

UR

Al Dirigente del Settore Urbanistica
della Città di Chioggia

027008 - Comune di Chioggia
A00 - COMUNE DI CHIOGGIA
REGISTRO UFFICIALE
0018171 - 16/04/2015 - INGRESSO
Classificazioni: 06.02



Oggetto: Adozione Variante Urbanistica al Piano Regolatore Generale relativa al
compendio centrale della zona di Valdario sud in Comune di Chioggia
(VE).

La sottoscritta ditta Valdario S.r.l., con sede in Taglio di Po (RO) Via Rossini n.
33, nella propria qualità di soggetto proprietario di terreni ricompresi nella zona
interessata dal succitato provvedimento urbanistico, agli effetti della presente
domiciliata presso lo studio tecnico dell'Ing. Pierdomenico Pregnolato sito in
Sottomarina di Chioggia Via Aralia n. 8 (studiopregnolato@pcc.it),

invia

a codesto Spett.le Settore Urbanistica della Città di Chioggia la presente nota per
presentare formale *osservazione* ai contenuti degli elaborati facenti parte della
summenzionata Variante Urbanistica adottata con deliberazione di Consiglio
Comunale n. 12 del 26/02/2015.

Ciò premesso, si ritiene comunque doveroso sottolineare prima di entrare nel
merito dei contenuti della presente osservazione che in ogni caso l'adozione del
provvedimento urbanistico in oggetto fa nascere nella nostra compagine societaria il
desiderio di studiare finalmente un'effettiva concretizzazione pianificatoria di un
compendio urbano da troppo tempo ormai abbandonato a sé stesso, nonostante la
sua collocazione territoriale sia indubbiamente di grande valenza, posta com'è
proprio all'entrata della città, costituendone quindi la sua effettiva porta d'accesso.

Entrando adesso nel merito dei contenuti della presente osservazione si evidenzia anzitutto la necessità, a parere della scrivente, di stabilire che la prevista altezza di 10 mt. fuori terra per i manufatti di progetto vada fissata a partire, quantomeno per l'ambito del nuovo comparto nord contraddistinto con la lettera "A", dal primo piano utile ricompreso all'interno dei succitati edifici; volendo essere più precisi si intende far presente che per il compendio in oggetto si chiede che la teorica quota zero del primo solaio utile fuori terra possa essere spostata ad un livello superiore a quello dell'attuale teorica quota zero, visto che la ferrovia scorre rispetto a tale dato ad una quota superiore di circa un metro e mezzo, la quota della strada statale Romea è circa 80 cm. più alta mentre la rampa di entrata alla città si presenta certamente a quota assai più alta.

Va da sé che tale traslazione verso l'alto del teorico piano utile potrebbe condurre alla realizzazione di un piano terra aperto e passante, destinato a parcheggio coperto, aumentando pertanto in modo considerevole lo standard a parcheggio della medesima zonizzazione.

Si chiede poi che, alla luce dell'auspicato rialzo della quota "zero" dei manufatti di progetto, la percentuale del concedibile soppalco (adesso fissata a 1/3 della sottostante superficie utile) possa aumentare al 100% in considerazione del maggior standard a parcheggio che, come detto, si verrebbe a creare con la realizzazione dei suddetti piani terra adibiti a parcheggio coperto.

In ogni caso si evidenzia che quanto richiesto viene debitamente illustrato nell'allegato elaborato tecnico.

La scrivente, ciò fatto presente, fiduciosa nel favorevole accoglimento dei contenuti della presente osservazione, porge nell'occasione distinti saluti.

Chioggia, il 08/04/2015


Valerio Scl.
Amministratore

Normativa Variante adottata

ZONA D3P/3

Ambito del comparto mq. 70.670
Zone destinate al rimboscimento mq. 5.279

Superficie territoriale mq. 65.391

Viabilità e verde pubblico mq. 18.190
Parcheggi mq. 6.063

Superficie fondiaria

Comparto A mq. 43.020
Comparto B mq. 22.460

Superficie coperta massima (40% sup. fondiaria)

Comparto A mq. 17.208
Comparto B mq. 8.984

Altezza massima ml. 10,00

All'interno dell'involuppo del fabbricato potrà essere consentita la realizzazione di un solaio intermedio la cui superficie non superi 1/3 della superficie coperta e purché siano garantite le altezze minime di legge previste secondo le destinazioni dei locali.

Distanza minima dai confini ml. 6,00
Distanza minima dai fabbricati ml. 10,00
Distanza minima dalle strade ml. 10,00 (se non diversamente indicato)

Modalità di attuazione

Piano di lottizzazione o permesso di costruire relativo all'ambito di intervento unitario individuato previa formazione di comparto e stipula di convenzione di cui all'articolo 63 della L.R. 61/85.

Prescrizioni particolari

Per la creazione della zona di rimboscimento dovranno essere utilizzate specie tipiche del luogo.
Obbligo di svolta a destra in uscita.

Normativa di riforma proposta

ZONA D3P/3

Ambito del comparto mq. 70.670
Zone destinate al rimboscimento mq. 5.279

Superficie territoriale mq. 65.391

Viabilità e verde pubblico mq. 18.190
Parcheggi mq. 6.063

Superficie fondiaria

Comparto A mq. 43.020
Comparto B mq. 22.460

Superficie coperta massima (40% sup. fondiaria)

Comparto A mq. 17.208
Comparto B mq. 8.984

Altezza massima ml. 10,00

Essa va intesa come dimensione verticale interna calcolata tra il livello del primo piano utile di calpestio e quello dell'intradosso del solaio di copertura.

All'interno dell'involuppo del fabbricato potrà essere consentita la realizzazione di un solaio intermedio la cui superficie non superi 1/3 della superficie coperta e purché siano garantite le altezze minime di legge previste secondo le destinazioni dei locali.

Distanza minima dai confini ml. 6,00
Distanza minima dai fabbricati ml. 10,00
Distanza minima dalle strade ml. 10,00 (se non diversamente indicato)

Modalità di attuazione

Piano di lottizzazione o permesso di costruire relativo all'ambito di intervento unitario individuato previa formazione di comparto e stipula di convenzione di cui all'articolo 63 della L.R. 61/85.

Prescrizioni particolari

Per la creazione della zona di rimboscimento dovranno essere utilizzate specie tipiche del luogo.
Obbligo di svolta a destra in uscita.

Adottato - Zona D3P/3

Schema sezione manufatti di progetto



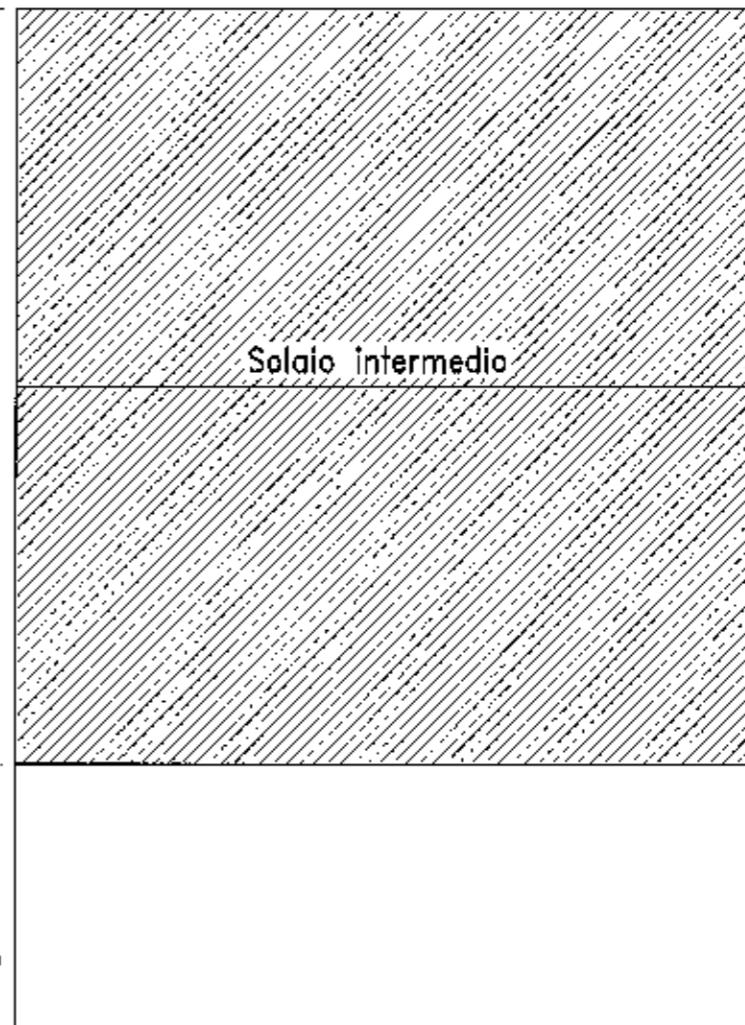
Riforma proposta

Schema sezione manufatti di progetto

Intradosso solaio
di copertura

Primo piano utile
di calpestio
(0.00)

Quota (0.00)
eventuale parcheggio
coperto



10.00

Hmax = 5 mt.