

1 - INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'INTERVENTO

L'ambito interessata dal Piano Attuativo, nella fattispecie del Piano di Lottizzazione di iniziativa privata denominato "C2/21" riguarda le aree urbanisticamente classificate dal Piano Regolatore Vigente come Zona Territoriale Omogenea C2 per destinazioni residenziali, commerciali con esclusione delle grandi strutture a vendita, artigianato di servizio, direzionali, turistico ricettive e di servizio.

Il piano riguarda le aree ubicate lungo viale Mediterraneo sud, censite al catasto terreni al Fg. 39 Mapp.li 1136, 198, 1981, 1982, 1983, 1984, 1985, 1986, 199, 221, 2226, 230, 262, 263, 275, 243, 1980, 1987, 2156 per complessivi mq catastali di 27.136,09 mq.

L'ambito di intervento perimetrato dal PRG relativo alla scheda C2/21 è stato indicato dalla scheda allegata al PRG in 27.483 mq, che da rilievo risultano 26.753,92mq.

Il Piano viene presentato dal Consorzio Comparto 21 che rappresenta il 97,59% del valore dell'intera area d'intervento e il 96,21% della superficie catastale totale.

Il PRG, a sud dell'area, 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. A ovest dell'area a confine con il comparto C2/5 vi è la previsione di una pista ciclabile.

Il piano dà, inoltre, le previsioni piano altimetriche che seguono:

SNP:	6.871MQ
i.t.:	0,25
volume:	25.422 mc
abitanti:	169
sup.standard:	6.779 mq
SNP edilizia convenzionata:	2.748 mq
MQ/AB:	40
Altezza massima:	11 ml, 3 piani fuori terra
Distanze:	5 ml dai confini, 10 ml tra i fabbricati

2 - STATO DI FATTO E DESCRIZIONE DEI LUOGHI

L'area oggetto di intervento è posta a sud di viale Mediterraneo che è la principale arteria di Sottomarina che collega la SS 319 Romea, ed il Lungomare, la parte turistico balneare di Sottomarina,

Attualmente l'area è incolta, un tempo, come quelle limitrofe era trattata a orto.

Fra gli anni Ottanta e Novanta, nella parte nord, e parzialmente sud, di viale Mediterraneo sono stati costruiti una serie di condomini anonimi, tipici delle periferie. La crescita, spropositata, ha portato come conseguenza alla totale

scomparsa degli orti lagunari, le poche sopravvivenze, come quella in oggetto, sono lasciate a livello di incolto, in quanto sono diventati troppo onerosi da mantenere alla luce della nuova destinazione. Interi condomini completamente da riqualificare, in alcuni casi, sono stati riconvertiti dalle generazioni più giovani, in edilizia residenziale, vista la grande richiesta di appartamenti preferibilmente alle stanze di albergo.

3- STATO DI PROGETTO E DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'intervento proposto è finalizzato alla realizzazione di un edificio commerciale con superficie a vendita di 1.500 mq e di un complesso residenziale composto da 4 fabbricati.

L'intervento è organizzato in n. 3 Stralci funzionali, che concorrono ognuno per quota parte a realizzare il progetto unitario previsto.

In particolare lo stralcio n. 1 che rappresenta quasi il 60% della superficie dell'area, comprende anche la strada di collegamento dell'area da viale Mediterraneo fino a sud dove è prevista la strada pubblica prevista dal PRG e la pista ciclabile ad est, oltre ai parcheggi privati e pubblici comprensivi di verde, derivanti dall'edificio commerciale, ed il tratto di strada di collegamento con il comparto C2/3.

Lo stralcio n. 2 comprende la parte più a sud dell'area ovvero la parte residenziale dove sono stati inseriti anche i parcheggi pubblici ad essa connessi.

Lo stralcio n.3 comprende la rotatoria su viale Mediterraneo.

3.1 VIABILITA'

L'intervento prevede la realizzazione di una rotatoria su viale Mediterraneo che intercetta, oltre alla viabilità di Comparto, anche via Nicolò Zeno, connettendo queste due strade con la viabilità di progetto a sud dell'area, che come in premessa presentato, serve proprio ad alleggerire viale Mediterraneo dal traffico in quanto collegata direttamente alla rotatoria di Brondolo sulla Statale Romea. La rotatoria in progetto pertanto permetterebbe un ulteriore punto di deflusso del traffico.

E' inoltre prevista la connessione con la viabilità del Comparto 3 per permettere l'uscita diretta in viale Mediterraneo dal quartiere residenziale limitrofo.

3.2 PARCHEGGI

Il nuovo parcheggio, in parte da cedere al comune e quindi ad uso pubblico ed in parte privato, verrebbe realizzato con un sistema drenante, formato dall'alto verso il basso da: masselli autobloccanti appoggiati su un letto di posa in ghiaia, uno strato di geotessuto, pietrischetto e stabilizzato, che consentono all'acqua di filtrare tra i masselli ed essere direttamente assorbita dal terreno.

La distribuzione dei posti auto, si sviluppa per lo più da est a ovest, sono accessibili da una viabilità a senso unico, ed hanno una dimensione di ml. 2,70 x ml. 5,00, tale dimensione permette di inserire i lampioni previsti per l'illuminazione del parcheggio, garantendo comunque la larghezza minima prevista di ml.2,50.

Tra una fila di parcheggi e l'altra si prevede di realizzare una canaletta alla francese con forine per la raccolta delle acque meteoriche, che verranno convogliate verso le stesse mediante pendenze impostate di strade e parcheggi che variano tra l'1,5 % e il 3,5 %.

Tra le strade interne di distribuzione ai parcheggi, e gli stalli stessi, è prevista una fascia della larghezza di ml. 1,00 riservata al passaggio dei pedoni. Tale fascia è evidenziata con linea tratteggiata sulla superficie in asfalto.

Nelle aree più vicine all'ingresso del punto vendita ed ai passaggi pedonali preferenziali sono stati collocati posti auto per disabili e posti auto "rosa".

I parcheggi pubblici avranno dimensioni 2,50x5,00 m saranno realizzati con un sistema drenante, formato dall'alto verso il basso da: masselli autobloccanti appoggiati su un letto di posa in ghiaio, uno strato di geotessuto, pietrischetto e stabilizzato, che consentono all'acqua di filtrare tra i masselli ed essere direttamente assorbita dal terreno con le stesse caratteristiche di quelli privati già descritti.

4 SOTTOSERVIZI

4.1 SCARICO ACQUE METEORICHE

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 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.

4.2 SCARICO ACQUE NERE

Lungo viale Mediterraneo è presente la linea Veritas delle acque nere alla quale verrà collegata la linea privata di realizzazione interna al comparto.

4.3 LINEE GAS - SEVIZIO IDRICO - LINEA ENEL

Le linee gas, idrica e elettrica attualmente si trovano lungo viale Mediterraneo.

Si prevede di collegare i fabbricati con le linee esistenti. Si prevede anche la realizzazione di una nuova cabina ENEL:

4.4 ACCESSIBILITA' DELL'AREA A PORTATORI DI HANDICAP

L'edificio commerciale e quelli residenziali sono stati progettati per essere accessibili ai disabili da tutte le strade limitrofe e fermate autobus mediante l'utilizzo di marciapiedi e di percorsi raccordati alla viabilità esistente la pendenza delle rampe di raccordo e' pari al 5% ad eccezione de raccordi diretti con il livello stradale ove sono previste rampe con pendenza al 15% come prescritto all'art.8.2.1 del d.m.236/89

Come da normativa di riferimento sono stati inoltre previsti posti auto per disabili con dimensioni regolamentari nel pressi degli ingressi degli edifici

4.5 ISOLE ECOLOGICHE

Le isole ecologiche saranno 2 una per l'area residenziale e l'altra per il fabbricato commerciale, quella del fabbricato commerciale sarà posizionata all'interno dell'area carico scarico, l'altra in prossimità della via pubblica.

4 DATI PROGETTO

PERIMETRO AMBITO PRG	832,55	MQ
SUPERFICIE AMBITO PRG	27 483,00	MQ
PERIMETRO AMBITO REALE RIPERIMETRATO	833,76	MQ
SUPERFICIE AMBITO REALE RIPERIMETRATO	26 753,92	MQ
SNP MAX	6 634,48	MQ
SUB COMPARTO A	15 644,35	MQ

	REPERITI	MIN
SUPERFICIE A VENDITA EDIFICIO COMMERCIALE	1 500,00	
SNP IMMOBILE COMMERCIALE	2 682,00	
SUPERFICIE LORDA IMMOBILE COMMERCIALE	2 736,00	
VOLUME IMMOBILE COMMERCIALE (H.5,30M)	14 214,60	
PARCHEGGI PRIVATI ED.COMMERCIALE CON AREA (a)	3 463,33	2 700,00
PARCHEGGI PRIVATI ED.COMMERCIALE EFETTIVI (b)	1 430,00	1 050,00

PARCHEGGI PRIVATI ED.COMMERCIALE EFETTIVI (c)
PARCHEGGI PUBBLICI ED.COMMERCIALE EFETTIVI (d)
VERDE ED.COMMERCIALE (e)

1 430,00	1 368,00
1 403,00	1 368,00
1 467,60	1 368,00

(a) minimo 1,80mq x SV (1500mq) art.65 NTA C.14
(b) minimo 0,70 mq x SV (1500mq) art.65 NTA C.14
(c) minimo 0,50 mq x SL (2736mq) art.65 NTA C.14
(d) minimo 0,50 mq x SL (2736mq) art.65 NTA C.13
(e) minimo 0,50 mq x SL (2736mq) art.65 NTA C.13

SUB COMPARTO B

9 814,77

MQ

SUPERFICIE NETTA EDIFICI RESIDENZIALE
VOLUME EDIFIC RESIDENZIALI
AE RESIDENZIALI
STANDARD RESIDENZIALE COMPLESSIVO (f)
PARCHEGGI PUBBLICI RESIDENZIALI (g)
VERDE PUBBLICO RESIDENZIALE (h)
PARCHEGGI PRIVATI RESIDENZIALE (i)

REPERITI	MIN
3 952,48	
14 624,18	
97,49	
4 096,52	3 899,78
390,00	341,23
3 706,52	3 558,55
1462,42	1 462,42

(f) minimo 40 mq x AE scheda NTA
(g) minimo 3,50 mq x AE art.3 Dm1444/68 (incremento LR 61/85)
(h) minimo (f) - (g)
(i) minimo volume/10

5 AREE DA CEDERE

AREE DA CEDERE COMPARTO A

7 644,23

PARCHEGGI

1 430,00

AREE E SERVIZI A USO PUBBLICO

1 467,60

STRADE E MARCIAPIEDI

4 746,63

AREE DA CEDERE COMPARTO B	5 913,42
PARCHEGGI	390,00
AREE E SERVIZI A USO PUBBLICO	3 706,52
STRADE E MARCIAPIEDI	1 816,90
AREE DA CEDERE COMPARTO ROTATORIA	1 294,80
STRADE E MARCIAPIEDI	1 294,80
TOTALE AREE DA CEDERE	14 852,45