

Tavola

H

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: 00497240275



STUDIO TECNICO ASSOCIATO ALBIERO

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

027008 - Comune di Chioggia
AOO - COMUNE DI CHIOGGIA
REGISTRO UFFICIALE
0045319 - 27/09/2016 - INGRESSO
Classificazioni: 06.03



Progetto

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

Oggetto

PRONTUARIO MITIGAZIONE AMBIENTALE

Zona

FORTE PENZO

Ditta

Panveneta s.r.l.

Introduzione

Il **Prontuario per la mitigazione ambientale** è un elaborato che risulta parte integrante della documentazione richiesta per l'elaborazione dei Piani Urbanistici attuativi. Si tratta di un manuale che, come richiesto dall'art.19 della Legge Regionale 11/2004 contiene in modo schematico gli interventi necessari alla mitigazione della pressione ambientale derivante dalla realizzazione dei nuovi insediamenti di progetto rispetto ad un intorno.

A tal proposito si puntualizza che la legge non definisce questo intorno, normandolo in quanto tale, poiché evidentemente esso risulta di volta in volta da individuare e dimensionare a seconda delle caratteristiche proprie dei luoghi e dell'entità dell'impatto ambientale generato conseguentemente alla realizzazione del Piano d'Attuazione.

In definitiva nel Prontuario per la mitigazione ambientale di cui a seguito sono rilevabili le misure di mitigazione e/o compensazione degli impatti ambientali e gli accorgimenti scelti e da adottare al fine di ridurre gli impatti individuati con descrizione delle componenti ambientali rilevanti proprie del territorio circostante sia naturale che urbanizzato. In generale questi accorgimenti sono consistenti nella messa a dimora di specie arboree ed arbustive ben definite e nell'utilizzo di fonti alternative di energia, bioarchitettura ecc., tutti interventi che sono richiesti dalla specifica natura dei luoghi e dall'impatto ambientale prodotto in corso e/o a seguito della realizzazione del Piano in oggetto che interessa l'ambito territoriale unitario espressamente individuato nel P.R.G. vigente del Comune di Chioggia con All. 1 B Scheda Tecnica di Attuazione PS n°6 – Batteria Penzo.

Il presente Prontuario per la mitigazione ambientale, dedicato all'Ambito 1 dell'area zonizzata dal vigente P.R.G. del Comune di Chioggia con la Scheda Tecnica di Attuazione PS n°6 – Batteria Penzo, contiene innanzitutto una parte descrittiva con la quale si relaziona sull'ambito territoriale non solo quindi relativamente all'area oggetto del P.UA. con le sue delimitazioni e le sue peculiari caratteristiche, ma anche relativamente agli ambiti territoriali limitrofi, evidenziando i potenziali impatti direttamente derivanti e/o indotti a seguito dell'attuazione del Piano.

Da questa relazione analitica descrittiva consegue la scelta delle azioni introdotte per ottenere mitigazioni/compensazioni al fine di ridurre il più possibile gli effetti degli impatti sul territorio circostante sia urbanizzato che naturale prodotti a seguito della realizzazione delle opere e delle sistemazioni previste dal Piano.

La sezione normativa del Prontuario va a costituire un compendio delle Norme Tecniche Attuative del Piano per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici che fa riferimento al rispetto delle norme rilevabili dalla Scheda Tecnica di attuazione PS n°6 – Batteria Penzo. Tale sezione fa pertanto concreto, puntuale riferimento a quelle strutture ecologiche ed ambientali del territorio che, accanto ed insieme alla urbanizzazione degli ambiti territoriali, sono in grado di migliorare la qualità dei nuovi insediamenti previsti, mitigandone il più possibile gli eventuali impatti negativi.

Coordinandosi con gli elaborati grafici e normativi del PUA Batteria Penzo, il presente Prontuario per la mitigazione ambientale intende pertanto affrontare una serie di temi che trovano riscontro nel progetto, ciascuno riferito ad un diverso ambito di relazioni.

Temi di miglioramento della qualità dei nuovi insediamenti urbani

In sintesi i principali temi di miglioramento della qualità dei nuovi insediamenti urbani e dei relativi ambiti di mitigazione degli impatti negativi nel caso in oggetto si possono così riassumere:

- 1) **Mitigazione e/o compensazione** costituisce il tema incardinato al rapporto fra l'insediamento progettato con la stesura del P.U.A. e il suo intorno di riferimento geografico e ambientale, esteso, in generale, alla restante parte del territorio comunale;
- 2) **Trattamento delle acque** relativo alle ricadute di carattere idraulico concernente gli equilibri naturali mutati conseguentemente alle modifiche del suolo generate a seguito della realizzazione del progetto;
- 3) **Effetti acustici** derivanti dalla realizzazione del progetto in rapporto alla viabilità di riferimento e agli insediamenti già esistenti;
- 4) **Uso delle fonti di energie rinnovabili** al fine di puntare a rendere quanto più possibile sostenibile l'intero intervento di progetto

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO – AREA INDIVIDUATA DALLA SCHEDA TECNICA DI ATTUAZIONE PS n°6 – Batteria Penzo

Il P.U.A. dell'area di cui la *Scheda Tecnica PS n°6 Batteria Penzo* interessa un ambito territoriale posto al centro di Sottomarina avente una superficie complessiva di 205.356 mq., ubicato in corrispondenza di una zona di importanza nevralgica dal punto di vista della organizzazione urbana, che il P.R.G. del Comune di Chioggia ha investito del ruolo di tramite e cerniera tra la zona di primo sviluppo urbano e i nuovi quartieri posti-a sud, fino a Viale Mediterraneo.

Dovendo accogliere funzioni urbane pregiate ed insieme riflettere i connotati di centro cittadino, le nuove opere strutturali previste dal P.R.G. nel territorio che interessa l'area n°6 - Batteria Penzo consistono nella realizzazione di un nuovo asse viario finalizzato a connettere l'esistente Lungomare Adriatico con la futura strada dei Ghezzi.

L'intervento consentirà di completare l'anello urbano di smistamento della viabilità urbana, alleggerendo le insufficienti strade esistenti che servono le aree residenziali. In questa visione, data l'importanza di questo snodo di traffico, il P.R.G. vigente prevede che l'area n° 6 Forte Penzo sia oggetto di generale riqualificazione da attuarsi mediante operazioni di ristrutturazione urbanistica correlate all'attuazione della viabilità prevista da realizzare.

L'intera operazione è subordinata alla redazione di n° 3 piani attuativi. Di questi piani attuativi il n°3 si occuperà della definizione delle nuove previsioni viarie atte alla valorizzazione del vasto comparto pubblico destinato parte a istruzione, parte a parcheggio, parte ad attrezzature di interesse comune e parte a impianti sportivi da realizzare anche con interventi convenzionati con soggetti privati interessati a realizzazione di servizi e attività di carattere turistico.

I SUA n°1 e 2, tenendo conto di quanto previsto con la stesura del Piano attuativo n° 3, dovranno definire in modo unitario l'assetto urbano delle zone di degrado e delle zone definite nella Scheda Tecnica come *spazi urbani aperti da riqualificare*, consentendo operazioni di ristrutturazione urbanistica atte alla riqualificazione urbana complessiva, alla dotazione di parcheggi pubblici e al

servizio della residenza, sia di superficie, sia interrati sia in elevazioni sviluppando gli spazi pedonali e quelli destinati a parco urbano.

CARATURE URBANISTICHE

Previa approvazione dei Piani Attuativi riferiti a tre ambiti distinti saranno possibili interventi di ristrutturazione urbanistica con recupero dei volumi esistenti e ampliamento fino a raggiungere un massimo di 42.000 mq di s.n.p. (superficie netta di pavimentazione), 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 compatibili con la zona B.

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Piani attuativi riferiti ai tre ambiti. Nelle more di approvazione di detti Piani sono comunque consentiti interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Nell'area destinata ad impianti sportivi sono possibili interventi convenzionati anche con soggetti privati per la realizzazione di servizi e attività di interesse turistico da definirsi in sede di PP. Nelle aree destinate nelle zone definite spazi urbani aperti da riqualificare e zone di degrado è possibile la realizzazione di parcheggi interrati salvaguardando gli spazi destinati a parco. La nuova viabilità proposta e in particolare la nuova rotonda sono da intendersi indicative ed oggetto di più puntuale definizione in sede di piano attuativo.

DATI CARATTERISTICI DEI TRE AMBITI DELL'AREA D'INTERVENTO UNITARIO

I dati caratteristici di ciascuno dei tre ambiti d'intervento stabiliti dall'All. 1 B Scheda Tecnica di Attuazione PS n°6 – Batteria Penzo del vigente P.R.G. del Comune di Chioggia sono i seguenti:

AMBITO 1

L'Ambito 1 è quello espressamente preso in considerazione dalla presente stesura di *Prontuario per la mitigazione ambientale*. Tale ambito, in riferimento alla *Scheda Tecnica PS n°6 –Ex Batteria Penzo* risulta quello più integrato con il tessuto urbano di Sottomarina, contenendo un'opera infrastrutturale come la stazione dei pulmann di linea, particolarmente importante in quanto costituisce per il comune di Chioggia il riferimento di trasporto pubblico più efficace ed usato.

Il volume massimo edificabile, compreso l'esistente, è previsto per l'ambito 1 in totali 15.000 mq di s.n.p. da ricavarsi all'interno della zona di degrado. L'altezza massima e i distacchi da confini e fabbricati è demandata al Piano Attuativo dell'ambito. I soggetti privati attuatori assegnatari della capacità edificatoria definita dal Consiglio Comunale dovranno provvedere alla sistemazione delle piazze e parcheggi pubblici.

Le modalità urbanistiche di attuazione previste per l'Ambito 1 sono P.P. o Piano Attuativo di iniziativa privata. È prevista la possibilità di realizzare all'interno dell'Ambito garage interrati, ad esclusione dell'area attualmente occupata dai giardini pubblici di piazzale Europa.

AMBITO 2

Il volume massimo edificabile, compreso l'esistente, per questo ambito è previsto in totali 7.000 mq di s.n.p.. L'altezza massima e i distacchi da confini e fabbricati è demandata al Piano Attuativo relativo all'Ambito 2. La definizione dell'assetto viario verrà definita in sede di Piano Attuativo. Le modalità di attuazione previste per l'Ambito 2 sono P.P. o Piano Attuativo di iniziativa privata.

AMBITO 3

Il volume massimo edificabile, compreso l'esistente, per questo ambito è previsto in totali 20.000 mc, compreso l'esistente e l'eventuale volume residuo derivante dalla capacità massima non utilizzata negli Ambito 1 e 2. In sede di Piano Attuativo sono possibili modifiche all'assetto viario proposto dalla scheda.

All'interno dell'ambito è compresa un'area attrezzata per il tempo libero con possibilità di edificazione pari al 30% di copertura massima (vedi norma VPRG Parco del Lungomare). Per l'area con destinazione "area attrezzata per il tempo libero" vanno assunti i parametri indicati per tali ambiti dalla VPRG "Parco del Lungomare".

TAVOLE PLANIMETRICHE del vigente P.R.G. del Comune di Chioggia relative all'area di intervento unitario di Sottomarina individuata dalla Scheda Tecnica PS n°6 –Ex Batteria Penzo

A seguito si riportano le Tavole planimetriche del vigente P.R.G. del Comune di Chioggia relative alla zonizzazione dell'area di Sottomarina individuata dall'Allegato 1B Progetto Speciale Ex Batteria Penzo - Scheda Tecnica PS n°6 che riportano in modo distinto i seguenti riferimenti di individuazione dell'area:

- 1) Scheda Tecnica di attuazione PS n°6 che individua i tre ambiti dell'intervento unitario
- 2) Ripresa fotografica aerea con individuazione dell'area d'intervento unitario;

In particolare il vigente P.R.G. del Comune di Chioggia con la Tavola Allegato 1B della Scheda Tecnica di Attuazione dell'ambito d'intervento unitario n°6 Ex Batteria Penzo individua sia la delimitazione dell'Ambito P.S n°6 che la perimetrazione dei singoli ambiti d'intervento S.U.A. rispettivamente n° 1, 2, 3, integralmente a seguito riprodotta in dimensione fuori scala, ma che ben evidenzia l'area Ambito 1 oggetto del presente prontuario. In particolare le diverse campiture colorate dei grafici corrispondono alle finalità d'uso urbanistico riportate nella apposita tabella esplicativa. A seguito si riproduce con le medesime modalità anche la Tavola Allegato 1B della Scheda Tecnica di Attuazione dell'ambito d'intervento unitario n°6 Ex Batteria Penzo, che individua su base fotografica aerea lo stato di fatto della zona di Sottomarina entro la quale si trova l'area dell'Ex Batteria Penzo, limitandosi all'individuazione grafica della perimetrazione dell'intera area dell'intervento unitario, senza pertanto riportare con evidenza le linee di confine dei tre sottoambiti contraddistinti con apposita numerazione, così come definiti dal vigente P.R.G. del Comune di Chioggia.

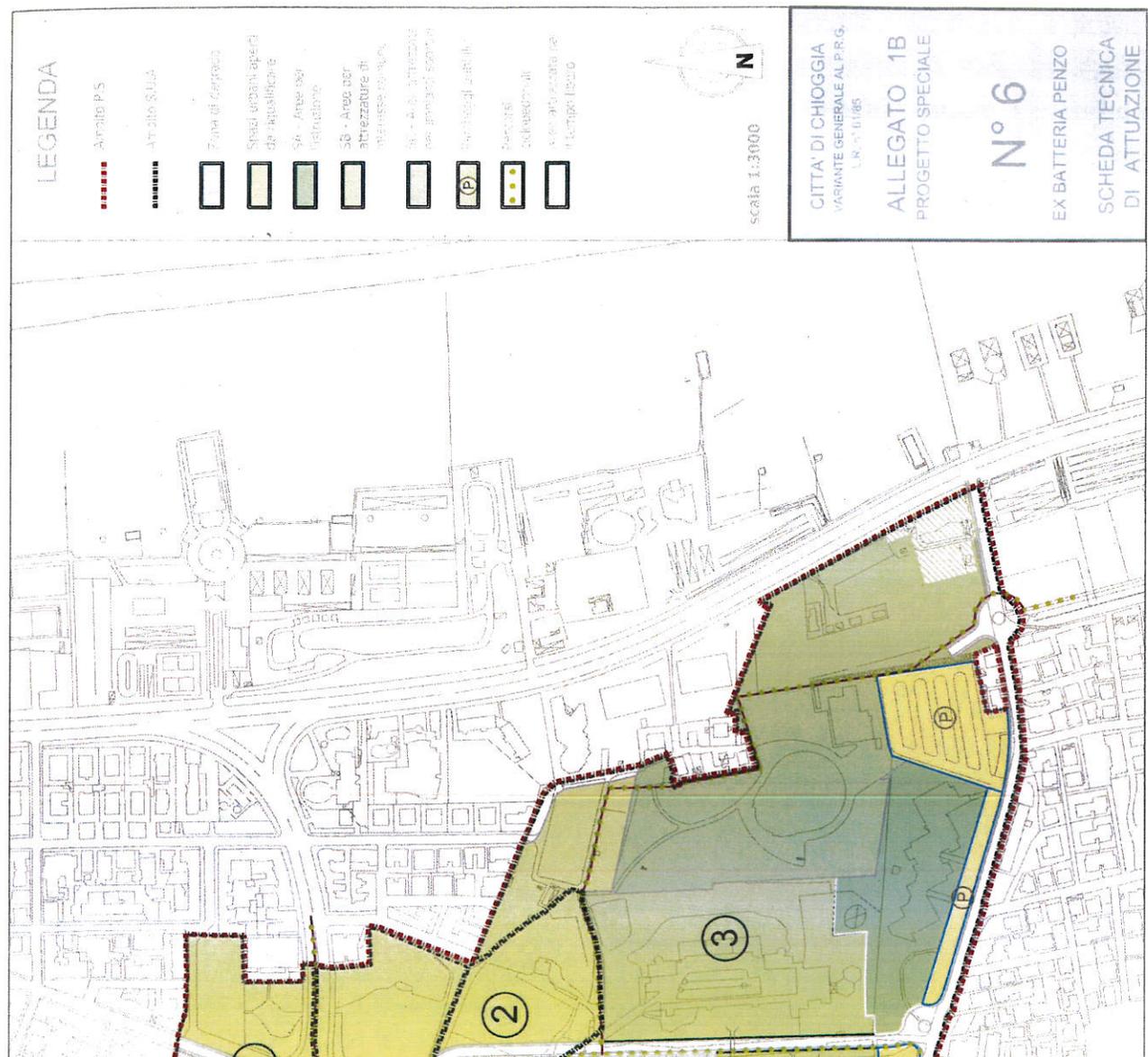
o Piano Attuativo di
to garage interrati, ad
ropa.

previsto in totali 7.000
cata al Piano Attuativo
di Piano Attuativo. Le
iniziativa privata.

previsto in totali 20.000
capacità massima non
ifiche all'assetto viario

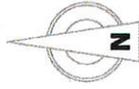
ro con possibilità di
(lungomare). Per l'area
metri indicati per tali

relative all'area di
Ex Batteria Penzo
di Chioggia relative
Speciale Ex Batteria
enti riferimenti di



LEGENDA

Ambito unitario di intervento



scala 1:3000

CITTA' DI CHIOGGIA
VARIANTE GENERALE AL P.R.G.
L.R. n° 67/85

ALLEGATO 1B
PROGETTO SPECIALE

N° 6

EX BATTERIA PENZO
RIPRESA AEREA



Ripresa fotografica aerea con individuazione dell'area d'intervento unitario "ex Batteria Penzo"

N° 6

EX BATTERIA PENZO

RIPRESA AEREA



L'area d'intervento unitario in oggetto è posta al centro di Sottomarina. Su di essa è prevista innanzitutto la realizzazione di un nuovo assetto viario modificato rispetto lo stato attuale, che provveda a meglio connettere il Lungomare con la strada dei Ghezzi, così da consentire la riqualificazione dell'intero ambito territoriale. L'attuazione del programma edificatorio, prevede una zona Mista (B1 E Sc Sb Sa P) costituita da un'area d'intervento di 205.356 mq suddivisa a sua volta in 3 ambiti distinti, ciascuno definito da una quantità edificabile specifica.

Lo strumento urbanistico attuativo da utilizzare secondo quanto previsto dalle N.T.A. di Piano è costituito dal PUA che verrà applicato ad ognuno dei tre ambiti individuati nell'area di intervento unitario. Quindi l'attuazione dell'intervento unitario in questione è subordinata alla redazione dei tre PUA.

In particolare i PUA n°1 e 2 andranno a 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.

Il PUA n°3 dovrà invece occuparsi principalmente della definizione innanzitutto 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.

Previa approvazione dei PUA sono possibili interventi di ristrutturazione urbanistica con recupero dei volumi esistenti e ampliamento fino ad un massimo di 42.000 mq di snp, quantità questa comprensiva dell'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 riqualificazione del territorio con destinazione di

sfociare in mare e alla realizzazione delle dighe foranee del Porto di Chioggia, si vennero di conseguenza a creare sempre più vaste aree demaniali che, specialmente verso il Brenta divennero i nuovi orti di Sottomarina. In particolare anche l'area demaniale della ex Batteria Forte Penzo ebbe una notevole espansione acquisendo una forte caratterizzazione di caposaldo militare posto alla fine del centro urbano di Sottomarina, essendo collocata come posizione geografica a metà strada fra il Forte- Batteria di S.Felice e il Forte di Brondolo, posto al limitare della laguna e proteso in allineamento verso il mare a salvaguardia della linea litoranea. Si puntualizza che nell'ambito della batteria insisteva in posizione centrale la parte edificata fortificata costituita dal Forte propriamente detto.

Indicativamente l'area militare riservata alla Batteria Forte Penzo era territorialmente costituita da una striscia di terreno appropriatamente attrezzata, che andava dal mare alla laguna, proprio per espresse motivazioni strategiche di difesa della linea litoranea e contestualmente degli ambiti lagunari di Chioggia (specchio acqueo del Lusenzo).

A causa delle rigide implicanze conseguenti il fatto che l'area Forte Penzo, ancorchè nel secondo dopoguerra mondiale fosse ormai dismessa dal punto di vista operativo, di fatto continuò a rimanere di proprietà del Demanio militare. Con il grande sviluppo urbano di Sottomarina la presenza di quest'area non edificata portò alla creazione di una vera e propria zona di discontinuità e di demarcazione territoriale, venendo ad essere situata tra l'area di espansione più meridionale di Sottomarina vecchia (Viale San Marco), segnata territorialmente dalla presenza della torre piezometrica, e l'area vocata negli anni '50-'60 ad una prima espansione urbanistica di cui una parte avvenuta spontaneamente lungo entrambi i lati dello storico percorso di via Madonna Marina e un'altra parte attuata negli anni '60-'70 in modo programmato così da dare luogo al primo nuovo nucleo di espansione urbana organizzata di Sottomarina costituito dalla località *Borgo Nuovo* (realizzato con criteri edilizi e viari simili a quelli di Sottomarina vecchia). Detta riscontrata discontinuità dovuta alla presenza dell'area del Demanio militare, proprio per le diverse implicanze temporali con i relativi riflessi diversificati di carattere paesaggistico e di organizzazione urbana, se da un lato ha finito per creare a Sottomarina una zona tra mare e laguna rimasta per decenni priva di nuovi complessi edilizi, in definitiva, proprio per queste circostanze, ha implicato che vi fossero realizzate nei primi decenni del XX secolo importanti opere pubbliche di carattere infrastrutturale. Tra queste opere vanno ricordate la torre piezometrica dell'acquedotto comunale e specialmente il vecchio mercato ortofrutticolo posto in fregio alla laguna, attrezzato come un punto di sbarco ove gli ortolani sottomarinanti giungevano dagli orti di Brondolo e Ca' Lino con le loro barche a remi per conferire i loro prodotti.

Solo con la realizzazione, nella prima parte degli anni '60, di un'arteria fondamentale per Sottomarina come il Lungomare Adriatico sul quale successivamente venne ad innestarsi tutta la viabilità interna del nuovo abitato di Sottomarina, derivò di fatto l'attuazione di una naturale compartimentazione fra la parte demaniale ubicata ad est del Lungomare Adriatico, da allora destinata a restare al Demanio marittimo come spiaggia, e quella posta ad ovest del Lungomare destinata, a partire dagli anni del boom economico, a divenire area di espansione turistico-

alberghiera. In particolare, contesto della realizzazione del Lungomare Adriatico si ebbe l'innesto della viabilità di V.le Padova e di Via Madonna Marina sul V.le Umbria fino a incontrarsi con Lungomare Adriatico, di fatto creando così nella parte a nord di V.le Umbria una zona terminale di Sottomarina che, proprio per la sua collocazione, ospitò la stazione degli autobus delle linee urbane ed extraurbane con annessa officina e una zona, identificata come Piazza Europa, divenuta nuovo centro di Sottomarina grazie ad una nuova grande edificazione con giardini pubblici e stazione delle linee di autobus urbane ed extraurbane. Da allora, a partire dalla ex Batteria Forte Penzo procedendo verso sud, tutta l'area ad ovest del Lungomare Adriatico nell'immediato restò destinata ad orti fino alla curva di raccordo fra il Lungomare Adriatico e V.le Mediterraneo, posizionato in corrispondenza dello storico segno territoriale costituito dal *capitello della Madonna* posto all'altezza dal Santuario della Navicella, appositamente spostato proprio per far continuare la viabilità di V.le Mediterraneo fino ad innestarsi nella S.S. Romea in corrispondenza del ponte translagunare.

Con questi presupposti l'area in questione, perduta ogni caratterizzazione militare, di fatto divenne l'area dei servizi pubblici di Sottomarina per cui negli anni '70-'80 vi fu costruita la nuova *scuola elementare Caccin*, e successivamente la stessa struttura edilizia di Forte Penzo e l'area demaniale circostante vennero riutilizzate e rivitalizzate creando un complesso centro di accoglienza e ricovero per anziani. Va anche tenuto presente che alla fine del XX secolo furono realizzati in fregio al Lungomare Adriatico ambiti pubblici importanti come il Kursaal della allora Azienda autonoma di soggiorno attrezzato come struttura di convegni e congressi ed infine si edificò l'*Arena Eleonora Duse* predisposta per spettacoli all'aperto e il vicino il nucleo fitness. A fronte dell'evoluzione territoriale sopra delineata allo stato attuale si sono riscontrate delle negatività territoriali, peraltro inevitabili in quanto le opere sopra elencate risultano realizzate e contestualizzate a livello urbanistico in un ambito di diverse decine di anni. Pertanto prendendo

AREA D'INTERVENTO DELLO STRUMENTO ATTUATIVO P.U.A. - AMBITO 1

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 specificatamente l'area d'intervento situata in Comune di Chioggia, Sottomarina, comprende Piazzale Europa, la stazione autobus extraurbani con l'ex deposito-officina ACTV e l'area denominata Campo Cannoni.

L'Ambito d'intervento 1 fa parte della scheda tecnica di attuazione del P.R.G. del Comune di Chioggia denominata *Batteria Penzo* costituita da altri due Ambiti il n.2 e il n.3. L'area, ubicata nell'attuale centro di Sottomarina è delimitata a nord dalla scuola "G.Pascoli" e da Viale Milano, a est da Viale Mantova, a sud da Viale Umbria e dai giardini pubblici (facenti parte dell'ambito 3), ad ovest da Viale Milano. In particolare si precisa che gli ambiti 1 e 2, come previsto dalla normativa della Scheda n°6 prevedono la ridefinizione delle *zone di degrado e degli spazi urbani aperti da riqualificare* come previsto dalla tavola n.3.

La Scheda Tecnica n°6 prevede che l'area d'intervento sia considerata in modo unitario affinché l'assetto urbano delle zone di degrado e delle zone definite nella come *spazi urbani aperti da riqualificare*, sia recuperato al meglio consentendo operazioni coordinate di ristrutturazione urbanistica atte alla riqualificazione urbana complessiva, alla dotazione di parcheggi pubblici e a servizio della residenza, ricavati sia in superficie, sia in elevazione, che interrati. Particolare attenzione cura saranno prestate relativamente allo sviluppo articolato degli spazi pedonali, ciclabili e specialmente a quelli destinati a parco urbano che necessitano di integrazioni e razionalizzazioni delle specie vegetali ed arboree presenti. Nella sottoriportata tabella riassuntiva e di dettaglio si elencano i dati urbanistici generali maggiormente significativi.

TABELLA RIASSUNTIVA DATI URBANISTICI SIGNIFICATIVI

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

Perimetro dell'area di cui il Piano Unitario Attuativo dell'Ambito n.1

Il perimetro dell'ambito del presente Piano Unitario Attuativo dell'AMBITO 1, derivante dal rilievo attuato è in totale di 860 ml; per quanto riguarda la zona compresa al suo interno facente quindi parte integrante dell'area d'intervento dell'Ambito 1, da rilievo topografico effettuato risulta avere una superficie totale di 21.425 mq. L'AMBITO 1 dell'area d'intervento unitario in oggetto prevede la riqualificazione dello spazio urbano, così come perimetrato nella Scheda Tecnica n° 6 di P.R.G., 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).

Vincoli gravanti sull'area Ambito 1

L'area d'intervento AMBITO 1 è sottoposta ai vincoli specificatamente previsti dalla legge 431/1985 relativi alla tutela delle zone di particolare interesse ambientale.

Opere di urbanizzazione relative alla viabilità prevista dal Masterplan approvato

L'impostazione della viabilità prevista nell'area definita AMBITO 1, delineata con approvazione del Masterplan approvato con Delibera della Giunta n.110 del 29/05/2015, prevede una nuova connessione viaria tra il Centro di Sottomarina e il Lungomare Adriatico da attuarsi attraverso la realizzazione di una strada a doppio senso di marcia di larghezza 7 m. Il tracciato della strada inizierà pertanto da viale Padova, nell'immediata prossimità dell'istituto scolastico G. Pascoli, per poi continuare innestandosi nella rotatoria di futura realizzazione che, a sua volta, consentirà al traffico urbano di immettersi in via del Boschetto per poi, da qui, attraversare l'area del Forte Penzo e la zona costituita dall'Arena e scuola "Caccin". Lungo tutta questa viabilità verranno realizzati i nuovi sottoservizi ad integrazione delle reti esistenti, che si renderanno necessari per servire convenientemente l'intera area del nuovo PUA dell'Ambito 1.

Dal punto di vista funzionale l'Ambito 1 si può dividere in più zone omogenee che fanno riferimento allo stato attuale, così individuate:

- Piazza Europa da considerare e sviluppare come ambito urbano di primario interesse, vocato alla sosta, all'incontro, al tempo libero, a manifestazioni di interesse pubblico;
- il verde pubblico attrezzato, attualmente facente parte dei giardini pubblici, da integrare ed aggiornare per renderlo meglio e più utilizzabile e completo;
- il parcheggio pubblico denominato "Campo Cannoni", attualmente esistente essenzialmente costituito da una ampia superficie asfaltata delimitata da tre vie;
- la nuova viabilità
- 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.

**PIANO SPECIALE N°6 "EX BATTERIA FORTE PENZO" - AREA D'INTERVENTO AMBITO 1
STATO ATTUALE DEI LUOGHI**

Per la descrizione dello stato attuale dei luoghi e l'individuazione delle principali caratteristiche ambientali del sito ci si è basati su un apposito rilievo sul posto, e, in questo contesto su una sufficiente documentazione fotografica a seguito riportata.



Foto 1 Vista d'insieme ripresa da nord di Piazza Europa, selciata in cubetti di porfido e pietra, e il giardino pubblico



Foto 3 Vista interna al giardino, lato ovest



Foto 4 Vista interna al giardino, lato sud



Foto 5 Vialetti e giochi per bambini all'interno del giardino



Foto 6 Panchine per la sosta all'ombra



Foto 7 Gruppo di *Pinus pinaster* e filare di *pitoforo*

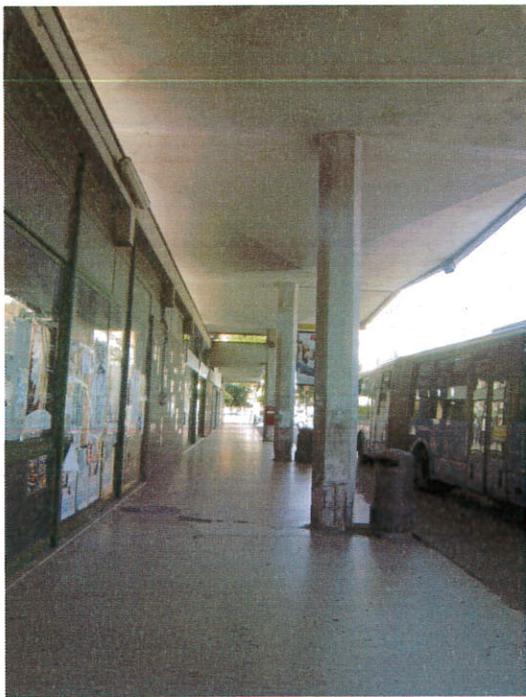


Foto 8 Vista del lato occidentale del giardino con *bitosfori*



sud





Dalla documentazione fotografica dello stato di fatto si evidenzia che, per quanto riguarda il giardino, in generale questo è mantenuto in modo decoroso, ma si rileva altresì che il suo perimetro è racchiuso da una recinzione senza siepi che proteggano l'area al suo interno anche dal punto di vista della permeabilità visiva, oggi caratterizzata da un notevole traffico veicolare. Inoltre la presenza dei *Pinus pinaster* essendo circoscritta al lato sud-orientale del giardino andrebbe integrata con qualche *Quercus ilex*, così da riproporre la tipica macchia mediterranea e quindi



creare una zona d'ombra più efficace dell'attuale. Attualmente la *Quercus ilex* è impropriamente presente lungo tutto il marciapiede sud a ridosso del giardino, ove sta provocando dissesti alla pavimentazione causati dal naturale affioramento delle radici; inoltre le folte chiome che si protendono sulla strada sono scarsamente compatibili con il traffico cittadino. La presenza di qualche *Populus nigra* all'interno del giardino sarebbe opportuno non risultasse isolata così come ora si rileva, essendo più appropriato l'affiancamento con qualche *Populus alba* e *Fraxinus ornus* proprio per ricreare l'ambiente naturale litoraneo. Relativamente alle piante di ornamento l'uso del *bitosforo* ad alberello andrebbe meglio valorizzato accostato a piante fiorite che attualmente mancano del tutto, come l'*oleandro* bianco e rosa che attecchisce facilmente senza richiedere particolari cure.

Per quanto attiene Piazza Europa la pavimentazione stradale in cubetti di porfido e pietra bianca si mantiene bene, ma il contesto non è per nulla valorizzato così da renderlo accogliente.

Si rileva inoltre, come peraltro attestato dalla documentazione fotografica che attualmente il complesso stazione pulmann extraurbani e l'annesso ex deposito officina versa in uno stato di degrado e dissoluzione assolutamente non compatibili con un centro turistico come Sottomarina.

LE OPERAZIONI DI RIQUALIFICAZIONE DELL'AMBITO 1 DELINEATE DAL MASTER PLAN

Il Master Plan approvato considera prioritario rimuovere gli elementi negativi che determinano lo stato delle cose sopra rilevato, puntando in particolare a creare in corrispondenza di Piazza Europa un nuovo elemento strutturale di confluenza delle diverse percorrenze, capace di avere una propria unitarietà spaziale, nonostante il mantenimento della compresenza della varie modalità di percorrenza (carrabile, ciclabile, pedonale). I dispositivi proposti per escludere l'interferenza fra le diverse tipologie di percorrenza sono di carattere superficiale, vale a dire contraddistinguendo le diverse aree di pertinenza carrabile, ciclabile, pedonale sia con pavimentazione a tessiture variabili

spazi ritrovo ed incontro nonché di verde pubblico che risulterà in continuità con la restante parte del Sistema del Parco previsto dal Master Plan. Inoltre questa nuova, nevralgica area di Piazza Europa potrà usufruire, oltre che di detti vasti spazi attrezzati pedonali, anche di percorsi ciclabili ad essa connessi volti sia verso il mare che verso la laguna e la città di Chioggia.



Foto 1 Ripresa area della zona entro la quale si trova l'area dell'Ambito 1 perimetrata in rosso

In definitiva quanto sopraesposto circa l'evoluzione territoriale ed edilizia di questa area ben spiegano e giustificano sia la correttezza delle linee di sviluppo urbanistico previste per l'intero ambito dal vigente P:R.G. del Comune di Chioggia, che delle indicazioni progettuali che emergono dal Master Plan approvato in variante, essenzialmente basate sulla duplice finalità da un lato di mantenere ed insieme valorizzare gli elementi edilizi e territoriali pubblici proponendoli come fulcro culturale e turistico, dall'altro lato di creare una cerniera territoriale che anche a livello infrastrutturale possa finalmente generare da nord a sud la necessaria continuità territoriale, funzionale ed urbana di Sottomarina.

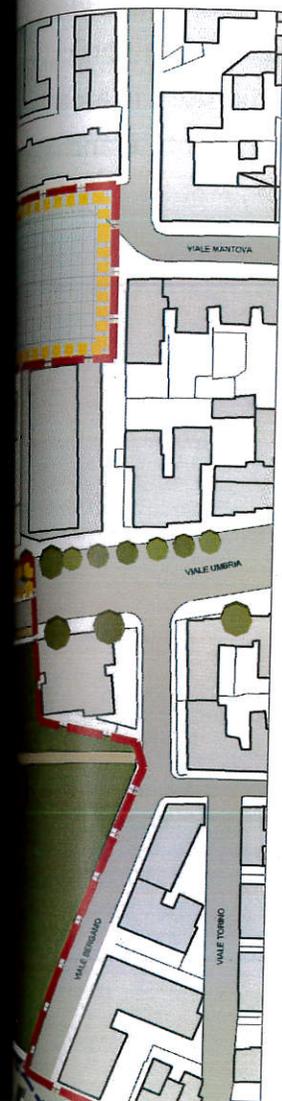
In questo ambito la centralità dell'area d'intervento unitario viene ripresa dalle scelte del Master Plan attuate anche a livello viario carrabile, cercando di dare una nuova più coerente e completa

inuità con la restante parte
nevralgica area di Piazza
anche di percorsi ciclabili
Chioggia.



soluzione al raccordo viario fra il Lungomare Adriatico, la viabilità di V.le Padova e Via Madonna Marina, al fine di cogliere le medesime finalità mantenendo il più possibile quanto già esiste e funziona, in particolare preziosi spazi di verde pubblico, di parcheggi di recente realizzazione, di edifici posti in area demaniale.

Importante è anche evidenziare che le modifiche sopra esposte, pur modificando i percorsi viari, comunque rispettano appieno le linee guida individuate dal Master Plan approvato, confermando l'innesto nella nuova viabilità prevista sull'area sul nuovo ponte di progetto che va a raccordare l'area in questione con la sponda meridionale dell'Isola dell'Unione insieme con la futura strada dei Ghezzi, creando in tal modo un'importante alternativa all'attuale viabilità che nasce semplicemente dalla congiungente della chiesa di S.Giacomo di Chioggia con la chiesa di S.Martino di Sottomarina.



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, settembre 2016

