



PROGETTO

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

AREA DI INTERVENTO C2/7a LOC. RIDOTTO

MADONNA

LUOGO

Regione Veneto - Provincia Venezia – Comune di Chioggia

ELABORATO

RELAZIONE TECNICA-ILLUSTRATIVA

ALLEGATO A – rev. 4 Maggio 2023

Committente:

**COMPARTO STRADA
DEGLI ORTI**

Il tecnico

Ing. Samantha Convento



Indice

1. PREMESSA.....	5
2. CONSIDERAZIONI	5
3. DESCRIZIONE DEL P.U.A.	5

1. PREMESSA

La variante generale al piano regolatore del Comune di Chioggia, approvata con Delibera Giunta Regionale nr. 2149 del 14.07.2009, Delibera di Consiglio Comunale nr. 151 del 22.10.2009 e Delibera Consiglio Comunale nr. 156 del 29.10.2009, ha destinato un'area edificabile denominata C2/7a in località Ridotto Madonna.

La presente propone la domanda di adozione e approvazione di un piano urbanistico attuativo denominato "Comparto Strada degli Orti" che si estende a nord fino a Viale Mediterraneo, a est con il comparto 6 e con aree incolte e agricole, a sud con il comparto 7b e ad ovest con l'area già edificata.

Nella progettazione del P.U.A. in oggetto si sono già tenuti in considerazione gli aspetti tecnici derivanti dalla futura approvazione della variante urbanistica al P.R.G. in adeguamento al D.Lgs n.49 del 23 febbraio 2010.

2. CONSIDERAZIONI

La superficie all'intero ambito d'intervento è pari a 61.685 mq.

Come da indicazioni nella Tabella dei dati particellari della Tavola 2, le proprietà aderenti al Piano Urbanistico Attuativo hanno superficie superiore al 75% (78,92%) dell'area d'ambito d'intervento e rendita catastale superiore al 51% di quella complessiva, quindi sono in possesso dei requisiti necessari per l'attuazione del piano.

3. DESCRIZIONE DEL P.U.A.

L'area oggetto del presente Piano Urbanistico Attuativo è protesa alla continuità con il contesto circostante. Infatti risulta essere un'opera di completamento alla nuova urbanizzazione già attuata ad ovest e in via di definizione ad est.

La perimetrazione del comparto comprende al suo interno una fascia avente larghezza pari a 25 mt da est verso ovest già oggetto di un progetto redatto dal Comune di Chioggia che pertanto viene esclusa dall'ambito di progettazione del presente Comparto. Tale area riguarda il sedime della strada di collegamento fra viale Mediterraneo e via Padre Emilio Venturini denominata "Strada degli Orti – 1° stralcio lotti A, B e C"; in particolar modo il Comparto C2/7a vede già realizzato il primo lotto "A" mentre i lotti B e C saranno oggetto di progettazione da parte del settore LLPP del Comune di Chioggia. In ogni caso le opere in progetto del PUA andranno ad inserirsi in maniera gradevole e in linea con l'ambiente circostante attuale e futuro, mantenendo le caratteristiche di sostenibilità grazie alle aree verdi contigue con il costruito adiacente e con il costruito in progetto.

All'interno del comparto è prevista una nuova viabilità che, tramite la realizzazione di una rotatoria, collegherà la viabilità stessa sia con via P.Cicogna sia con viale Mediterraneo; a tal scopo è necessario ribadire quanto risulti indispensabile la realizzazione dei lotti mancanti della Strada degli Orti.

Le aree a verde pubblico e a parcheggio sono state dimensionate nel rispetto degli standard urbanistici ed a quanto previsto dall'allegato 1A - Schede Tecniche di attuazione zone C2. Per tali zone si deve far riferimento alla Tavola 10.

Nella progettazione degli standard urbanistici si è cercato di concentrare le zone a verde in continuità all'area verde già a servizio del Comparto edificato e confinante ad ovest dello stesso, al fine anche di poter semplificarne la gestione futura e per far in modo che tali aree ricoprissero un ruolo centrale nella formazione fra il nuovo abitato e quello esistente.

La maggior superficie dei parcheggi pubblici è posta nell'estremità a nord dell'area di Comparto in modo da permettere una giusta fruizione delle strade e delle aree competenti ad esse.

Si riportano di seguito i principali dati riguardanti la lottizzazione e gli standard urbanistici relativi:

A.I.U. 7a - Z.T.O. C2 - RIDOTTO MADONNA - SUA				
TABELLA DATI PER VERIFICA STANDARD PROGETTUALI				
	STATO DI PROGETTO	PARAMETRI DA SCHEDA TECNICA DI ATTUAZIONE - PRG	VERIFICA	
S.N.P. massima	mq. 15421	mq. 15421	✓	
di cui ordinaria	mq. 9252	mq. 9252	✓	
convenzionata	mq. 6169	mq. 6169	✓	
i.t.	2,50	2,50	✓	
VOLUME massimo	mq. 57059	mq. 57059	✓	
Sup. Standard minima	mq. 19416	mq. 11412	✓	
di cui parcheggi	mq. 2746	mq. 1330 (art. 25 L.R. 61/85)	✓	
verde	mq. 6762	mq. 5700 (art. 25 L.R. 61/85)	✓	
Mq./Ab.	32	30	✓	
Altezza massima	ml. 11,00	ml. 11,00	✓	
Piani fuoriterza	3	3	✓	
Distanze confini minima	ml. 5,00	ml. 5,00	✓	
Distanze fabbricati minima	ml. 10,00	ml. 10,00	✓	
Perimetro	ml. 1442,24	ml. 1433,63 (riperimetrazione art. 11 L.R. 61/85)	✓	

Viene riportata di seguito anche la suddivisione del comparto in lotti con i relativi standard progettuali:

A.I.U. 7a - Z.T.O. C2 - RIDOTTO MADONNA - SUA								
TABELLA LOTTIZZAZIONE IN PROGETTO								
LOTTO	Superficie Lotto (Mq)	S.n.p. in progetto (Mq)	S.n.p. in progetto convenzionata (Mq)	Altezza massima (ML)	Piani fuoriterza (nr.)	Piani entroterra (nr.)	Destinazione	Tipologia
LOTTO A	1.844		1.028	11,00	3	1	residenziale	condominio
LOTTO B	1.565		1.028	11,00	3	1	residenziale	condominio
LOTTO C	1.002	424		11,00	2	0	residenziale	schiera
LOTTO D	923	320		11,00	2	0	residenziale	schiera
LOTTO E	820	300		11,00	2	0	residenziale	schiera
LOTTO F	815	300		11,00	2	0	residenziale	schiera
LOTTO G	813	245		11,00	2	0	residenziale	schiera
LOTTO H	1.000	418		11,00	2	0	residenziale	schiera
LOTTO I	1.025	285		11,00	2	0	residenziale	schiera
LOTTO J	1.254	380		11,00	2	0	residenziale	schiera
LOTTO K	1.434	483		11,00	2	0	residenziale	schiera
LOTTO L	1.003	258		11,00	2	0	residenziale	schiera
LOTTO M	1.421	1.082		11,00	3	1	residenziale	condominio
LOTTO N	1.306	628		11,00	3	1	residenziale	condominio
LOTTO O	1.583	1.100		11,00	3	1	residenziale	condominio
LOTTO P	1.322	650		11,00	3	1	residenziale	condominio
LOTTO Q	1.829	1.183		11,00	3	1	residenziale	condominio
LOTTO R	1.824		1.029	11,00	3	1	residenziale	condominio
LOTTO S	1.710	1.196		11,00	3	1	residenziale	condominio
LOTTO T	1.668		1.028	11,00	3	1	residenziale	condominio
LOTTO U	1.505		1.028	11,00	3	1	residenziale	condominio
LOTTO V	1.700		1.028	11,00	3	1	residenziale	condominio
	29.366	9.252	6.169					