

Tavola

A

Progettisti:



Ing. Giorgio Vianello - Arch. Lucio Donaggio - Ing. Roberto Vianello - Arch. Alberto Vianello
V.le Mediterraneo, 557 - 30015 SOTTOMARINA DI CHIOGGIA (VE) - Tel 041490644-041491117 - Fax 0415547806 - Sito: www.vdv.it - E-mail: studio@vdv.it - P.IVA: 03497240275

STUDIO TECNICO ASSOCIATO ALBIERO



geom. DORA TEDI - geom. SANTINATO RUDY - geom. NORDIO NICOLA - arch. BULLO CARLO



Progetto

Piano urbanistico attuativo dell'area ex Batteria Forte Penzo - Chioggia- Ambito 1

Oggetto

RELAZIONE TECNICA

Zona

FORTE PENZO

027008 - Comune di Chioggia
AOO - COMUNE DI CHIOGGIA
REGISTRO UFFICIALE
0038007 - 11/08/2016 - INGRESSO
Classificazioni: 06.03

Ditta

Panveneta s.r.l.



RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Ambito di intervento dello Strumento Attuativo

Il presente *Piano Urbanistico Attuativo – Z.T.O. Mista(B1 E Sc Sb Sa P) – Piano Speciale n°6 Batteria Forte Penzo A.I.U. 1 Sottomarina* riguarda un'area d'intervento situata in Comune di Chioggia, Sottomarina, comprende Piazzale Europa l'ex deposito ACTV denominato SIAMIC e Campo Cannoni. L'ambito d'intervento ubicato nel centro di Sottomarina delimitato a nord dalla scuola "G.Pascoli" e Viale Milano, a est da Viale Mantova a sud da Viale Umbria e dai giardini pubblici mentre ad ovest con Viale Milano. L'ambito fa parte di una scheda tecnica di attuazione denominata Batteria Penzo ed è costituita da altri due Ambiti il n.1 e il n.3. L'ambito 1 e 2 come previsto da scheda prevedono la ridefinizione delle zone di degrado e degli spazi urbani aperti da riqualificare come previsto dalla tavola n.3.

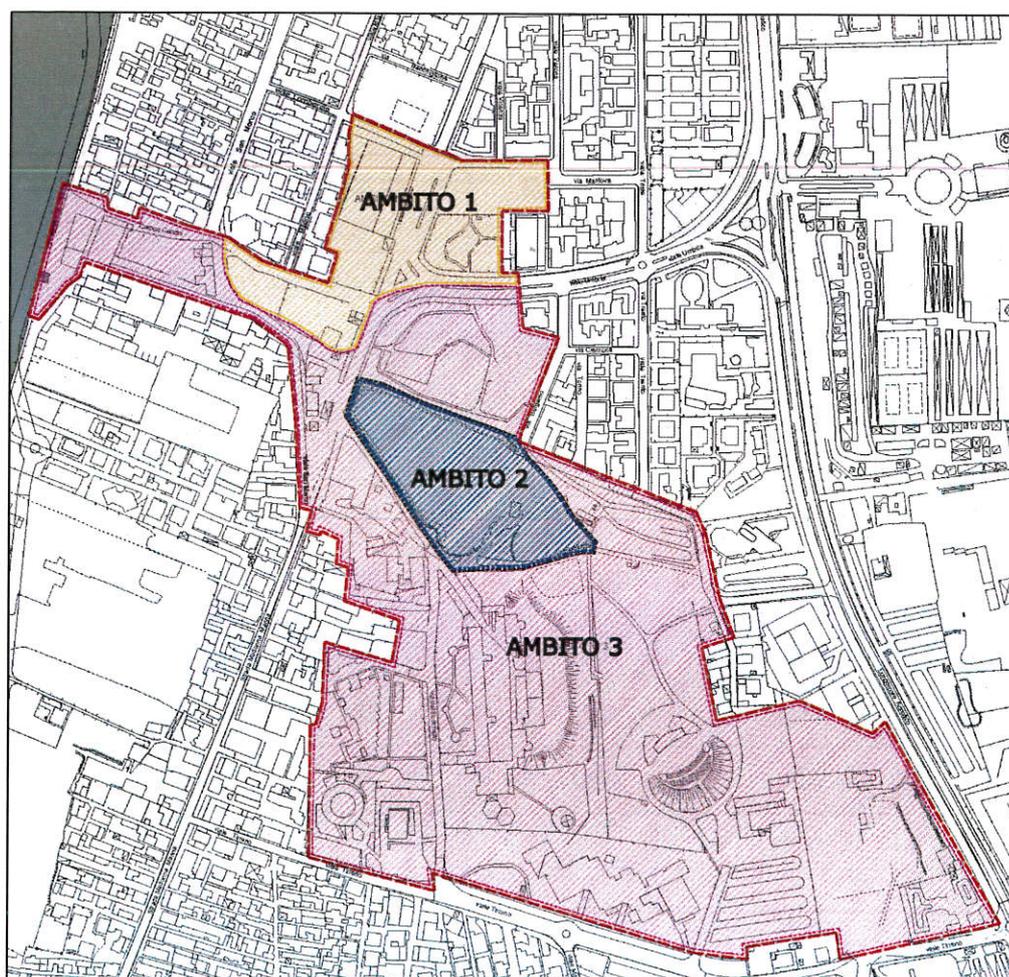


Foto aerea dell'area d'intervento unitario.

I terreni interessati dalla zonizzazione prevista dalla Scheda Tecnica di Attuazione n°6 Batteria Penzo prevede l'identificativo all'Agenzia del Territorio di Venezia al foglio 26 del Comune Censuario di Chioggia.

TABELLA RIASSUNTIVA DELLE PROPRIETA'

AMBITO 1	
PERIMETRO DEL COMPARTO	860 ml
SUPERFICIE DEL COMPARTO DA SCHEDA TECNICA DI ATTUAZIONE	21.075 mq
SUPERFICIE DEL COMPARTO DA RILIEVO TOPOGRAFICO	21.425 mq
SUPERFICIE DEL COMPARTO CATASTALE	21.052 mq

TERRENO	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE DEL COMPARTO	PORZIONE ALL'INTERNO DEL COMPARTO
①	26	3673	5453	5453
②	26	4750	1052	1052
③	26	4782	2250	2250
④	26	3480	600	303
⑤	26	1854	270	270
⑥	26	4278	333	333
⑦	26	4280	4512	4381
⑧	26	1855	2130	530
⑨	26	4191	180	180
PIAZZA EUROPA	-	-	6300	6300
TOTALE			23.080	21.052

Perimetro di lottizzazione dell'Ambito n.1

Il perimetro dell'ambito del presente Piano Unitario Attuativo derivante dal rilievo è di 860 ml, per quanto riguarda le superfici dell'area dell'ambito da rilievo topografico è di 21.425 mq

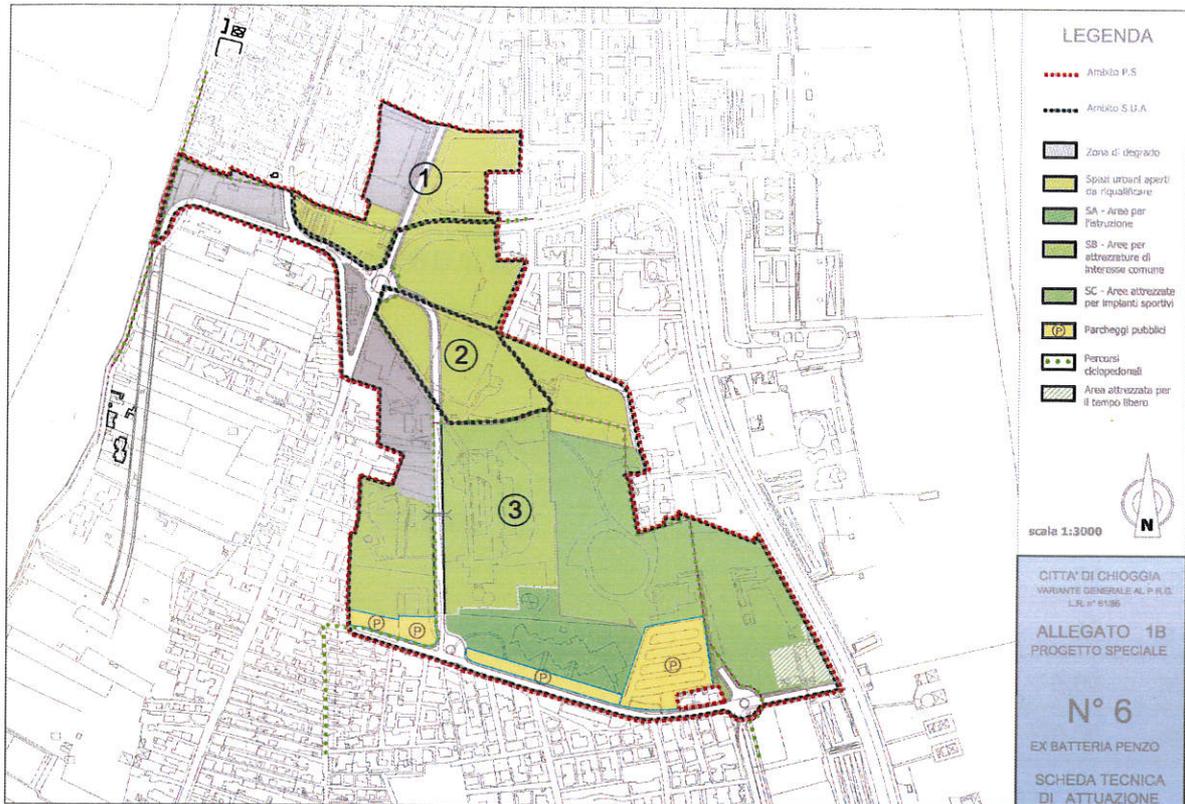
Strumentazione urbanistica vigente

L'Ambito posto al centro di Sottomarina prevede la realizzazione di un nuovo assetto viario che connette il Lungomare con la strada dei Ghezzi. La riqualificazione dell'intero ambito è subordinata alla redazione dei tre piani attuativi. Il n°3 dovrà occuparsi principalmente della definizione delle nuove previsioni viarie che dovranno prevedere la valorizzazione del vasto comparto pubblico destinato parte a istruzione, parte a parcheggio, parte ad attrezzature di interesse comune e parte a impianti sportivi consentendo interventi convenzionati anche con soggetti privati per la realizzazione di servizi e attività di interesse turistico.

I SUA n°1-2 dovranno inoltre definire in modo unitario l'assetto delle zone di degrado e delle zone definite "spazi urbani aperti da riqualificare" consentendo operazioni di ristrutturazione urbanistica finalizzate alla riqualificazione urbana complessiva, alla dotazione di parcheggi pubblici e al servizio della residenza sia di superficie che interrati e in elevazioni e lo sviluppo degli spazi pedonali e di quelli destinati a parco urbano.

L'attuazione del programma edificatorio, prevede una zona Mista (B1 E Sc Sb Sa P) costituita da un ambito di 205.356 che si suddivide a sua volta in 3 ambiti, ciascuno definito da una quantità edificabile specifica.

L'AMBITO 1, oggetto d'intervento, prevede la riqualificazione dello spazio urbano da riqualificare con la possibilità di edificare 15.000 mq di s.n.p. L'altezza i distacchi tra gli edifici e la definizione dell'assetto viario è demandata al Piano attuativo (vedi N.T.A. allegate).



Estratto della Scheda Tecnica di Attuazione

Gli standard urbanistici vengono definiti come previsto dalla L.R. n° 61/1985 e dal D.M. 2 aprile 1968 n° 1444.

Previa approvazione dei Piani Particolareggiati sono possibili interventi di ristrutturazione urbanistica con recupero dei volumi esistenti e ampliamento fino ad un massimo di 42.000 mq di snp compreso l'esistente da articolare in più comparti edificatori e da localizzare parte nelle zone di degrado e parte nelle zone definite spazi urbani aperti da riqualificare sulla base di un complessivo e unitario disegno di riordino e riqualificazione urbana e con destinazioni d'uso compatibile con la zona B.

Nella sotto riportata tabella riassuntiva e di dettaglio si elencano i dati urbanistici generali.

SCHEDA TECNICA DI ATTUAZIONE P.S. N°6 BATTERIA PENZO	DATI DI PROGETTO
Ambito 1 da rilievo topografico	21.425 mq
S.N.P.	15.000 mq
STANDARD URBANISTICI L.R. 61/85 D.M.1444/68 art.3 $15.000 \times 3.7 = 55.500 \text{ mc}$ $\text{Volume } 55.500 = \frac{370 \text{ mq/ab}}{150}$ Istruzione $370 \times 4.5 = 1665/2 = 832.5 \text{ mq}$ Attrezzature di interesse collettivo $370 \times 2 = 740/2 = 370 \text{ mq}$ Verde $370 \times 9 = 3330 /2 = 1665 \text{ mq}$ Parcheggio $370 \times 2.5 = 925 /2 = 462.5 \text{ mq}$	
Altezza massima fabbricati	54 ml
Numero massimo di piani fuori terra	16 n
Distanza minima dai confini	5,00 ml
Distanza minima dai fabbricati	10,00 ml

TABELLA RIASSUNTIVA DATI URBANISTICI SIGNIFICATIVI

Applicando gli standard urbanistici previsti dalla L.R. 61/85 e D.M. 1444/68 art.3 lo standard a parcheggio previsto è di 462.5 mq e a verde è di 1.665 mq. Per quanto attiene l'altezza massima dei fabbricati viene definita in 54 m circa. La distanza minima dai confini è confermata in 5 m, così come fissato nella Scheda Tecnica di Attuazione. La distanza minima fra i fabbricati è prevista di 10 m.

Vincoli gravanti sull'area

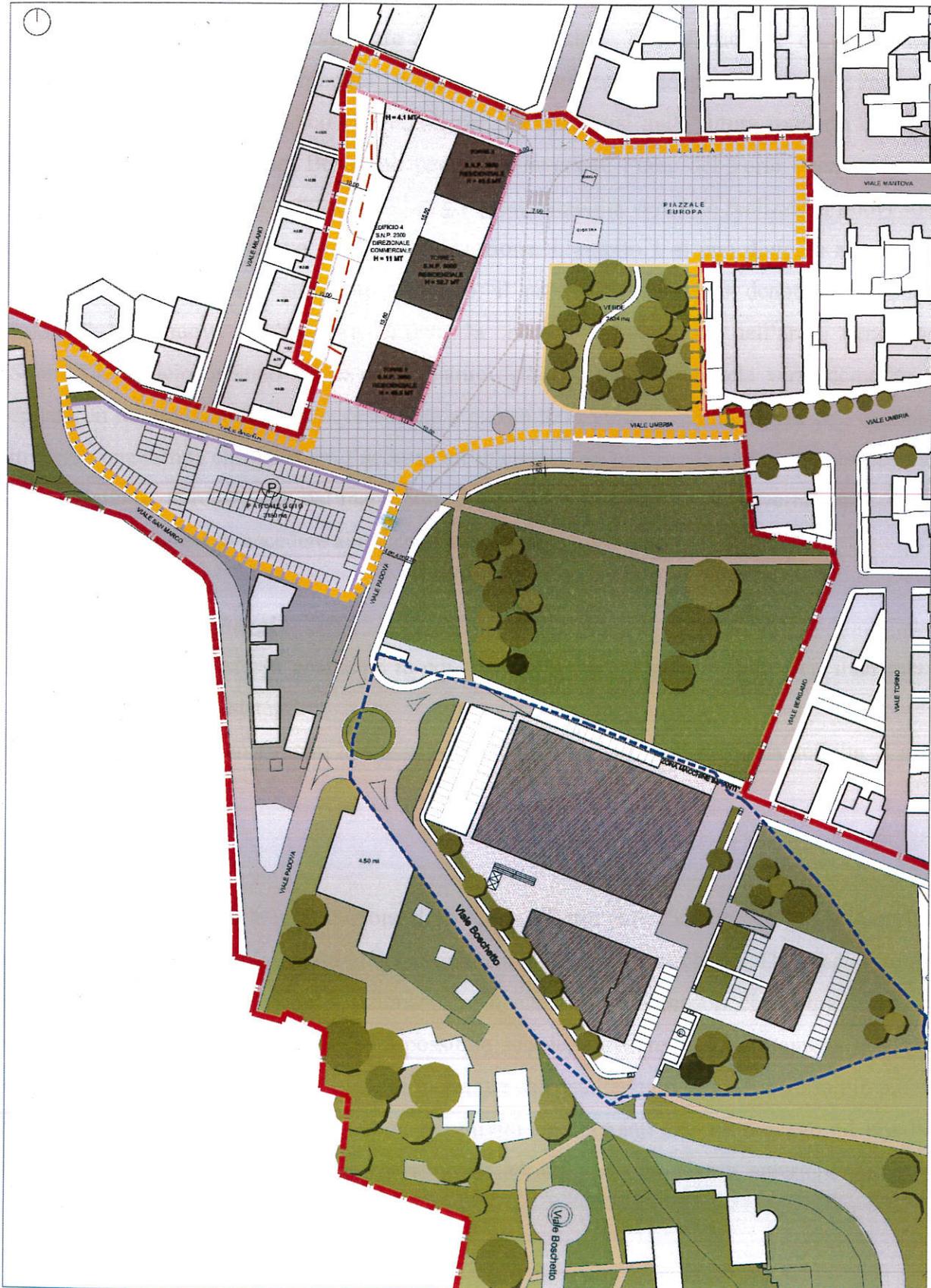
Il lotto presenta, vincolo della legge 431/1985 per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale.

Verifica del rispetto degli standard urbanistici

Pertanto, dal punto di vista del rispetto degli standard urbanistici da parte del presente Piano Attuativo, si conferma che per tale area d'intervanto sono stati rispettati i dettami previsti dalle N.T.A. della Variante Generale del P.R.G. e sostanzialmente seguite le previsioni della Scheda Tecnica di Attuazione P.S.N°6.

Come previsto dalla scheda di attuazione la tavola n.2 allegata al progetto prevede la ridefinizione delle aree degradate e degli spazi urbani da riqualificare

Progetto Piano Attuativo



Opere di urbanizzazione:

Viabilità

L'impostazione della viabilità prevista, concordata già con approvazione del Masterplan approvato con Delibera della Giunta n.110 del 29/05/2015 prevede una nuova connessione tra il Centro di Sottomarina e il Lungomare Adriatico attraverso la realizzazione di una strada a doppio senso di marcia di larghezza pari a 7 m il quale tracciato partirà da viale Padova in prossimità dell'istituto scolastico G. Pascoli per poi innestarsi nella futura rotatoria che a sua volta si immetterà in via del Boschetto per poi attraversare l'area del Forte Penzo e la zona costituita dall'Arena e scuola "Caccin". Lungo questa viabilità verranno realizzati i nuovi sottoservizi necessari per il nuovo piano di lottizzazione. L'ambito 1 si può dividere in più zone: Piazza Europa e il verde attrezzato pubblico, il parcheggio pubblico denominato "Campo Cannoni", la nuova viabilità e infine la nuova edificazione nell'area denominata "Siamic". L'edificio ospitato nel ex area Siamic della proprietà Panveneta verrà demolito per ospitare un nuovo manufatto. L'accessibilità a questo lotto verrà garantita a nord da via Brescia attraverso una rampa che garantirà l'accesso all'interrato e da una corsia a raso che permetterà di accedere alla parte retrostante del manufatto. Lungo il lato sud dell'edificio verrà realizzata una rampa che permetterà di accedere ai mezzi al piano primo e secondo.

Verde pubblico e parcheggi

Il verde rimarrà nella stessa posizione in cui trovano ad oggi i giardini pubblici mantenendo tutte le specie arboree esistenti.

I parcheggi pubblici manterranno la stessa posizione attuale collocati nell'area definita "Campo Cannoni".

Edificabilità

Dal progetto si riscontra la realizzazione di un'unica piastra che si svilupperà su tre piani fuori terra al cui interno si insediano attività commerciali, direzionali e parcheggi. Dal piano interrato, in cui collocano i parcheggi, si posizionano tre nuclei scala e ascensori che permetteranno di accedere alle tre torri residenziali. Sarà possibile accedere alle tre torri direttamente dal piano terra inoltre gli appartamenti avranno vari metrature che oscilleranno tra i 45 ai 75 mq in più agli ultimi piani si svilupperanno degli attici. Le attività commerciali che si andranno ad insediare saranno di facile accessibilità e cercheranno di aprirsi verso la piazza anteriore per creare

uniformità con tutto il nuovo intervento. Le torri raggiungeranno un'altezza massima di 54 mt. I parcheggi sono stati calcolati tenendo in considerazione la L.1444/68 art.5 e la L.122/89. Per una più chiara comprensione si rimanda alla documentazione qui di seguito allegata.

Chioggia, agosto 2016

