

Venezia, 16 settembre 2015

Al Comune di Chioggia
Settore Urbanistica
Sportello Unico Attività Produttive
Chioggia

OGGETTO: ditta Boscolo Bielo Ivano S.r.l. e Mosella S.r.l. – **VARIANTE IN RIDUZIONE** a “*intervento di riqualificazione ed ampliamento del Residence Mosella, nuovo edificio servizi darsena, sistemazione dell’area di pertinenza e sistemazione dell’area demaniale in concessione denominata “Ex Batteria” a Sottomarina, Via S. Felice 3”*”.

1) Premesse

Il compendio in oggetto è situato nella zona est dell’isola di Sottomarina in un’area che, pur essendo individuata come centro storico, è frutto di urbanizzazione relativamente recente.

Relativamente al cantiere in oggetto la ditta Committente, dopo una serie di atti abilitativi, anche in sanatoria, ha ottenuto il Permesso di Costruire n. 41 del 01.04.2015, al quale con la presente istanza si intende ottenere permesso per costruire in lieve riduzione di superficie e di volumetria.

2) Descrizione dello stato attuale

L’immobile attualmente è costituito da un corpo di 4 piani fuori terra legittimato da Permesso di Costruire in sanatoria.

Altri corpi di fabbrica che costituivano il compendio sono stati demoliti con atti abilitativi specifici.

Allo stato attuale sono presenti n. 18 unità abitative a destinazione ricettiva.

3) Il progetto approvato

La soluzione di progetto approvata prevede un ampliamento del corpo esistente sud, attraverso l’accostamento e la compenetrazione di una serie di parallelepipedi, a formare una scansione sia di avanzamenti e arretramenti del prospetto, sia di variazione in altezza sui tre fronti principali, a riprendere lo skyline lungo la laguna.

Tutto l’edificato in ampliamento prevede l’uso del mattone faccia vista con inserimento di elementi verticali in pietra calcarea e l’assenza di terrazzini in aggetto,

sostituiti da loggiati.

Complessivamente nel progetto approvato sono previste 40 unità abitative a destinazione ricettiva.

È prevista inoltre la costruzione di un fabbricato a piano unico per uffici darsena, localizzato a nord dell'area di banchina.

Per quanto riguarda l'area "ex Batteria" sono previste opere di completamento delle recinzioni con reti e siepi, la manutenzione ed integrazione dei camminamenti in legno e la formazione di una gradonata a verde sul lato sud.

4) La variante al Residence

La variante proposta prevede che venga realizzato un ampliamento ridotto rispetto a quello autorizzato, sia per quanto riguarda la superficie coperta (mq 813,83 contro 958,73), sia per quanto riguarda superficie complessiva (mq 3.057 contro 4.967) con un numero minore di unità abitative (32 invece che 40), mantenendo però il medesimo numero di piani e la medesima altezza (m 19,54).

La nuova proposta si realizza ancora con avanzamenti e arretramenti del prospetto e variazioni in altezza sui tre fronti principali, adottando però anche una lieve rotazione dei prospetti ovest e nord, per favorire l'esposizione.

L'arretramento del volume sui tre fronti libera ampie zone di attacco a terra, in particolare per consentire una maggiore visione dei Murazzi e per lasciare spazio alla ricostruzione della piscina.

Viene completamente abbandonata la soluzione che prevedeva l'utilizzo di logge su tutta la superficie dei prospetti, per favorire l'illuminazione diretta e conseguentemente la salubrità dei locali. A tal fine è anche previsto uno svasamento dei fori per incrementare l'illuminamento interno nelle esposizioni meno favorevoli.

Viene altresì abbandonato l'utilizzo del mattone faccia a vista in quanto tale finitura esterna non garantisce una sufficiente protezione agli eventi atmosferici, trattandosi di edificio isolato e particolarmente esposto ai venti da nord, preferendo una soluzione più utile e sicura con intonaci di protezione.

Con ciò il compendio sarà strutturato come di seguito dettagliatamente descritto:

PIANO TERRA

Nel fabbricato esistente saranno ricavati locali di servizio, quali magazzini, spogliatoi, lavanderia e garages, oltre ad un accesso alle unità abitative; nella parte di nuova costruzione sarà ricavato un porticato a doppia altezza per consentire sia la percezione, sia l'accesso al lato laguna.

Dal portico di passaggio si accede inoltre al residence e al ristorante-bar. Nella zona nord viene ricostruita la preesistente piscina e creata una scalinata di accesso ai locali soprastanti del centro estetico e della sala polivalente per eventi.

Sia il corpo di fabbrica esistente che il corpo di nuova edificazione sono entrambi dotati di vano scale e di ascensore che collegano tutti i piani.

Il nuovo fabbricato per uffici darsena, localizzato a nord dell'area di banchina, con funzione di "torre di controllo", viene leggermente ampliato per potervi inserire i servizi darsena e un locale di deposito.

PIANO PRIMO

A questo piano vengono realizzate due sale polivalenti, per ospitare eventi, ed un centro benessere, ai quali si accede anche da un'ampia scalinata con terrazza panoramica posta in prossimità dalla zona piscina.

PIANO SECONDO

A questo piano trovano spazio 11 unità abitative, delle quali 6 nell'edificio esistente e 5 nella parte in ampliamento.

PIANO TERZO

Questo piano ha lo stessa superficie di quello sottostante e dispone di 11 unità abitative, delle quali 6 nell'edificio esistente e 5 nella parte in ampliamento.

PIANO QUARTO

A questo piano trovano spazio 6 unità abitative all'interno dell'edificio esistente ed un grande appartamento nella zona in ampliamento, per un totale di 7 unità abitative.

PIANO QUINTO

Vengono realizzate due unità abitative di superficie molto ampia. Su di una porzione del lastrico solare a sud viene ricavato un tetto a verde.

SOTTOTETTO E COPERTURA

La copertura dell'edificio è prevista a falde, sia per proseguire lo sky-line degli altri

edifici prospettanti la laguna, sia e soprattutto per considerazioni di ordine tecnico.

La conformazione prevista, con triplice doppia falda, consente infatti di collocare una discreta superficie di pannelli fotovoltaici sulle tre falde minori, più favorevolmente inclinate a sud, e di inserire tutte le dotazioni di condizionamento – sia estivo che invernale – all'interno di una terrazza posta all'interno di una falda maggiore a nord, in posizione assolutamente non visibile. Detta copertura sarà realizzata con finitura esterna il lamierino di zinco-titanio.

Tutte le stanze ricettive soddisfano le caratteristiche minime dimensionali prescritte dalla L.R. 33 del 04/11/2002 e dall'allegato A alla DGRV 2879 del 30/11/2010, ancor valide ai sensi dell'art. 50, comma 4, alinea 8 della L.R. 11 del 14/07/2013.

Tutti i bagni (anche quelli provvisti di aerazione naturale) sono dotati di sistema di aerazione forzata.

Per soddisfare i requisiti di accessibilità richiesti dalla normativa vigente (L. 13/1989, D.M. 236/1989, DGRV 509/2010 e DGRV 1428/2011) sono stati assunti i criteri di progettazione di seguito descritti:

- in primis si evidenzia, come risulta dalla dichiarazione del committente, che nella fattispecie vengono impiegati 14 dipendenti e pertanto non si è soggetti al collocamento obbligatorio di disabili, previsto dal combinato disposto della L. 68/1999, dell'art. 40 della L. 112/2008, così come modificato dalla L. 133/2008 e del D.M. 02/11/2010; pertanto (art. 7, c. 7 – DGRV 1428/11) gli spazi relativi all'attività risultano visitabili ed adattabili;
- tutti gli spazi esterni risultano accessibili a partire dallo spazio pubblico (art. 7, c. 1.1 - DGRV 1428/11): il parcheggio, i marciapiedi pubblici, le strisce pedonali, gli spazi scoperti di pertinenza, l'ingresso al piano terreno alle unità, alle parti comuni, al casinò, al bar, al ristorante, ai negozi e agli uffici darsena, sono tutti collegati con pendenze non superiori al 5 %;
- tutti gli spazi di relazione sono accessibili (art. 7, c. 1.2) in quanto: il bar è accessibile sia dal portico centrale che dall'esterno ed è dotato di servizio accessibile, gli spazi comuni interni ed il negozio e l'ufficio del residence sono accessibili dal portico, i servizi darsena sono accessibili dall'esterno; le due sale polivalenti e il centro benessere

- sono accessibili a piano terra con accesso indipendente e con ascensore riservato, così come i relativi servizi igienici;
- tutti i servizi igienici accessibili (art. 14 c. 2) sono dotati di maniglioni ed è garantita la possibilità di accostamento frontale e perpendicolare per il w.c.; per tutti gli altri servizi igienici è presente il requisito di adattabilità (art. 14, c. 5);
 - tutti i criteri progettuali in genere previsti dalla DGRV 1428/11 sono stati completamente rispettati, come risulta dalla legenda allegata alle tavole di progetto (larghezza porte e percorsi in genere) e dalla dichiarazione di conformità del progettista ex art. 77, c. 4; del DPR 380/2001;
 - a. EDIFICIO A SERVIZIO DARSENA - l'accesso all'unico piano presenta un dislivello di 1 cm. Si precisa che i dipendenti della Darsena sono n. 3 e rimarranno n. 3 anche dopo l'intervento, in quanto il progetto non prevede un aumento dei posti barca. L'accesso ai servizi, distinti per sesso, avviene per mezzo di un dislivello di cm 1;
 - b. SALE POLIVALENTI - l'accesso al piano avviene per mezzo di ascensore accessibile esclusivo, le porte e i passaggi rispettano le dimensioni richieste.
 - c. ATTIVITÀ RICETTIVA – ogni piano è raggiungibile per mezzo di due ascensori accessibili, porte e passaggi e spazi comuni in genere rispettano le dimensioni richieste. In particolare nell'area ristorante e sale riunioni al piano primo sono previsti due servizi accessibili. A tutti i piani sono accessibili gli spazi comuni;
 - il dislivello ai vari piani tra l'edificio esistente e quello di nuova edificazione viene superato a mezzo di rampe, con spazi iniziali e terminali di cm 150, realizzate all'interno dell'edificio oggetto di ristrutturazione, della pendenza non superiore all'8%.

5) Parcheggio a raso

Rispetto al progetto approvato, che prevede la realizzazione di un parcheggio a raso, vengono ricalcolati i posti auto richiesti dai dati urbanistici afferenti al progetto di variante:

- 1.** per l'attività ricettiva, costituita da 32 unità abitative, sono richiesti **32 posti auto**;
- 2.** per le sale polifunzionali, poste al piano primo del complesso alberghiero e pari a $370,57+145,70 = 516,27$ mq, sono necessari i seguenti posti auto:

a. per L. 122/1989:

volume: $370,57 \times 3,06 + 145,70 \times 3,00 = 1.571,04$ mc

parcheggio: $1.571,04$ mc / $10,00$ mc/mq = $157,10$ mq

$157,10$ mq : 25 mq/posto auto = $6,28$ posti auto

b. per D.M. 1444/1968:

superficie: $516,27$ mq

parcheggio: $516,27$ mq x $0,80$ x $0,50 = 206,51$ mq

$206,51$ mq : 12 mq/posto auto = $17,21$ posti auto

Complessivamente sono necessari $6,28 + 17,21 =$ **24 posti auto**.

È necessario altresì ricavare un'area verde pari a: $516,27$ mq x $0,80$ x $0,50 = 206,51$ mq;

3. per l'edificio Servizi Darsena **2 posti auto**;

4. per i parcheggi della Darsena "Boscolo Bielo Ivano" sono necessari **82 posti auto**, pari al numero dei posti barca, che rimane inalterato.

Il nuovo parcheggio dispone complessivamente di 51 posti auto per l'attività ricettiva, di 24 posti auto per le sale polivalenti e di un'area a verde di $209,66$ mq, di 2 posti auto per l'edificio Servizi Darsena e di 112 posti auto per la Darsena "Boscolo Bielo Ivano", valori che rientrano negli standards sopra calcolati.

All'interno del parcheggio vi sono 5 posti auto riservati ai portatori di handicap, nel rispetto del limite minimo di 1/50.

Poiché all'interno del parcheggio non sono previste aree impermeabili non è necessario predisporre un impianto di raccolta e trattamento delle acque meteoriche.

6) Darsena "Boscolo Bielo Ivano" ed area "ex Batteria".

Nessuna modifica è prevista per la Darsena, mantenendo inalterato l'ampliamento autorizzato, sia per l'area in concessione demaniale denominata "ex Batteria" il cui progetto rimane inalterato.

7) Tipo di intervento e relative ricadute positive

Trattandosi di variante di riduzione in termini di superficie e di volume rispetto a quanto già approvato – sempre all'interno dell'ambito autorizzato – l'istanza viene presentata ai sensi dell'art. 4 della L.R. 55/2012, ovvero ai sensi dell'art. 2 qualora – in virtù del fatto che sono stati già espressi tutti i pareri favorevoli da parte degli enti

competenti – se ne ravvisasse la possibilità.

La variante riduce l'ampliamento, in particolare l'attacco a terra, per migliorare la riqualificazione della parte estrema del centro storico di Sottomarina (proprio per questo era stata prevista la demolizione di una serie di manufatti esistenti di scarso valore architettonico o addirittura incongrui).

Con riferimento all'intervento in oggetto si precisa che la presente variante al progetto autorizzato manterrà inalterato l'interesse pubblico dello stesso e adempirà comunque agli accordi, che contemplano la riqualificazione dell'area adiacente dell'ex batteria (dove non sono previste modifiche al progetto approvato), la realizzazione del parcheggio (con posti auto in surplus agli standards richiesti) e l'ampliamento della Darsena Mosella (con utilizzo degli spazi in ampliamento da parte delle sole imbarcazioni in transito).

Verrà inoltre mantenuta la riqualificazione dello spazio adibito a rimessaggio barche e verrà ampliato l'edificio a servizio della Darsena che, oltre all'ufficio dell'attività, conterrà un magazzino e i servizi per gli utenti della Darsena, in quanto è preferibile dividere questa attività da quella prettamente ricettiva.

L'aerea di pertinenza di detta struttura verrà ulteriormente qualificata con la realizzazione di una piscina.

La riduzione della superficie in ampliamento non altererà il valore socio-economico dell'operazione e nemmeno l'incremento occupazionale previsto, in quanto, oltre all'attività ricettiva, sono previsti un centro estetico, negozi, bar e ristorante; lo spazio che prima veniva utilizzato dalle sale del Casinò, verrà riconvertito in sale polivalenti da utilizzare per eventi.

ing. Pierluigi Moro

prof. Arch. Franco Mancuso