

# ALL 01

## RELAZIONE TECNICA

---

COMUNE DI CHIOGGIA

PIANO DI LOTTIZZAZIONE  
**ZONA D3.3 n.6 B**  
**SOTTOMARINA**

---

PROGETTAZIONE

**sistemiterritoriali**<sub>srl</sub>

via Piave 15/1, Dolo (VE)

tel. 041/464906 fax. 041/464906

e-mail: [info@sistemiterritoriali.net](mailto:info@sistemiterritoriali.net)

MARINA PACCHIANI dott. urb.

---

COMMITTENTI

**ACQUAMARINA IMMOBILIARE SRL**

**IMMOBILIARE BOSCOLO S.A.S**  
**di BOSCOLO B. GIUSEPPINO**

**BERNARDINELLO RICCARDO**

**BERNARDINELLO GIORGIO**

M-01-01

---

---

---

---

---

---

---

00	07-2018	CONSEGNA	MM	MP	DB
REV	DATA	DESCRIZIONE	RED.	VER.	APP.

1 - Inquadramento urbanistico dell'intervento.....	1
Art. 2 - Stato di fatto: descrizione dei luoghi.....	2
Art. 3 - Stato di progetto: descrizione dell'intervento.....	3

## 1 - INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'INTERVENTO

L'ambito interessata dal Piano attuativo, nella fattispecie del Piano di Lottizzazione di iniziativa privata denominato "D3.3 n.6B" riguarda le aree urbanisticamente classificate dal Piano Regolatore Vigente come Zona Territoriale Omogenea D3 per Attività Turistico Ricettive-sottozona D3.3 per la residenza turistica, soggetta a Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) specificatamente denominato D3.3 6 B .

Il piano riguarda le aree ubicate lungo via Barbarigo, censite al catasto terreni al Fg. 40 Mapp.li 1381, 448, 396, 397, 400 Parte, 1351, 1531, 1441, 720, e al catasto fabbricati F.40 Mapp.le 1381, 1351, 720 per complessivi mq catastali di 22.783 mq. e confinanti a nord con via Persico, a sud con il Campeggio Atlanta a est con la strada demaniale che prosegue via Venier e a ovest con via Barbarigo.

L'ambito di intervento perimetrato dal PRG relativo alla scheda D3.3 6B è stato indicato dal PRG in 21.975 mq che da rilievo risultano 21.836 mq.

Considerato che in tale ambito è compresa anche via Persica, che il PRG indica con destinazione "Viabilità", i conteggi relativi alle carature e agli standard sono al netto di tale strada e pertanto su una superficie di 21.039 mq.come indicato nella TAV 03 Zonizzazione.

Il Piano è presentato da tutti i proprietari inclusi nell'ambito di intervento.

Il PdL prevede, fuori ambito, la sistemazione di viabilità esistente posta a est in prosecuzione di via Venier che risulta di proprietà del Demanio.

Il piano é localizzato in località Sottomarina nella zona posta a sud di Viale Mediterraneo nella fascia compresa tra la zona balneare e gli orti caratterizzato dalla presenza di campeggi e residenze turistiche.

IL PRG conferma tale ruolo residenziale di tipo turistico confermando i campeggi esistenti alternati a insediamenti residenziali di tipo turistico quali le zone D3.3 che, come indica l'art.86 del PRG, devono essere caratterizzati da bassa densità edilizia e dall'inserimento in un contesto ambientale improntato alla naturalità, quali macchie boscate e pinete rinvenibili nelle zone litoranee dell'Alto Adriatico.

IL PRG si pone pertanto l'obiettivo di diversificare l'offerta turistica ricettiva di Sottomarina inserendo, accanto all'offerta alberghiera ed extralberghiera e degli appartamenti turistici che caratterizza la fascia centrale posta a nord di viale Mediterraneo, una zona più tranquilla e per soggiorni più lunghi.

La definizione di "residenza turistica" del PRG caratterizzata dalla bassa densità edilizia e dall'inserimento in un contesto sistemato a verde pare sicuramente coerente con tipologie residenziali quali seconde case per vacanze o alloggi stagionali che sono residenze a tutti gli effetti in cui il carattere distintivo è definito dal contesto e dal periodo di utilizzo, ma è sicuramente coerente anche con la tipologia del villaggio turistico in cui in un'area sono collocate unità abitative a gestione unitaria e i cui standard abitativi definiti dalla Regione Veneto sono molto elevati e simili alla residenza.

La zona è classificata dal PAI zona a pericolosità moderata P1 e sono presenti i vincoli paesaggistici di cui all'art.136 (DM 1/08/1985 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico riguardante l'ecosistema fluviale dell'Adige e del Brenta" e art. 142 relativo ai territori costieri del Dlgs 142/2004

## **2 - STATO DI FATTO E DESCRIZIONE DEI LUOGHI**

L'area oggetto di intervento è posta lungo via Barbarigo che è la principale arteria dalla quale si accede da viale Mediterraneo alla zona dei campeggi e residenze turistiche che sono sorte alle spalle del cordone dunoso che caratterizza il tratto di arenile che va da viale Mediterraneo alle foci del Brenta.

Attualmente una parte è utilizzata a parcheggio a servizio della balneazione e una parte è sistemata a prato.

I terreni, come tutti quelli presenti nella zona, sono posti ad una quota più bassa rispetto alle strade e il deflusso delle acque meteoriche è assicurato da un fossato che si sviluppa a ovest di via Barbarigo verso il Brenta dove defluisce.

Nella zona è presente una cabina enel per la fornitura di energia elettrica che è posta all'interno dell'area e lungo via Barbarigo e via Persica sono presenti sia la rete per la fornitura idrica che la rete per le fognature per acque nere gestite da VERITAS spa presente in via Venier in via Persica e in via Barbarigo fino all'incrocio con via Persica.

## **STATO DI PROGETTO E DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO.**

L'intervento proposto è finalizzato alla realizzazione di un Insediamento per residenze turistiche con possibilità di introdurre in alcuni lotti anche la tipologia del villaggio turistico di cui all'art.26 della LR n.11/2013.

L'intervento è organizzato in n. 3 Stralci funzionali che concorrono ognuno per quota parte a realizzare un progetto unitario di adeguamento delle urbanizzazioni e dotazioni di standard.

In particolare lo stralcio n.1 che rappresenta quasi il 60% dell'area e che comprende anche via Persica prevede, oltre che la cessione al Comune di tale strada, anche la realizzazione di una pista ciclopeditonale di dimensione adeguata posta a sud dell'ambito che consente di creare un possibile collegamento ciclabile tra il Lungomare e la zona dei campeggi attraverso via Venier già dotata nel primo tratto di pista ciclabile come lo stesso Lungomare.

Il progetto non prevede un allargamento di via Barbarigo in considerazione che tale strada per tutta la sua estensione presenta una sezione di circa 4,5 ml e che sono presenti degli edifici adiacenti alla strada come all'incrocio con via Persica che ne impediscono realisticamente l'ampliamento.

Si è ritenuto quindi più opportuna la creazione lungo via Barbarigo di un marciapiede di dimensione adeguata per migliorare la sicurezza del tratto stradale che verrà realizzato per quota parte dai tre stralci funzionali.

Via Barbarigo si presenta in ottimo stato di manutenzione ed è illuminata.

Il primo stralcio prevede anche la sistemazione dell'ultimo tratto di via Venier di proprietà del demanio con la sua asfaltatura, illuminazione e dotazione rete per raccolta acque meteoriche, che dà accesso ad alcuni lotti e al parcheggio pubblico di cui è prevista la realizzazione e cessione al Comune od eventualmente la gestione convenzionata.

Un ulteriore parcheggio fino alla concorrenza del 10% prevista dall'art.86 delle NTA del PRG, è previsto lungo la via Barbarigo e sarà realizzato con gli stralci 2 e 3.

Per quanto riguarda lo standard a verde il piano prevede la creazione di un piccolo parco di circa 2.000 mq posto in posizione interna e protetto sistemato a bosco con la presenza di alcune strutture a gioco e percorsi pedonali posti lungo la pista ciclopeditonale.

Tale parco è realizzato in due stralci funzionali: il primo dallo stralcio 1 che ne determina anche l'accesso e il secondo dallo stralcio 2 che ne determina l'ampliamento.

Per quanto riguarda le zone private destinate alle residenze turistiche sono previsti sette lotti di cui tre compresi nello stralcio 1, due nello stralcio 2 e due nello stralcio 3.

Le tipologie previste sono la casetta uni o plurifamiliare sviluppata su due piani o l'edificio in linea/schiera sviluppato sempre su due piani.

Il PdL prevede anche l'adeguamento delle urbanizzazioni a rete ovvero della rete per la raccolta delle acque meteoriche come da progetto approvato dal Consorzio di Bonifica Bacchiglione Brenta e la rete per la fognatura delle acque nere con la realizzazione di un nuovo tratto lungo via Barbarigo come descritto nei disegni allegati che comprende la realizzazione di tre baffi per collegare i tre stralci.

Ogni stralcio presenterà in fase di attuazione del Piano di Lottizzazione domanda di autorizzazione allo scarico per allacciare i fabbricati di cui sono state stimate le utenze.

Il lotto posto a sud est dello stralcio 1 presenterà domanda di autorizzazione allo scarico per allacciarsi alla condotta esistente di via Venier.

La rete delle acque meteoriche è coerente con lo studio di compatibilità idraulica che nel rispetto del principio di invarianza idraulica prevede la realizzazione di un pozzetto di laminazione prima del punto di conferimento nel fossato di via Barbarigo e dimensiona i volumi di invaso necessari interni al lotto.

Tali volumi sono contenuti nella rete delle acque meteoriche che è stata opportunamente dimensionata e atta a raccogliere le acque meteoriche sia dei lotti privati che delle aree pubbliche in considerazione del loro livello di permeabilità che risulta comunque molto alto anche per l'impiego per i parcheggi e la viabilità pedonale e ciclabile di materiali drenanti.

Per quanto riguarda la pubblica illuminazione si rileva una buona situazione sia in via Persica che in via Barbarigo e quindi il PdL prevede una rete per l'illuminazione pubblica lungo la pista ciclabile, nel tratto demaniale di via Venier e nel parco e nei parcheggi.