

ALL 01

RELAZIONE TECNICA GENERALE

Luglio 2018

COMUNE DI CHIOGGIA

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

PROGETTAZIONE

sistemiterritoriali_{srl}

via Piave 15/1, Dolo (VE)

tel. 041/464906 fax. 041/464906

e-mail: 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 come da Piano particellare ALL 05. Nell'ambito è compresa una cabina ENEL di proprietà di E-Distribuzione. 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 è 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 LR n.11 del 14/06/2013 "Sviluppo e sostenibilità del Turismo Veneto" nel definire e disciplinare l'offerta ricettiva individua infatti tre tipologie di strutture ricettive: le strutture ricettive alberghiere, le strutture ricettive all'aperto e quelle complementari.

Le strutture ricettive all'aperto a sua volta si distinguono in villaggi turistici e campeggi il cui carattere distintivo è quello di collocarsi all'interno di un'area recintata con soluzioni abitative di tipologia variabile che vanno dalle unità mobili alle più classiche unità abitative a gestione unitaria e in cui è definito un rapporto di densità ricettiva minimo (area /CRM Capacità ricettiva massima) che per i villaggi turistici è al minimo di 36 mq/persona.

Quindi è proprio la bassa densità e la presenza di ampi spazi a verde oltre che la gestione unitaria che caratterizzano questo tipo di offerta ricettiva. Nel campeggi è prevalente la presenza di allestimenti mobili installati dal turista in piazzole attrezzate (camper roulotte, tende) nel villaggio turistico è invece prevalente la presenza di unità abitative o unità mobili installate dal gestore.

Sicuramente anche nella zona D3.1 "Complessi ricettivi all'aperto" individuata dal PRG che fa ancora riferimento alla LR 56/99 sono possibili oltre che i campeggi anche i villaggi turistici con indici edificatori più bassi (0,1 mc/mq) mentre nelle zone D3.3 non sono previsti e possibili i campeggi ma sicuramente è possibile realizzare un villaggio turistico trattandosi proprio di una residenza turistica e trattandosi di zona D3 per attività Turistico-ricettive.

Il PRG si propone la riqualificazione della realtà attuale molto parcellizzata, frammentaria e per alcuni versi degradata in cui in modo disorganico si alternano, terreni abbandonati, parcheggi, campeggi e alcune residenze turistiche.

I due elementi di riqualificazioni previsti dal PRG sono la accessibilità e le dotazioni a verde e a standard.

Il PRG indica una nuova viabilità di accesso a Sottomarina per alleggerire viale Mediterraneo che dalla nuova rotatoria di Brondolo sulla SS309 Romea, si collega direttamente al Lungomare recuperando un tratto di via Venier.

Tale strada è in fase di realizzazione. Il PRG prevede anche l'allargamento di via Morosini che dovrebbe connettersi a questa nuova strada e proseguire fino alle foci del Brenta per servire in modo adeguato i campeggi e il villaggi turistici esistenti e previsti posti nella fascia compresa tra via Morosini e la spiaggia.

Via Bargarigo, che attualmente rappresenta il principale accesso alla zona dei campeggi da viale Mediterraneo e che si sviluppa parallelamente al mare e a via Morosini, in posizione più interna, fino alle foci del Brenta, nel PRG assume invece una funzione di strada di servizio interna.

Il PRG si propone in tale zona con piani attuativi di migliorare la qualità ambientale del luogo prevedendo ampi rimboschimenti e di recuperare la carenza di standard in termini di verde e di parcheggi.

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.

L'area è accessibile anche da via Venier posta più a est che si diparte dalla rotatoria che collega Viale Mediterraneo e il Lungomare e arriva sino all'area oggetto di intervento per collegarsi attraverso una strada a senso unico, la via Persico, con via Barbarigo.

Via Venier, che per un primo tratto è stata allargata e dotata di pista ciclabile che prosegue sul lungomare, costituisce un tratto della nuova strada che collegherà direttamente Sottomarina alla SS309 Romea e rappresenta quindi un accesso importante anche perché la attuazione della zona D3.3 n.7 ne consentirà l'ampliamento anche nel secondo tratto.

L'area originariamente era, come tutte i terreni posti alle spalle del cordone dunoso, utilizzata ad orti caratterizzati dalla presenza dei tipici casoni.

Trattasi di una ampia zona venutasi a sviluppare in epoca relativamente recente e conseguente alla realizzazione nell'ottocento della nuova foce del Brenta e delle conseguenti bonifiche e ripascimenti che hanno progressivamente spostato la linea della battigia più a est.

La consistenza sabbiosa di terreni alluvionali ha determinato la loro vocazione agricola orticola che è una delle risorse del territorio che il PRG si è proposto di valorizzare con la creazione del Parco degli orti.

L'area è quindi posta tra l'arenile, caratterizzato dalla presenza delle dune e di diversi stabilimenti balneari e il previsto Parco degli orti e ha quindi una vocazione turistica e opportunità di sviluppo in tal senso.

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

La zona posta a nord e utilizzata a parcheggio è alberata con alberature ad alto fusto di pioppi argentati mentre nella parte sud sono presenti piccole macchie boscate spontanee.

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.

Sono presenti quindi delle criticità sia in termini di viabilità che di deflusso delle acque che il piano si propone di superare con i necessari adeguamenti.

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.

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.

Si ritiene infatti che lo sviluppo della mobilità ciclabile in una zona turistica di questo tipo sia la migliore risposta alle esigenze di mobilità anche in considerazione dell'utilizzo attuale di tale modalità.

Il progetto non prevede un allargamento di via Bargarigo 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.

In alcuni tratti dove la strada è stata allargata per brevi tratti, come in corrispondenza del Camping Atlanta posto a sud dell'intervento, tale allargamento è attualmente utilizzato per la percorrenza ciclopeditonale o per il parcheggio delle auto.

Si ritiene pertanto non opportuno un allargamento della sede stradale anche per evitare una disomogeneità della sede stessa che può essere causa di incidenti.

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

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

Il PRG peraltro non prevede un allargamento e potenziamento di via Barbariga che rimane una strada da considerare e regolamentare come zona a traffico limitato per salvaguardare principalmente la mobilità pedonale e ciclabile.

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 da 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 protetta sistemato a bosco con la presenza di alcune strutture a gioco e percorsi pedonali posti lungo la pista ciclopeditone.

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.

Il piano indica nella tavola 3 le aree da sistemare a bosco che rappresentano, come previsto dal PRG il 50% dell'area e che comprendono anche il parco pubblico.

In tali aree le NTA del PdL precisano che sono ammessi percorsi carrabili in terra battuta solo se funzionali all'accesso interno al lotto e la posa di elementi arredo e giochi mentre nella parte pubblica sono ammessi anche percorsi pedonali e ciclopeditoni purché realizzati con materiali drenanti e adeguati (tipo biostrasse).

Per la creazione del bosco le norme del PdL assumono come riferimenti la vasta foresta termofila denominata Bosco Eliceo, che si era formata a partire dal XIII secolo e che dominava le aree emerse dagli acquitrini della costa dell'Alto Adriatico caratterizzata dalle foci di grandi fiumi e che era dominata dal leccio (*quercus ilex*).

Tale albero era diffuso sui cordoni litoranei adriatici in possibile associazione con specie caducifoglie come la farnia e il carpino bianco e nelle parti più umide e basse con il frassino e il pioppo bianco e nero.

Mentre per la parte pubblica il Piano contiene il progetto del bosco con indicate le specie indicate e il sesto di impianto, per la parte privata il PdL indica le aree destinate a bosco e dà indicazioni per la successiva progettazione in termini di quantità di alberature ed essenze impiegabili e di assetto complessivo che dovrà essere caratterizzato dalla continuità ecologica e dalla creazione di macchie boscate.

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.

Le tipologie previste prevedono ampie terrazze e un rapporto con gli spazi esterni sistemati a giardino o a bosco e se possibile accessi indipendenti ad ogni unità. Ogni alloggio è dotato di un posto auto scoperto o coperto.

Nello stralcio 1 in considerazione della sua dimensione è possibile in alternativa prevedere anche la realizzazione di un Villaggio turistico che si differenzia dagli altri insediamenti residenziali turistici per

la gestione unitaria e la conseguente possibile realizzazione di necessari servizi comuni (ristoro, bagni, reception, custodia, ecc) previsti dalla normativa regionale è che può consentire rispetto alla CRM (Capacità ricettiva massima) una parte residuale e comunque non prevalente anche di alloggi mobili (camper, roulotte, tende) installati dai turisti in apposite piazzole (1 piazzola per 1 equipaggio= 4 persone).

La normativa regionale così definisce le Strutture ricettive all'aperto: *"Le strutture ricettive all'aperto sono strutture ricettive aperte al pubblico, a gestione unitaria, che offrono ai turisti, in un'area recintata, alloggio in allestimenti mobili o in unità abitative e si distinguono in villaggi turistici e campeggi. Sono villaggi turistici le strutture ricettive all'aperto con capacità ricettiva totale o prevalente in unità abitative o allestimenti mobili installati dal titolare e con eventuale capacità ricettiva residuale in allestimenti mobili installati dai turisti."*

La DGR 1000/2014 e 1001/2014 stabiliscono i parametri di riferimento per l'edificazione indicando le superfici minime degli alloggi che dovranno comunque rientrare nella capacità edificatoria massima prevista dal PRG e dal PdL.

Le norme del PdL specificano che le eventuali aree attrezzate per la sosta temporanea ovvero le piazzole attrezzate per i camper /roulotte dovranno non riguardare le zone a bosco ma le altre aree scoperte del lotto purché sia rispettato il rapporto di prevalenza delle strutture alloggiative/ricettive realizzate dal gestore del villaggio.

Il PdL prevede anche l'adeguamento delle urbanizzazioni a rete ovvero della rete per la raccolta delle acque meteoriche, rete per la fognatura delle acque nere, e rete per la fornitura di energia elettrica descritte nelle Tavole allegate e nel Computo metrico estimativo.

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.

Gli elementi di arredo sono semplici e adatti all'inserimento in un contesto improntato alla naturalità.

Il PdL prevede anche la installazione di adeguata segnaletica stradale e accorgimenti previsti dalla normativa per superare le barriere architettoniche.

In considerazione dell'importo significativo delle opere da realizzare sia pubbliche che private si è ritenuto opportuno realizzare l'intervento per stralci funzionali e coerentemente sono state previsti tre schemi di convenzione .