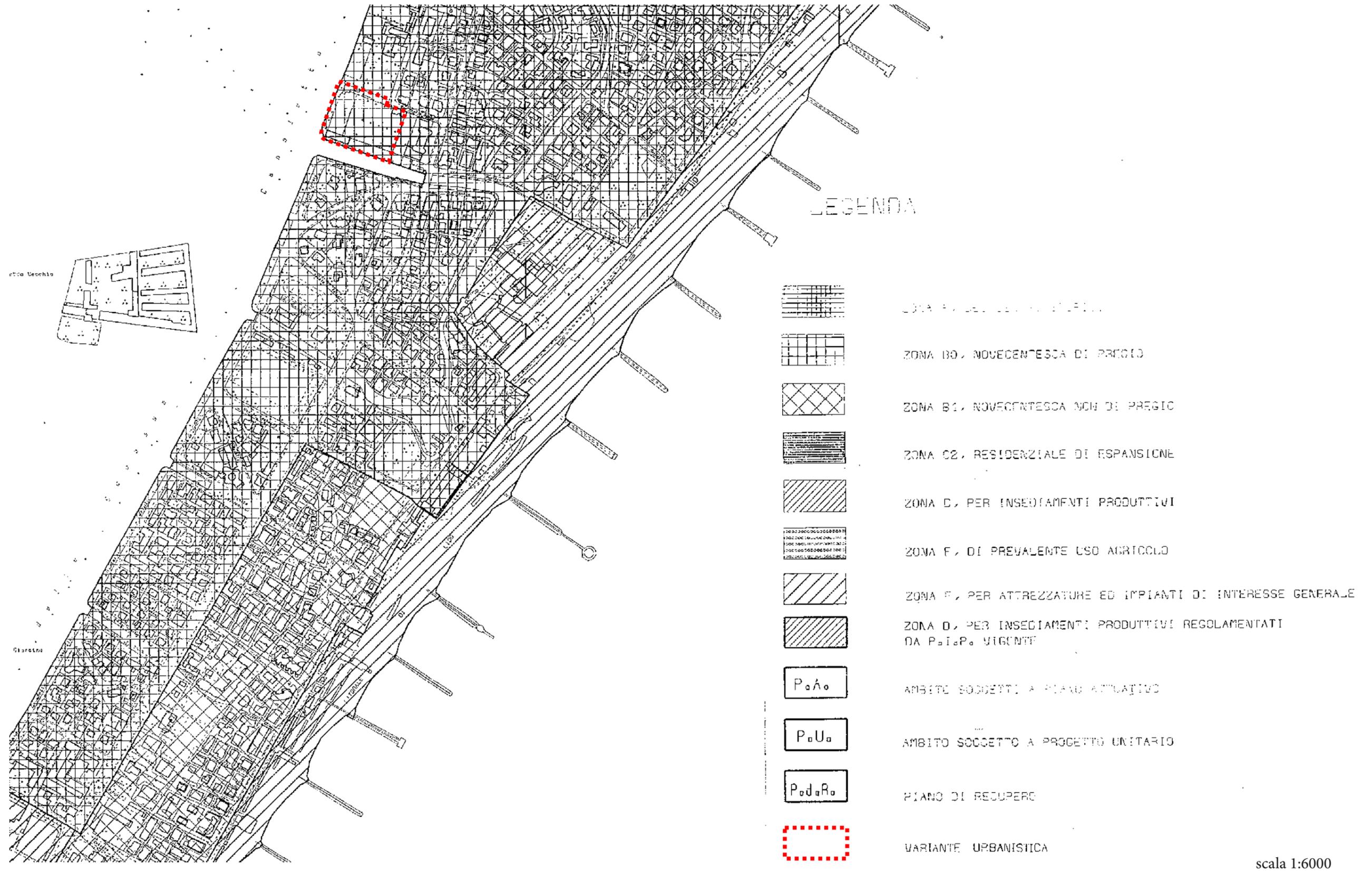
D1. Localizzazione e perimetro del progetto e della variante urbanistica - Ortofoto



 Perimetro della variante urbanistica
scala 1:2000

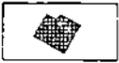
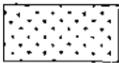
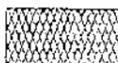
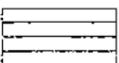
scala 1:2500

D1. Piano degli Interventi. Zone Territoriali Omogenee - Tav B1 della Vprg per l'Isola del Lido



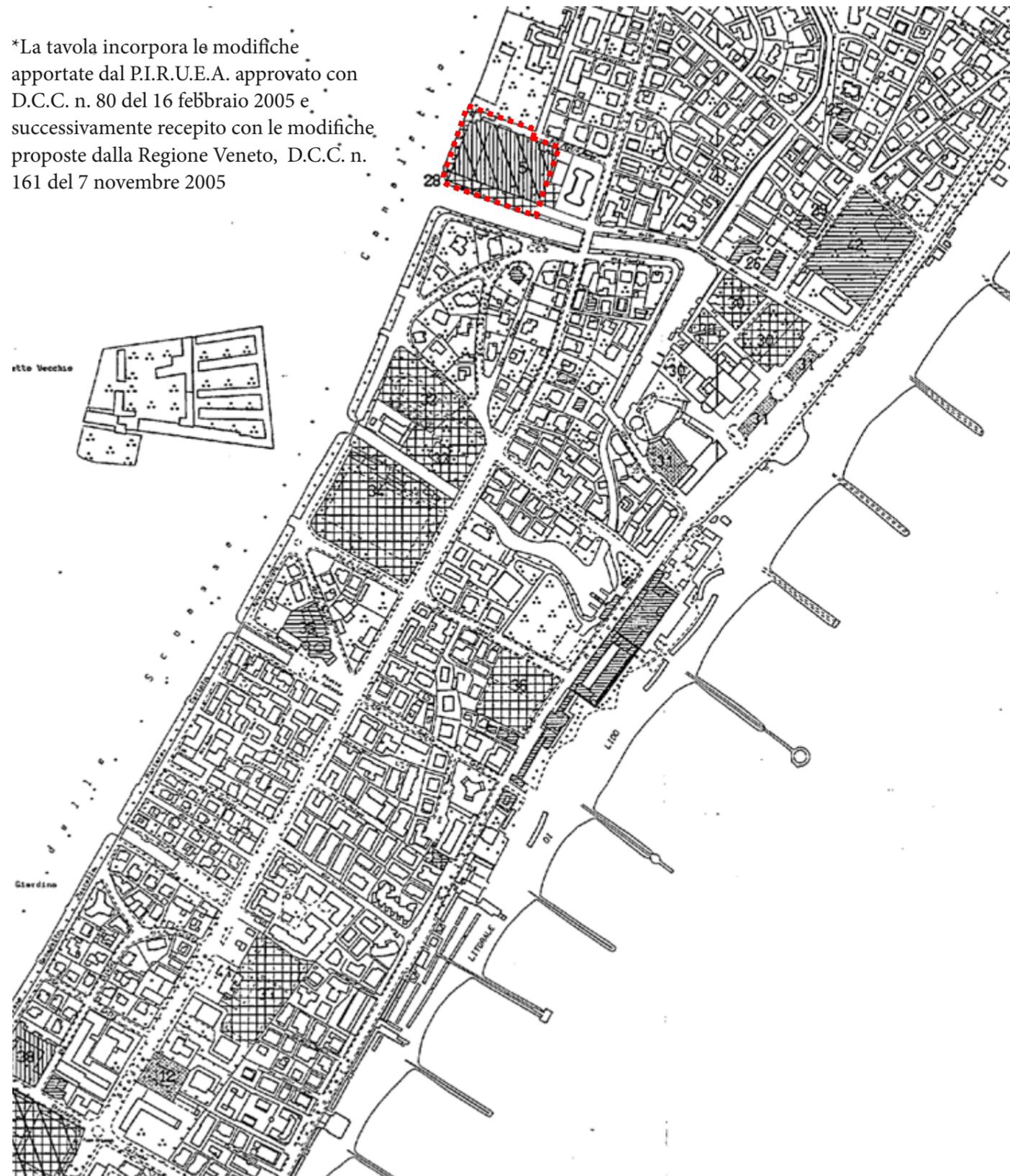
scala 1:6000

D1. Piano degli Interventi. Destinazioni d'uso - Tavola B3 della Vprg per l'Isola del Lido*

<p>A - AREE PER L'ISTRUZIONE</p>  <p>ASILO NIDO - SCUOLA MATERNA SCUOLA ELEMENTARE SCUOLA MEDIA DELL'OBBLIGO</p>		<p>G - RESIDENZA</p>  <p>EDIFICI RESIDENZIALI E PERTINENZE</p>  <p>VERDE PRIVATO DI RISPETTO</p>  <p>NUOVE AREE RESIDENZIALI</p>	
<p>B - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE</p>  <p>CHIESE - CENTRI PARROCCHIALI BIBLIOTECHE CENTRO CULTURALE, SOCIALE - SALE RIUNIONI, MOSTRE - CENTRO DI VITA SERVIZIO SANITARIO LOCALE - CENTRO POLIAMBULATORIALE - OSPEDALE DELEGAZIONE COMUNALE - UFFICI PUBBLICI IN GENERE UFFICIO POSTALE - TELEFONO PUBBLICO - IMPIANTI TELEFONICI CONVENTI CINEMA SALE DA BALLO - DISCOTECHE - SALE DA GIOCO FARMACIE BANCHE, ASSICURAZIONI CARABINIERI - PUBBLICA SICUREZZA - GUARDIA DI FINANZA VIGILI DEL FUOCO CASERME IMPIANTI IDRICI, GAS, ENEL SCUOLA SUPERIORE CASE PER ANZIANI CONSOLATI</p>		<p>H - ATTIVITA' ED ATTREZZATURE TURISTICHE EDIFICI E PERTINENZE</p>  <p>CENTRO ESTIVO PER LO SVAGO BAGNI PUBBLICI ALBERGHI VILLAGGI TURISTICI - COLONIE STABILIMENTI BALNEARI</p>	
<p>C - AREE ATTREZZATE A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT</p>  <p>AREA PER GIOCO BAMBINI - GIARDINO PUBBLICO DI QUARTIERE - PARCO IMPIANTI SPORTIVI DI BASE PISCINE MANEGGI</p>  <p>CAMPI DA GOLF</p>		<p>I - ATTIVITA' ED ATTREZZATURE PRIMARIE</p>  <p>AGRICOLTURA AGRITURISMO ACQUACOLTURA SERRE</p>	
<p>D - AREE PER PARCHEGGI</p>  <p>AREA PER PARCHEGGIO STAZIONE RIFORNIMENTO E SERVIZIO</p>		<p>L - ATTIVITA' ED ATTREZZATURE SECONDARIE</p>  <p>INDUSTRIA ED ARTIGIANATO - EDIFICI E PERTINENZE</p>  <p>INDUSTRIA E ARTIGIANATO (AREA P.I.P.)</p>	
<p>E - ARREDO STRADALE</p> 		<p>M - ATTIVITA' ED ATTREZZATURE TERZIARIE EDIFICI E PERTINENZE</p>  <p>NEGOZI CENTRI VENDITA, SUPERMARKET MAGAZZINI E DEPOSITI UFFICI - STUDI PRIVATI MERCATI ESERCIZI PUBBLICI</p>	
<p>F - SERVIZI PUBBLICI</p>  <p>1 - IMPIANTI DEPURAZIONE 2 - A.M.A.V. 3 - CIMITERI 4 - AEROPORTO 5 - PORTO, IMPIANTI MARITTIMI 6 - SERVIZIO PUBBLICO DI APPRODO ACTV</p>		<p>N - PARCO TERRITORIALE</p> 	

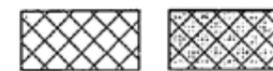
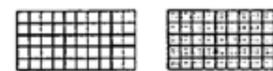
D1. Piano degli Interventi. Aree e Standard Urbanistici - Tavola B6 della Vprg per l'Isola del Lido*

*La tavola incorpora le modifiche apportate dal P.I.R.U.E.A. approvato con D.C.C. n. 80 del 16 febbraio 2005 e successivamente recepito con le modifiche proposte dalla Regione Veneto, D.C.C. n. 161 del 7 novembre 2005



LEGENDA

ESISTENTE PROGETTO



DI QUARTIERE :

- A) AREE PER L'ISTRUZIONE : ASILI NIDO, SCUOLE MATERNE E SCUOLE DELL'OBBLIGO
- B) ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE : RELIGIOSE CULTURALI, SOCIALI, ASSISTENZIALI, SANITARIE AMMINISTRATIVE, PER PUBBLICI SERVIZI, ED ALTRE
- C) AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT
- D) AREE PER PARCHEGGI

TERRITORIALI :

- E) AREE PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE ALL'OBBLIGO
- F) ATTREZZATURE SANITARIE ED OSPEDALIERE
- G) PARCHI PUBBLICI URBANI E TERRITORIALI

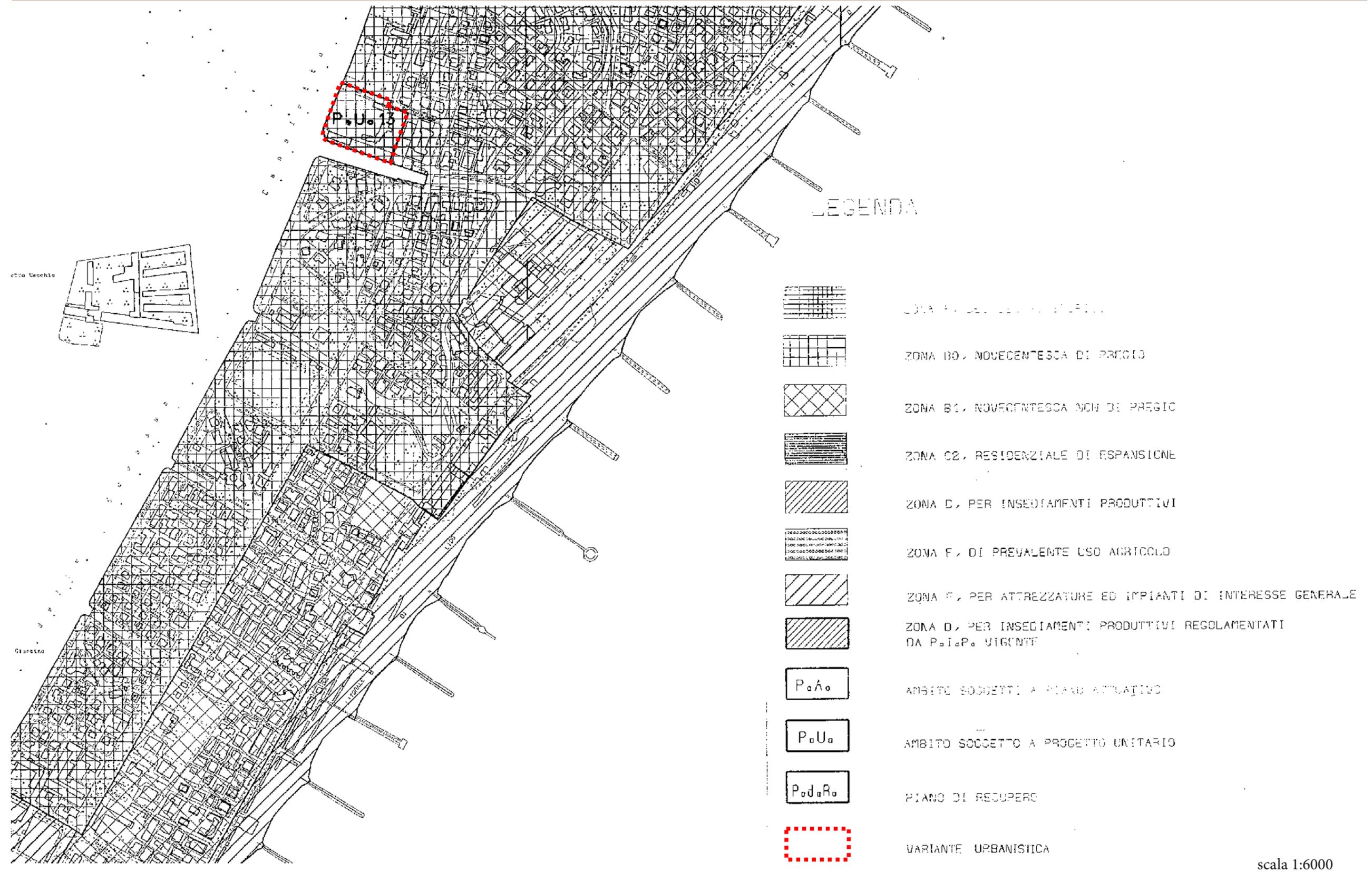
RICONVERSIONE FUNZIONALE

STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE

VARIANTE URBANISTICA

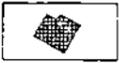
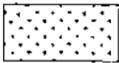
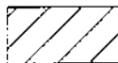
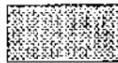
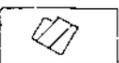
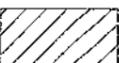
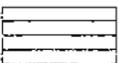
scala 1:6000

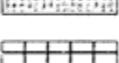
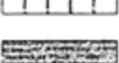
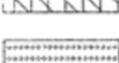
D1. Piano degli Interventi. Zone Territoriali Omogenee - Tav B1 della Vprg per l'Isola del Lido - Variante



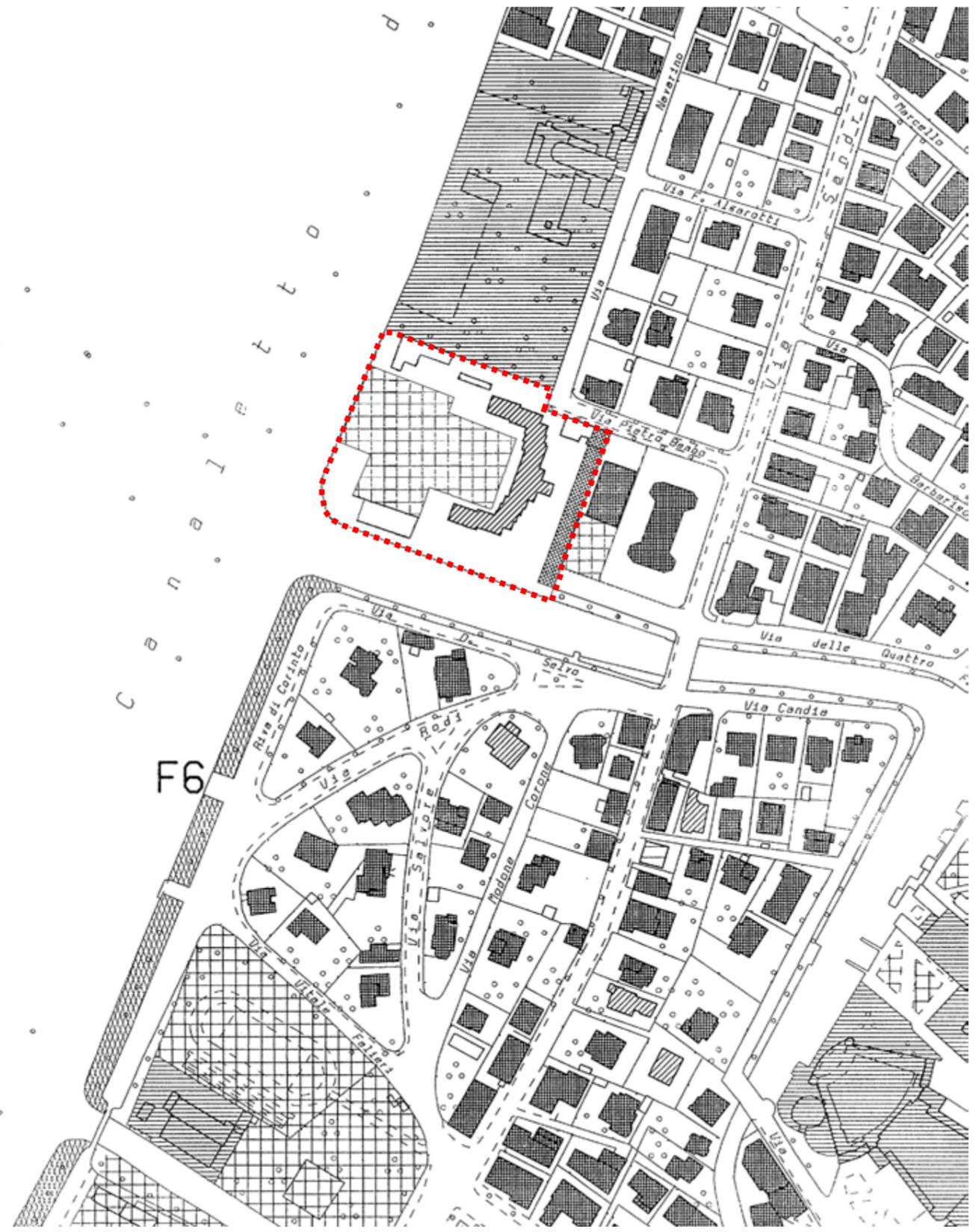
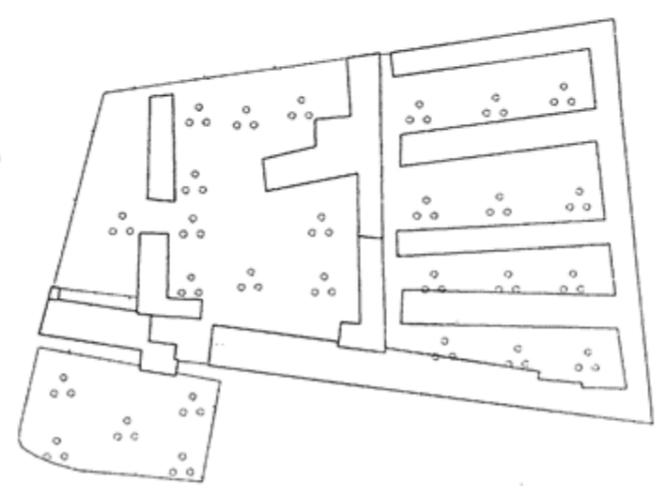
scala 1:6000

D1. Piano degli Interventi. Destinazioni d'uso - Tavola B3 della Vprg per l'Isola del Lido - Variante

<p>A - AREE PER L'ISTRUZIONE</p>  <p>ASILO NIDO - SCUOLA MATERNA SCUOLA ELEMENTARE SCUOLA MEDIA DELL'OBBLIGO</p>		<p>G - RESIDENZA</p>  <p>EDIFICI RESIDENZIALI E PERTINENZE</p>  <p>VERDE PRIVATO DI RISPETTO</p>  <p>NUOVE AREE RESIDENZIALI</p>	
<p>B - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE</p>  <p>CHIESE - CENTRI PARROCCHIALI BIBLIOTECHE CENTRO CULTURALE, SOCIALE - SALE RIUNIONI, MOSTRE - CENTRO DI VITA SERVIZIO SANITARIO LOCALE - CENTRO POLIAMBULATORIALE - OSPEDALE DELEGAZIONE COMUNALE - UFFICI PUBBLICI IN GENERE UFFICIO POSTALE - TELEFONO PUBBLICO - IMPIANTI TELEFONICI CONVENTI CINEMA SALE DA BALLO - DISCOTECHE - SALE DA GIOCO FARMACIE BANCHE, ASSICURAZIONI CARABINIERI - PUBBLICA SICUREZZA - GUARDIA DI FINANZA VIGILI DEL FUOCO CASERME IMPIANTI IDRICI, GAS, ENEL SCUOLA SUPERIORE CASE PER ANZIANI CONSOLATI</p>		<p>H - ATTIVITA' ED ATTREZZATURE TURISTICHE EDIFICI E PERTINENZE</p>  <p>CENTRO ESTIVO PER LO SVAGO BAGNI PUBBLICI ALBERGHI VILLAGGI TURISTICI - COLONIE STABILIMENTI BALNEARI</p>	
<p>C - AREE ATTREZZATE A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT</p>  <p>AREA PER GIOCO BAMBINI - GIARDINO PUBBLICO DI QUARTIERE - PARCO IMPIANTI SPORTIVI DI BASE PISCINE MANEGGI</p>  <p>CAMPI DA GOLF</p>		<p>I - ATTIVITA' ED ATTREZZATURE PRIMARIE</p>  <p>AGRICOLTURA AGRITURISMO ACQUACOLTURA SERRE</p>	
<p>D - AREE PER PARCHEGGI</p>  <p>AREA PER PARCHEGGIO STAZIONE RIFORNIMENTO E SERVIZIO</p>		<p>L - ATTIVITA' ED ATTREZZATURE SECONDARIE</p>  <p>INDUSTRIA ED ARTIGIANATO - EDIFICI E PERTINENZE</p>  <p>INDUSTRIA E ARTIGIANATO (AREA P.I.P.)</p>	
<p>E - ARREDO STRADALE</p> 		<p>M - ATTIVITA' ED ATTREZZATURE TERZIARIE EDIFICI E PERTINENZE</p>  <p>NEGOZI CENTRI VENDITA, SUPERMARKET MAGAZZINI E DEPOSITI UFFICI - STUDI PRIVATI MERCATI ESERCIZI PUBBLICI</p>	
<p>F - SERVIZI PUBBLICI</p>  <p>1 - IMPIANTI DEPURAZIONE 2 - A.M.A.V. 3 - CIMITERI 4 - AEROPORTO 5 - PORTO, IMPIANTI MARITTIMI 6 - SERVIZIO PUBBLICO DI APPRODO ACTV</p>		<p>N - PARCO TERRITORIALE</p> 	

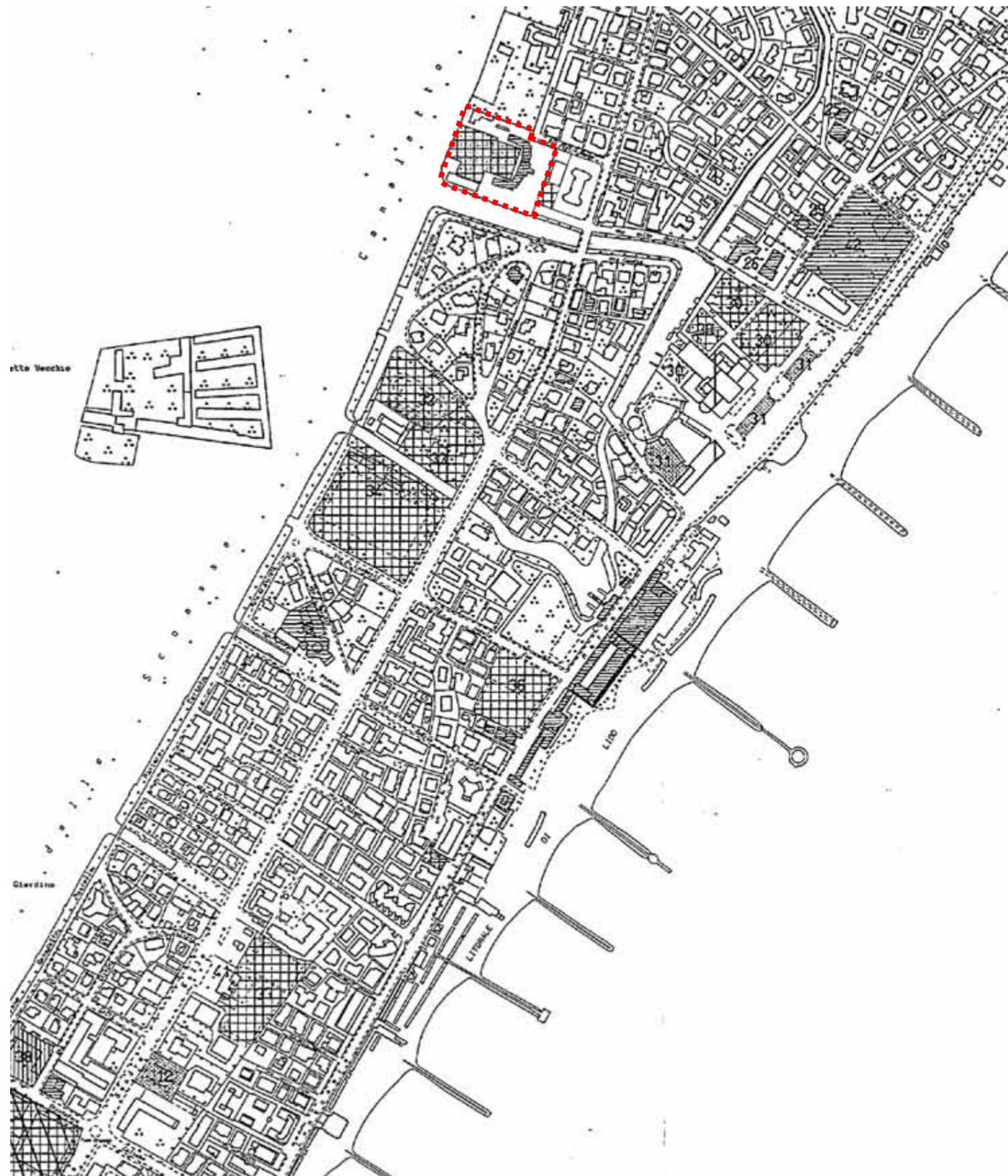
-  VIABILITA' ESISTENTE
-  NUOVA VIABILITA'
-  PERCORSO ACQUEO
-  P - ARENILI E MURAZZI
-  Q - TERMINAL
-  R - COMPLESSI DI RICONVERSIONE FUNZIONALE
-  S - DARSENE
-  T - POSSIBILE RICONVERSIONE FUNZIONALE
-  U - SPAZI PER IL TEMPO LIBERO ORGANIZZATO
-  VARIANTE URBANISTICA

Lazzaretto Vecchio



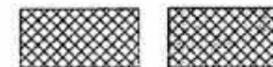
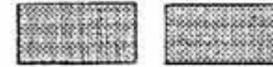
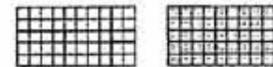
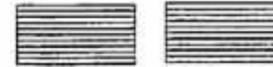
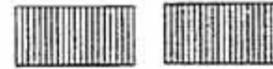
scala 1:2500

D1. Piano degli Interventi. Aree e Standard Urbanistici - Tavola B6 della Vprg per l'Isola del Lido - Variante



LEGENDA

ESISTENTE PROGETTO



DI QUARTIERE :

A) AREE PER L'ISTRUZIONE : ASILI NIDO, SCUOLE MATERNE E SCUOLE DELL'OBBLIGO

B) ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE : RELIGIOSE CULTURALI, SOCIALI, ASSISTENZIALI, SANITARIE AMMINISTRATIVE, PER PUBBLICI SERVIZI, ED ALTRE

C) AREE PER SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI A PARCO E PER IL GIOCO E LO SPORT

D) AREE PER PARCHEGGI

TERRITORIALI :

E) AREE PER L'ISTRUZIONE SUPERIORE ALL'OBBLIGO

F) ATTREZZATURE SANITARIE ED OSPEDALIERE

G) PARCHI PUBBLICI URBANI E TERRITORIALI

RICONVERSIONE FUNZIONALE

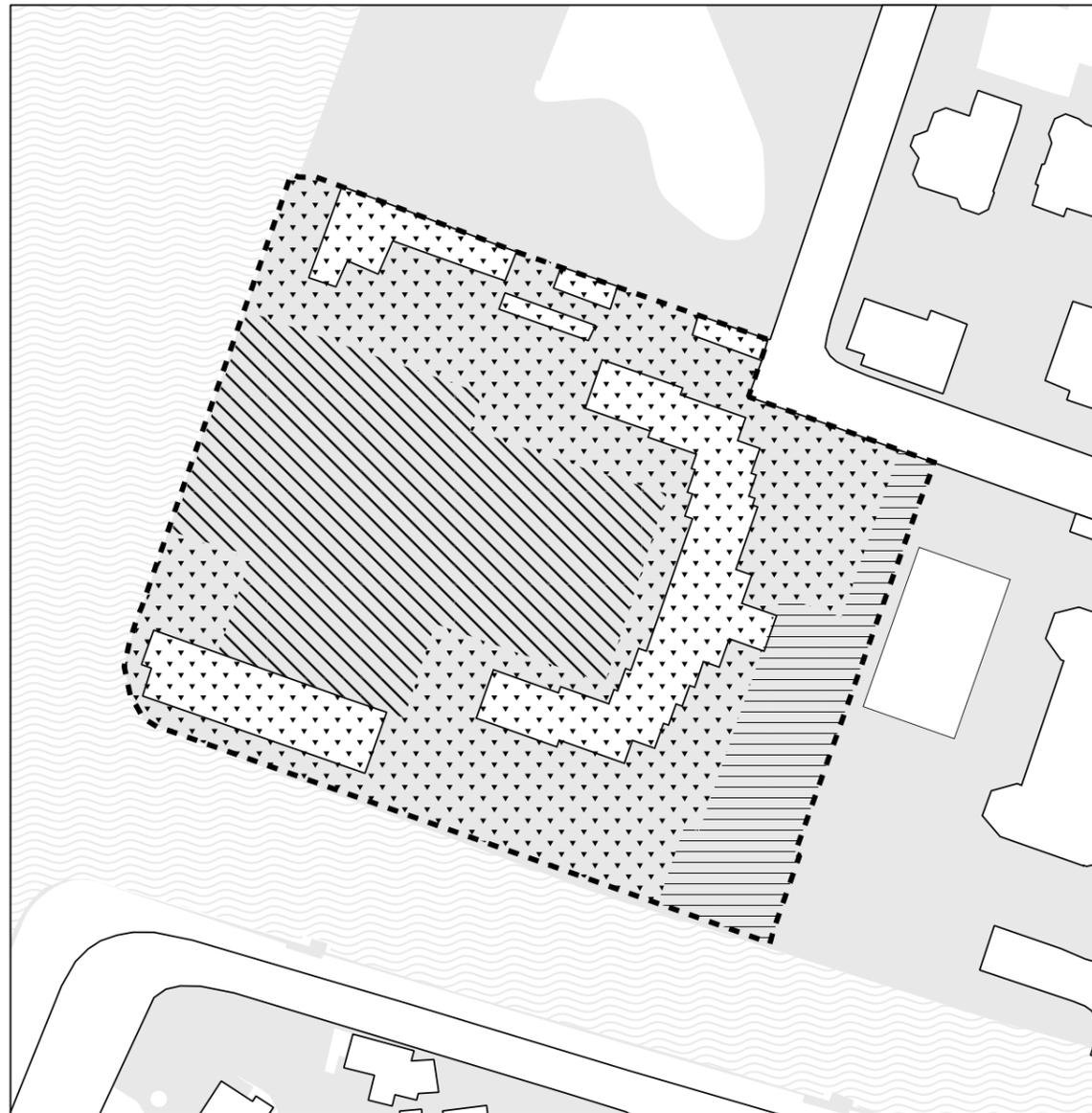
STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE

VARIANTE URBANISTICA

scala 1:6000

Progetto Unitario n°13: Scheda Urbanistica

Denominazione Area sportiva La Fontaine P.U. 13		Tipo di intervento Nuova edificazione di completamento	
Superficie 10.435 mq	Superficie lorda di pavimento 1.493 mq	Altezza massima edifici 6,50 mt	



Perimetro di progetto	Area copribile	Viabilità e parcheggi	Area sportiva
-----------------------	----------------	-----------------------	---------------

P.U. 13	Area sportiva La Fontaine	Nuova edificazione di completamento
Progetto Unitario	Piano di Iniziativa: Pubblica <input type="checkbox"/> Privata <input checked="" type="checkbox"/>	Zona territoriale omogenea Zona B0

Il Progetto Unitario prevederà:

- il rispetto delle seguenti prescrizioni:
 $H_{max} = 6,50 \text{ mt}$
 $Sp = 1.493 \text{ mq}$ (di cui massimo 1.320 mq per attrezzature ricettive);
- le seguenti destinazioni d'uso: strutture ricettive e attrezzature collettive sportive;
- la demolizione dei volumi esistenti non coerenti con il complesso da realizzare e con le finalità di riqualificazione complessiva dell'area;
- l'attrezzamento di un'area dedicata agli sport natatori di circa 5.400 mq;
- il ridisegno delle sistemazioni a terra, distinguendo le aree accessibili ai veicoli e quelle riservate ai cicli e ai pedoni, con la revisione e il completamento del corredo arboreo, nel rispetto delle indicazioni di cui all'allegata scheda planimetrica in scala 1:2000;
- un'area a parcheggio a servizio della struttura sportiva e ricettiva non inferiore a 1.600 mq;
- viabilità pubblica di accesso.

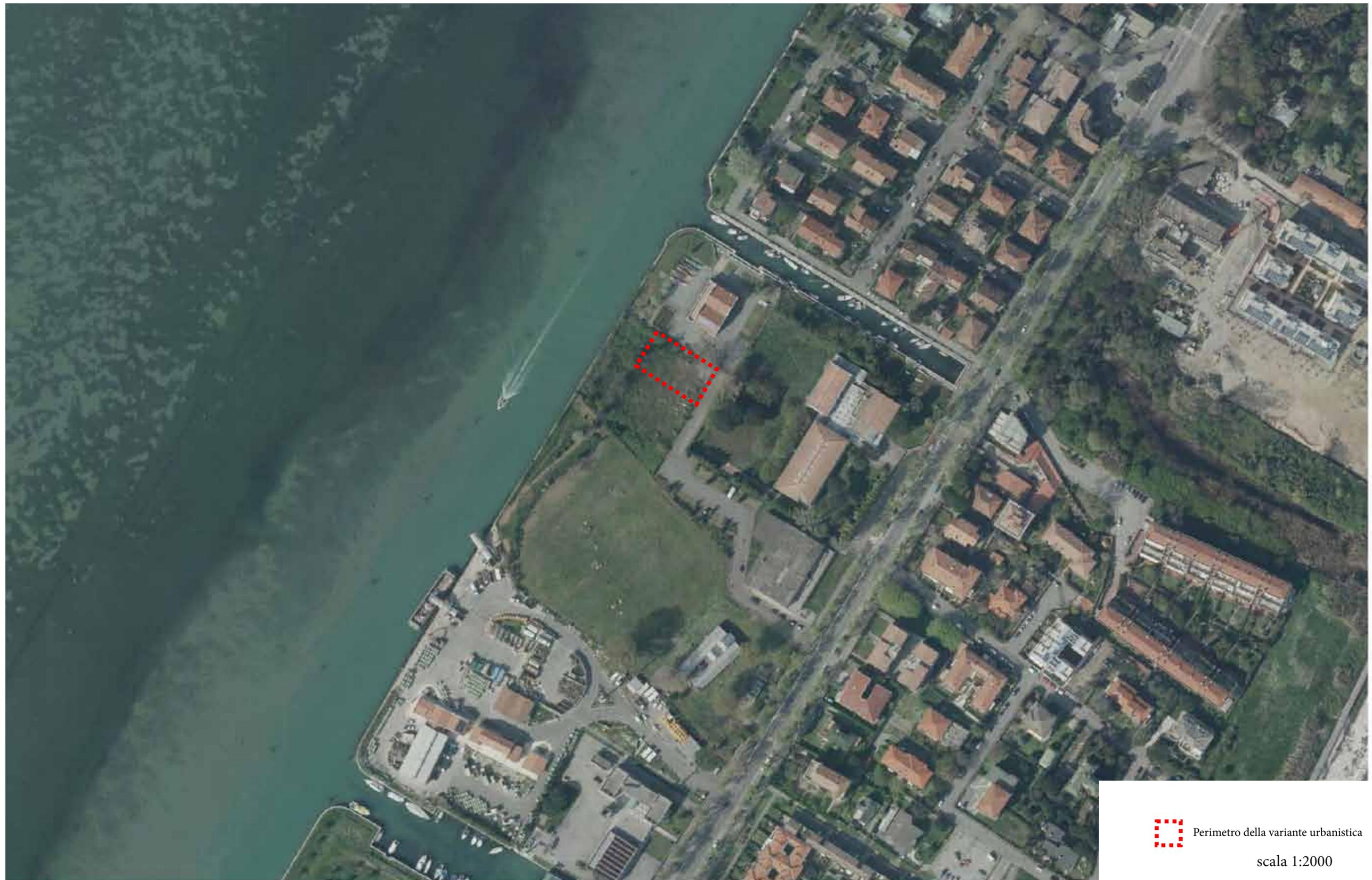
An aerial photograph showing a waterfront area. On the left is a large body of water. In the center, there is a building with a red roof and a swimming pool. To the right, there are more buildings, some with red roofs, and a road. The area is surrounded by trees and greenery.

ALLEGATO D.2 - AREA "PRONTO INTERVENTO"

D2. Localizzazione e perimetro del progetto e della variante urbanistica - Carta Tecnica Comunale

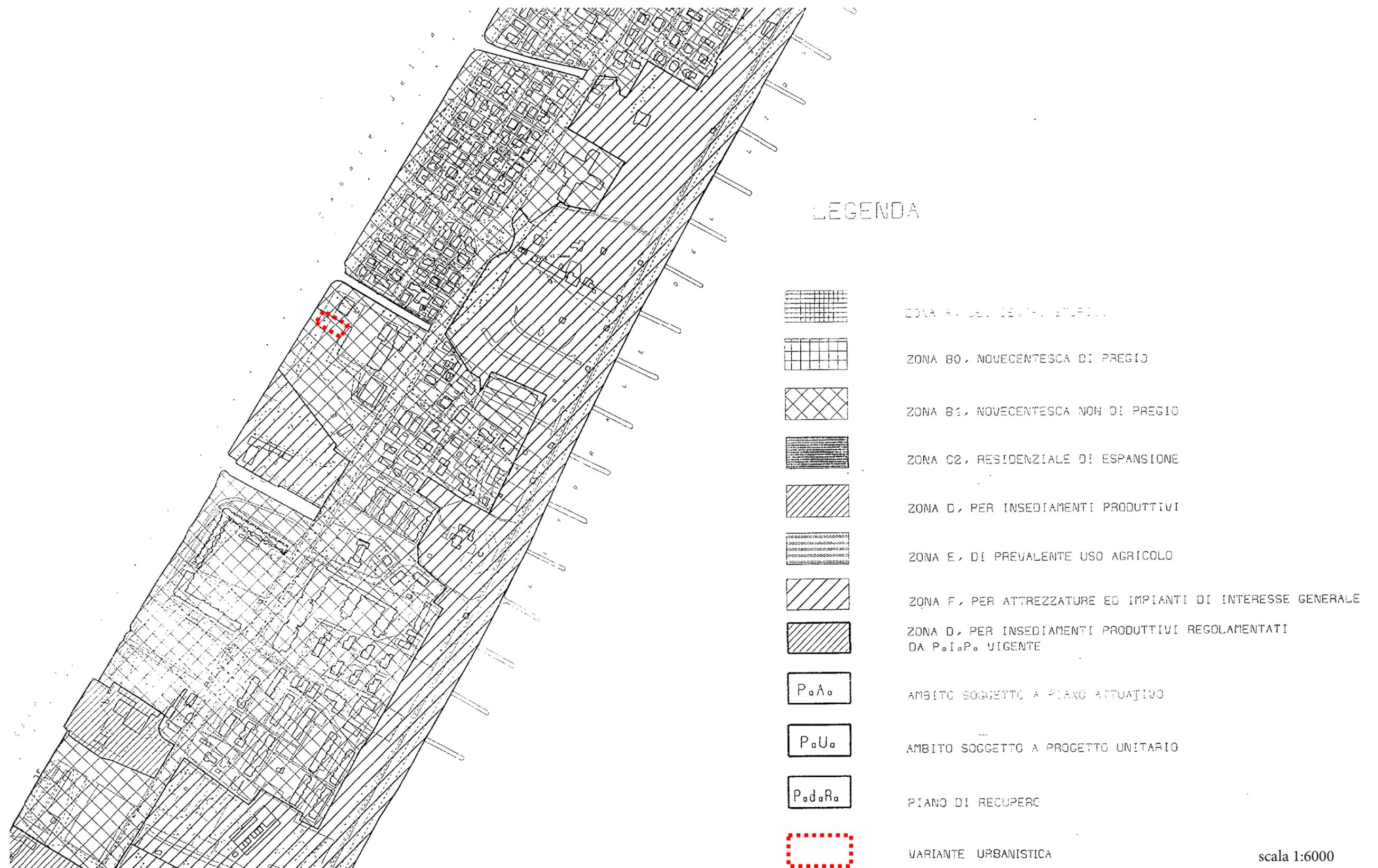


D2. Localizzazione e perimetro del progetto e della variante urbanistica - Ortofoto

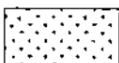
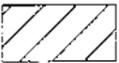
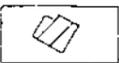
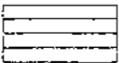


 Perimetro della variante urbanistica
scala 1:2000

D2. Piano degli Interventi. Zone Territoriali Omogenee - Tav B1 della Vprg per l'Isola del Lido



D2. Piano degli Interventi. Destinazioni d'uso - Tavola B3 della Vprg per l'Isola del Lido*

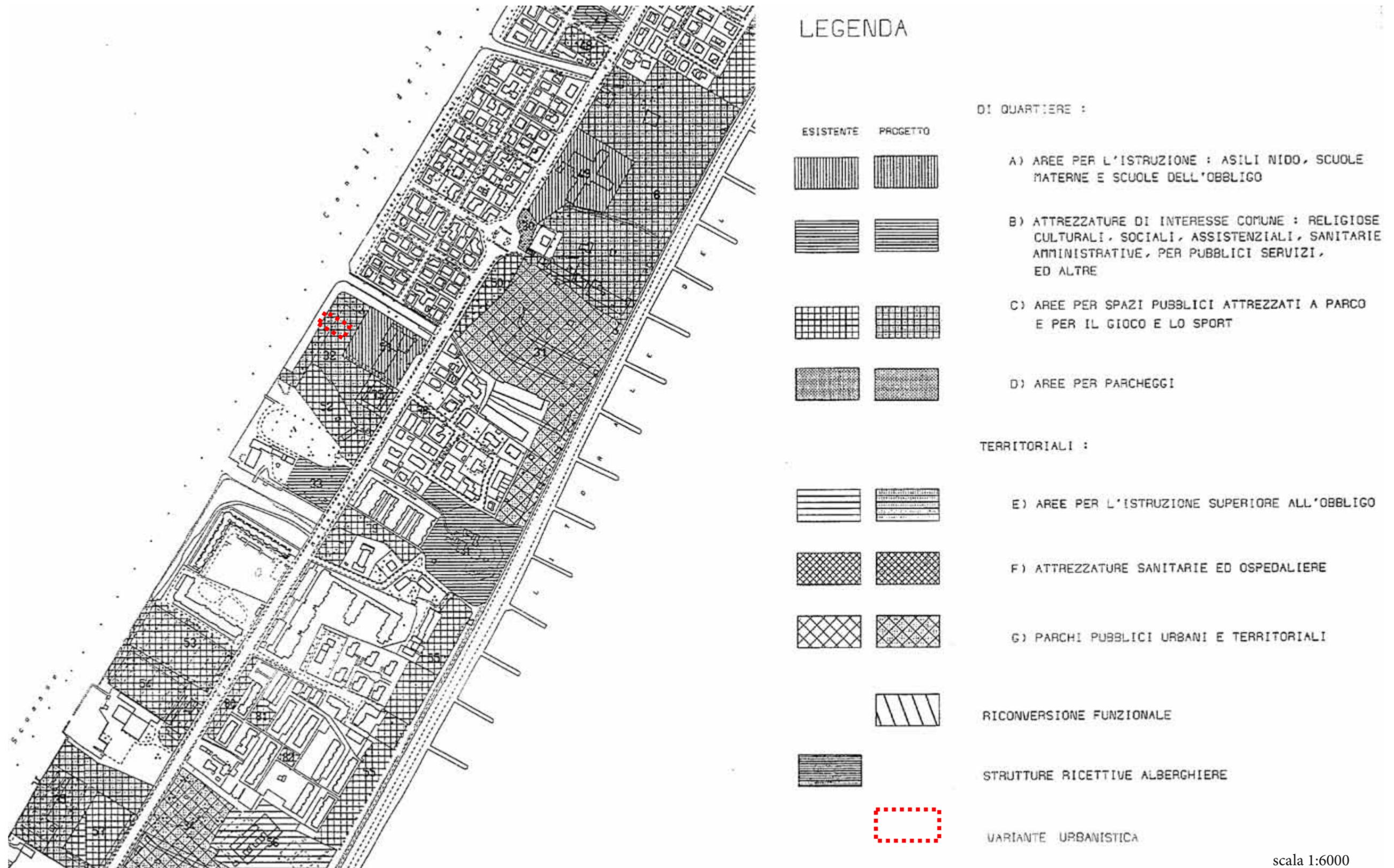
A - AREE PER L'ISTRUZIONE	G - RESIDENZA
 <p>ASILO NIDO - SCUOLA MATERNA SCUOLA ELEMENTARE SCUOLA MEDIA DELL'OBBLIGO</p>	 <p>EDIFICI RESIDENZIALI E PERTINENZE</p>
B - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	 <p>VERDE PRIVATO DI RISPETTO</p>
 <p>CHIESE - CENTRI PARROCCHIALI BIBLIOTECHE CENTRO CULTURALE, SOCIALE - SALE RIUNIONI, MOSTRE - CENTRO DI VITA SERVIZIO SANITARIO LOCALE - CENTRO POLIAMBULATORIALE - OSPEDALE DELEGAZIONE COMUNALE - UFFICI PUBBLICI IN GENERE UFFICIO POSTALE - TELEFONO PUBBLICO - IMPIANTI TELEFONICI CONVENTI CINEMA SALE DA BALLO - DISCOTECHE - SALE DA GIOCO FARMACIE BANCHE, ASSICURAZIONI CARABINIERI - PUBBLICA SICUREZZA - GUARDIA DI FINANZA VIGILI DEL FUOCO CASERME IMPIANTI IDRICI, GAS, ENEL SCUOLA SUPERIORE CASE PER ANZIANI CONSOLATI</p>	 <p>NUOVE AREE RESIDENZIALI</p>
C - AREE ATTREZZATE A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT	H - ATTIVITA' ED ATTREZZATURE TURISTICHE EDIFICI E PERTINENZE
 <p>AREA PER GIOCO BAMBINI - GIARDINO PUBBLICO DI QUARTIERE - PARCO IMPIANTI SPORTIVI DI BASE PISCINE MANEGGI</p>	 <p>CENTRO ESTIVO PER LO SVAGO BAGNI PUBBLICI ALBERGHI VILLAGGI TURISTICI - COLONIE STABILIMENTI BALNEARI</p>
 <p>CAMPI DA GOLF</p>	I - ATTIVITA' ED ATTREZZATURE PRIMARIE
D - AREE PER PARCHEGGI	 <p>AGRICOLTURA AGRITURISMO ACQUACOLTURA SERRE</p>
 <p>AREA PER PARCHEGGIO STAZIONE RIFORMIMENTO E SERVIZIO</p>	L - ATTIVITA' ED ATTREZZATURE SECONDARIE
E - ARREDO STRADALE	 <p>INDUSTRIA ED ARTIGIANATO - EDIFICI E PERTINENZE</p>
F - SERVIZI PUBBLICI	 <p>INDUSTRIA E ARTIGIANATO (AREA P.I.P.)</p>
<p>1 - IMPIANTI DEPURAZIONE 2 - A.M.A.V. 3 - CIMITERI 4 - AEROPORTO 5 - PORTO, IMPIANTI MARITTIMI 6 - SERVIZIO PUBBLICO DI APPRODO ACTV</p>	M - ATTIVITA' ED ATTREZZATURE TERZIARIE EDIFICI E PERTINENZE
	 <p>NEGOZI CENTRI VENDITA, SUPERMARKET MAGAZZINI E DEPOSITI UFFICI - STUDI PRIVATI MERCATI ESERCIZI PUBBLICI</p>
	N - PARCO TERRITORIALE
	

- O - VIABILITA'
- VIABILITA' ESISTENTE
 - NUOVA VIABILITA'
 - PERCORSO ACQUEO
 - P - ARENILI E MURAZZI
 - Q - TERMINAL
 - R - COMPLESSI DI RICONVERSIONE FUNZIONALE
 - S - DARSENE
 - T - POSSIBILE RICONVERSIONE FUNZIONALE
 - U - SPAZI PER IL TEMPO LIBERO ORGANIZZATO
 - VARIANTE URBANISTICA



*La tavola qui rappresentata è stata aggiornata allo stato di fatto
 scala 1:2500

D2. Piano degli Interventi. Aree e Standard Urbanistici - Tavola B6 della Vprg per l'Isola del Lido



scala 1:6000

D2. Piano degli Interventi. Destinazioni d'uso - Tavola B3 della Vprg per l'Isola del Lido - Variante

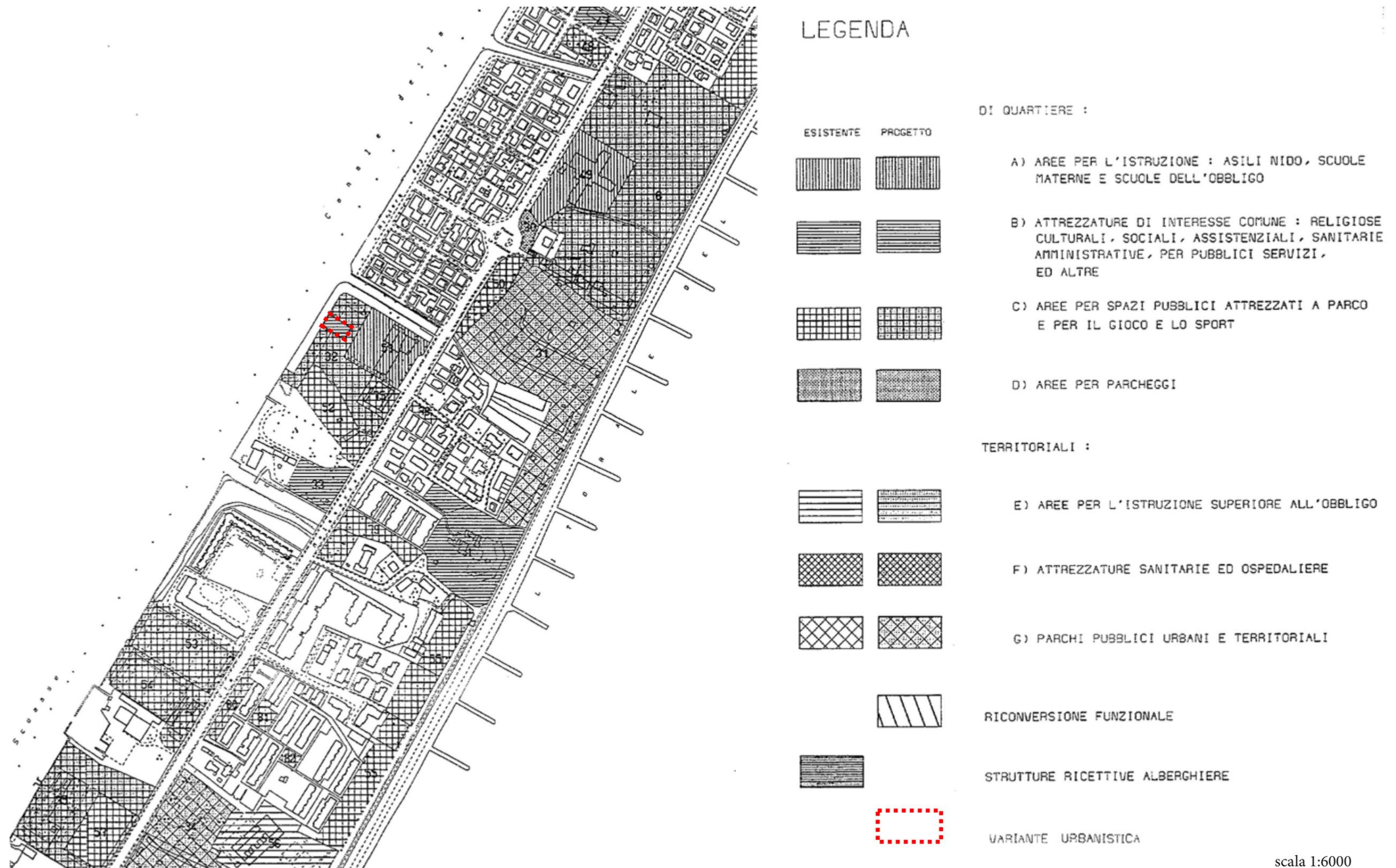
A - AREE PER L'ISTRUZIONE	G - RESIDENZA
ASILO NIDO - SCUOLA MATERNA SCUOLA ELEMENTARE SCUOLA MEDIA DELL'OBBLIGO	EDIFICI RESIDENZIALI E PERTINENZE
B - AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	
	VERDE PRIVATO DI RISPETTO
CHIESE - CENTRI PARROCCHIALI BIBLIOTECHE CENTRO CULTURALE, SOCIALE - SALE RIUNIONI, MOSTRE - CENTRO DI VITA SERVIZIO SANITARIO LOCALE - CENTRO POLIAMBULATORIALE - OSPEDALE DELEGAZIONE COMUNALE - UFFICI PUBBLICI IN GENERE UFFICIO POSTALE - TELEFONO PUBBLICO - IMPIANTI TELEFONICI CONVENTI CINEMA SALE DA BALLO - DISCOTECHE - SALE DA GIOCO FARMACIE BANCHE, ASSICURAZIONI CARABINIERI - PUBBLICA SICUREZZA - GUARDIA DI FINANZA VIGILI DEL FUOCO CASERME IMPIANTI IDRICI, GAS, ENEL SCUOLA SUPERIORE CASE PER ANZIANI CONSOLATI	
C - AREE ATTREZZATE A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT	H - ATTIVITA' ED ATTREZZATURE TURISTICHE EDIFICI E PERTINENZE
AREA PER GIOCO BAMBINI - GIARDINO PUBBLICO DI QUARTIERE - PARCO IMPIANTI SPORTIVI DI BASE PISCINE MANEGGI	CENTRO ESTIVO PER LO SVAGO BAGNI PUBBLICI ALBERGHI VILLAGGI TURISTICI - COLONIE STABILIMENTI BALNEARI
	I - ATTIVITA' ED ATTREZZATURE PRIMARIE
D - AREE PER PARCHEGGI	
	AGRICOLTURA AGRITURISMO ACQUACOLTURA SERRE
AREA PER PARCHEGGIO STAZIONE RIFORNIMENTO E SERVIZIO	L - ATTIVITA' ED ATTREZZATURE SECONDARIE
E - ARREDO STRADALE	INDUSTRIA ED ARTIGIANATO - EDIFICI E PERTINENZE
F - SERVIZI PUBBLICI	
1 - IMPIANTI DEPURAZIONE 2 - A.M.A.O.V. 3 - CIMITERI 4 - AEROPORTO 5 - PORTO, IMPIANTI MARITTIMI 6 - SERVIZIO PUBBLICO DI APPRODO ACTV	INDUSTRIA E ARTIGIANATO (AREA P.I.P.)
	M - ATTIVITA' ED ATTREZZATURE TERZIARIE EDIFICI E PERTINENZE
	NEGOZI CENTRI VENDITA, SUPERMARKET MAGAZZINI E DEPOSITI UFFICI - STUDI PRIVATI MERCATI ESERCIZI PUBBLICI
	N - PARCO TERRITORIALE

- O - VIABILITA'
- VIABILITA' ESISTENTE
- NUOVA VIABILITA'
- PERCORSO ACQUEO
- P - ARENILI E MURAZZI
- Q - TERMINAL
- R - COMPLESSI DI RICONVERSIONE FUNZIONALE
- S - DARSENE
- T - POSSIBILE RICONVERSIONE FUNZIONALE
- U - SPAZI PER IL TEMPO LIBERO ORGANIZZATO
- VARIANTE URBANISTICA



scala 1:2500

D2. Piano degli Interventi. Aree e Standard Urbanistici - Tavola B6 della Vprg per l'Isola del Lido - Variante



scala 1:6000