

COMUNE DI CHIOGGIA

CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

AREA EX BATTERIA FORTE PENZO_ AMBITO 2 PROGETTO SPECIALE N.6

Ditte:

Tiozzo Caenazzo Fabrizio C.F. TZZFRZ50S29C638F
Tiozzo Caenazzo Anzolin Orazio C.F. TZZRZO33M04C638K
Tiozzo Caenazzo Anzolin Marino C.F. TZZMRN41C17C638L
Tiozzo Caenazzo Lucia C.F. TZZLCU58S69C638P

Coordinamento:



NAOS ARCHITETTURA S.C.

Viale Venezia n°7,
30015 Chioggia - VE
P.I. 04091700270

info@naosarchitettura.it
+39 0418876900

Progettista:

Arch. Daniel Tiozzo Fasiolo



Partner:



Progettista:

Arch. Alberto Vianello



elaborato:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE

cod :

01

Rev. N.	Data	Note	Redatto	Controllato	Approvato
01	27.07.2018	Emissione			
02	15.10.2018	REVISIONE			
03	12.12.2018	REVISIONE			

*Tiozzo Caenazzo Anzolin Marino
Tiozzo Caenazzo Anzolin Orazio
Tiozzo Caenazzo Anzolin Marino
Tiozzo Caenazzo Lucia*

INDICE

PREMESSA

1 . METODOLOGIA

2 . ANALISI DELLO STATO DI FATTO

2.1 Distribuzione patrimoniale

2.2 Le norme del PRGC

2.3 Inquadramento territoriale e stato di fatto

2.4 Descrizione storica e morfologica del contesto nel quale si inserisce il PUA

3 . PROGETTO

3.1 Filosofia e obiettivi

3.2 Destinazioni d'uso e caratteristiche

3.3 Standard e viabilità

4. ELABORATI

4.1 Allegati tecnici e documenti

ALLEGATI

NAOS ARCHITETTURA S.C.

Viale Venezia n°7
30015 Chioggia – VE

P.I. 04091700270

WWW.NAOSARCHITETTURA.IT

info@naosarchitettura.it
+39 0418876900



PREMESSA

Il presente Piano Urbanistico Attuativo è generato dal confronto con l'amministrazione comunale nel merito dello sviluppo dell'area centrale di Sottomarina. La proposta progettuale nasce nello spirito di collaborazione e condivisione degli interessi pubblici e vede l'aggiornamento di detto strumento urbanistico seguito all'approvazione della variante al Master Plan di Forte Penzo del 29.05.2015.

Il PUA di iniziativa privata dell'area ex Forte Penzo prevede la realizzazione di un'area residenziale e di un polo commerciale capace di rafforzare la vivibilità e la fruibilità da parte di cittadini e turisti della parte centrale di Sottomarina.

L'attenzione alla valorizzazione degli spazi pubblici è la filosofia alla base di un processo di rigenerazione che radica la sua forza nella stretta collaborazione e sinergia tra pubblico e privato. Nel merito il Piano concentra la destinazione residenziale lungo la continuazione di viale Bergamo, lasciando il fronte di Viale Padova ad appannaggio delle strutture commerciali. Tale situazione aiuta a ridefinire le dinamiche urbane donando al centro città un'area in grado di completare il sistema dei percorsi cittadini. Un progetto che genera un beneficio per l'intera area.

Di fatto, la definizione della parte commerciale e di quella residenziale ha implicato anche una conseguente attenzione e relazione con il sistema dei parcheggi e il sistema dei servizi dedicati al tempo libero, che hanno il compito di inserirsi e completare un disegno urbano più grande. Questo modifica parzialmente la mobilità esistente. La realizzazione di un parco lineare che contempla una pista ciclabile e l'allargamento delle arterie viarie presenti nel Piano aiutano sicuramente a determinare una prospettiva di qualità per l'area.

Le soluzioni proposte sono verificate per essere parte di una strategia insediativa che esprima un rapporto consapevole con l'ambiente complesso circostante, stabilendo criteri di reciprocità nella costruzione del paesaggio, nelle scelte specifiche di materiali inerti e vegetali, per ciò che riguarda la sostenibilità idraulica e la gestione degli spazi pubblici.

Con la presente relazione illustrativa si intende descrivere ed integrare gli elaborati relativi al Piano Urbanistico Attuativo (PUA) dell'area ex Forte Penzo, consapevoli che tale area rappresenta l'ambito 2 del progetto Speciale n°6 così come determinato dal P.R.G. Comunale in vigore.

1. METODOLOGIA

Lo sviluppo metodologico del PUA in oggetto prevede la redazione di tutti i documenti così come previsto dalla legge regionale 11/2004. La proposta presentata è totalmente inedita, pur tuttavia si avvale di pareri favorevoli già espressi, per quanto riguarda la definizione dei sottoservizi delle opere di urbanizzazione, di un progetto presentato precedentemente dai soggetti proponenti.

2. ANALISI DELLO STATO DI FATTO

2.1 Distribuzione patrimoniale

I soggetti proponenti sono proprietari dell'intera area oggetto del presente Piano. Per una maggiore comprensione delle proprietà particellari si rimanda all'elaborato grafico n°15.

2.2 Le norme del P.R.G.C.

Nelle norme del PRGC sono delineati i caratteri e le specificità che dovrà avere il PUA oggetto della presente relazione.

Nello specifico, nella scheda di attuazione del progetto speciale n°6, relativamente all'ambito 2 si determina:

Volume massimo edificabile compreso esistente 7.000 mq di snp.

L'altezza massima e i distacchi da confini e fabbricati è demandata al Piano Attuativo.

La definizione dell'assetto viario verrà definita in sede di Piano Attuativo.

2.3 Inquadramento territoriale e stato di fatto

L'area oggetto della presente relazione è sita nel Comune di Chioggia in località Sottomarina.

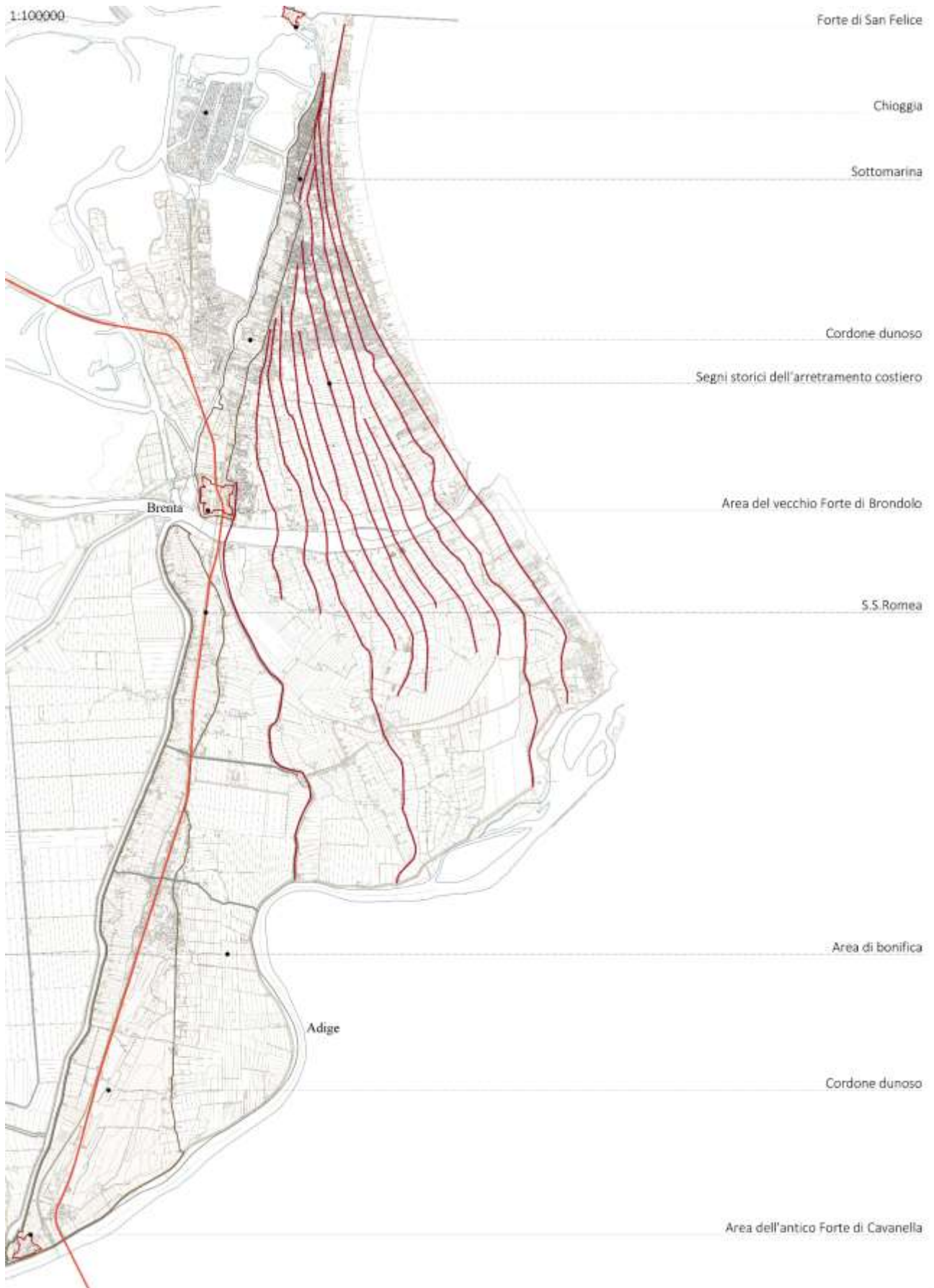
La superficie interessata dal PUA ha un'estensione di circa 15.000 mq. E' delimitata a nord dai giardini pubblici di Viale Umbria, ad ovest da Via del Boschetto e da Viale Padova, e a sud-est dall'area pubblica dell'ambito 3 del Piano speciale n°6. Non molto distante, nella parte meridionale, si trova il complesso del centro Anziani e l'area puntuale dell'Ex Forte Penzo.

Le aree del presente progetto di pianificazione sono accessibili da Viale Padova e dal nuovo prolungamento di Viale Bergamo che taglierà l'area in oggetto in due parti.

Il terreno dell'ambito è omogeneo e ha caratteristiche geo-meccaniche limitate. Questi terreni si trovano a quote a volte sopra e a volte sotto la quota del livello del mare, ma presentano caratteristiche pianeggianti.

Il dislivello presente nei vari punti dell'area è tuttavia ininfluenza.

Fino al dopoguerra quest'area risultava essere tra le più prossime al centro storico di Sottomarina dove era possibile svolgere attività agricole di coltivazione. Negli anni dello sviluppo economico la città di Sottomarina è cresciuta sostanzialmente "circondando" questa porzione di territorio relegando l'area ad un sostanziale isolamento e degrado che non ha giovato allo sviluppo dell'intera area centrale della località.



NAOS ARCHITETTURA S.C.

Viale Venezia n°7
30015 Chioggia – VE

P.I. 04091700270

WWW.NAOSARCHITETTURA.IT

info@naosarchitettura.it
+39 0418876900



2.4 Descrizione storica e morfologica del contesto nel quale si inserisce il PUA

Nelle carte del Seicento è possibile vedere nitidamente come le terre emerse coprivano superfici esigue rispetto ad ora, cosicché risulta marcata la figura storica del cordone dunoso. Una lingua di terra, da Ravenna a Grado, che separava il mare dalle lagune interne, oggi in gran parte bonificate. È nel rilievo di questa lingua di terra che si adagiava la strada Romea (l'antica Popilia) e, in generale, qualsivoglia segno di antropizzazione dell'uomo. Una superficie naturale, ma antropizzata a cui oggi si contrappone e accosta una superficie ordinata, vergine potremmo dire, ma dalla natura artificiale perché conseguenza di bonifiche.

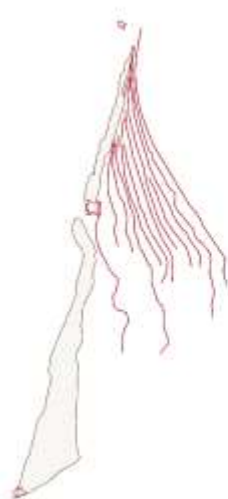
La stabilità, la sicurezza, le comunicazioni si riscontravano, pertanto, lungo l'asse del cordone dunoso o dei canali interni che collegavano le lagune. In queste mappe Chioggia è per l'appunto protetta dal sistema del cordone dunoso, che nel tempo si dilata, si allarga, mentre il mare si ritira, mostrando via via un pannello di quel lungo vestito che avvolge una donna, la madonna. Nelle mani sostiene e protegge la sua gemma, il suo bimbo, Chioggia!

Luigi Nono, nel finire dell'Ottocento ci dona degli oli su tela eloquenti che rimandano alla cultura popolare, all'identità della città lagunare. Le vesti, i panneggi delle donne, la figura dell'infante sono le stesse che ritroviamo scolpite nella statua che domina il refugium peccatorum.

I forti, disseminati lungo il cordone dunoso, non sono altro che i fermagli del vestito.

Sono immagini suggestive e poetiche di un paesaggio che è costruito anche sulla memoria. Figure archetipe della forma e del progetto.

L'area di Forte Penzo si sviluppa a margine del vecchio cordone dunoso e dell'arteria che collegava il sistema dei forti che conducevano al centro storico di Sottomarina.



3. PROGETTO

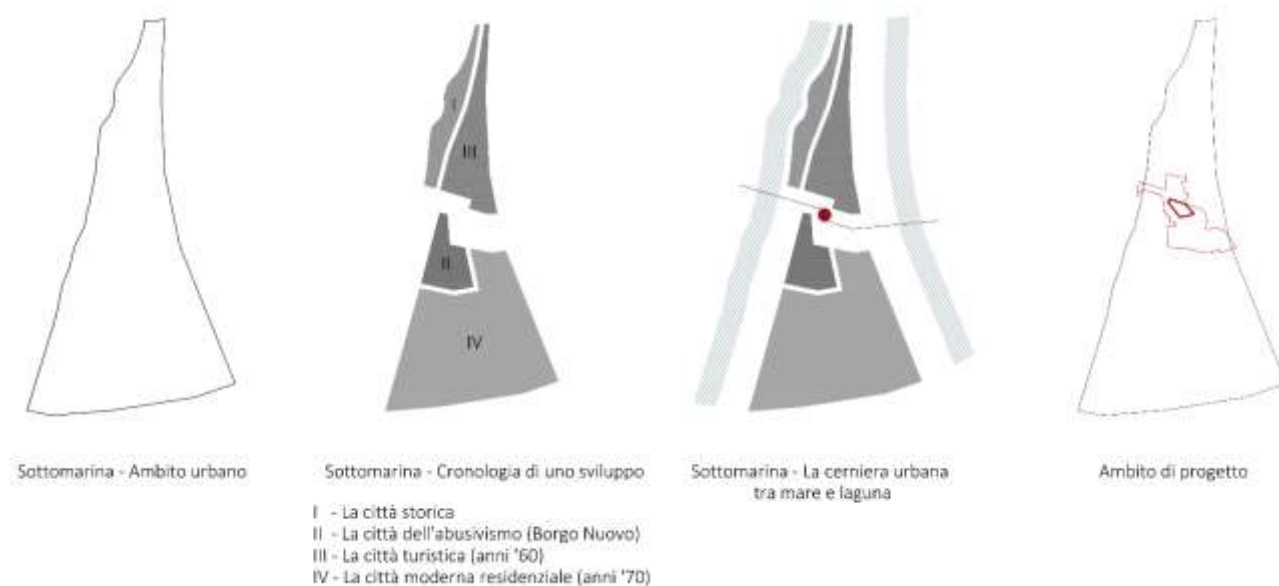
3.1 Filosofia e obiettivi

La ricomposizione dell'area ex Batteria Penzo costituisce una importantissima occasione per riconquistare una parte di città e consegnarla al libero utilizzo.

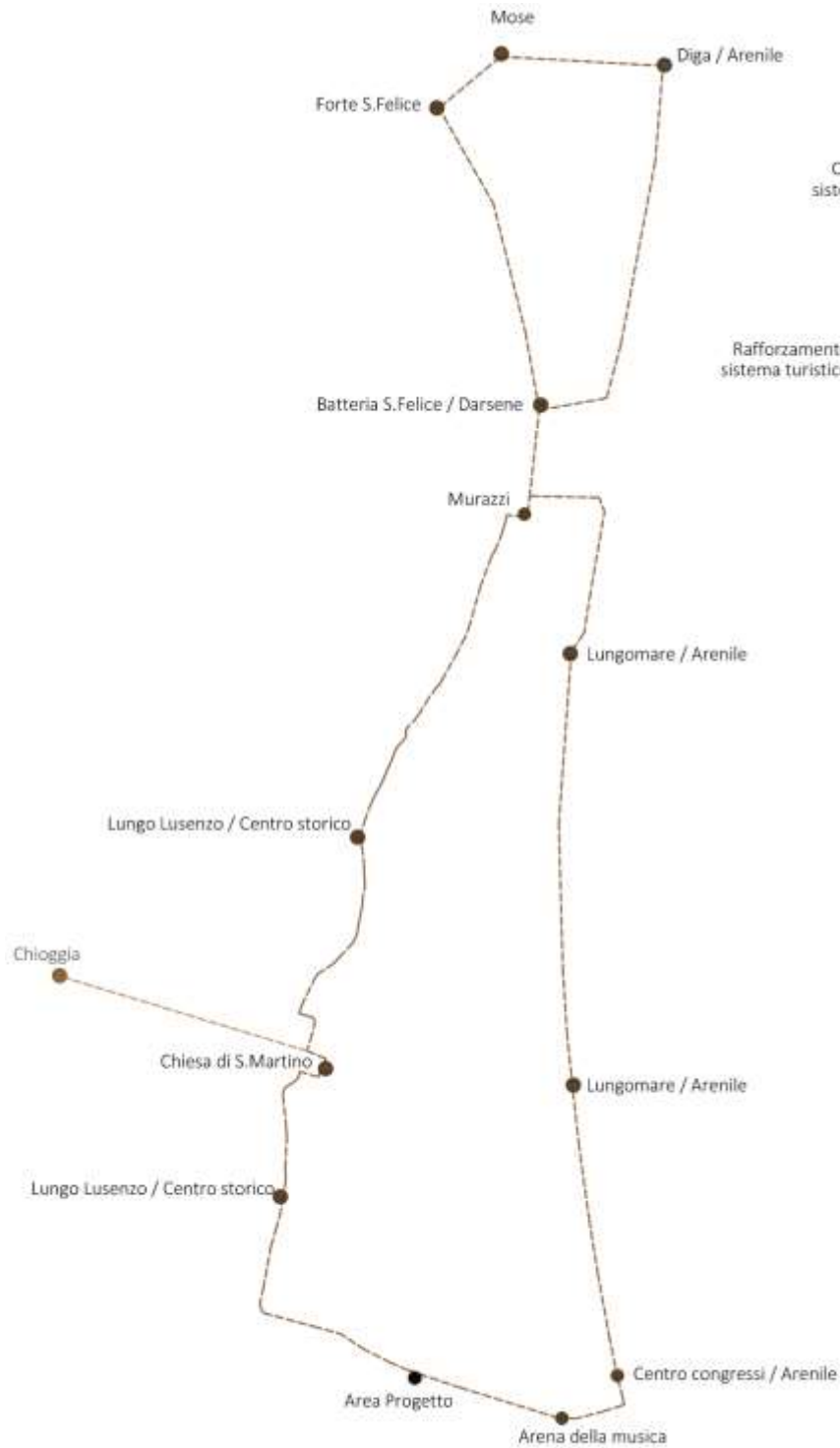
Tale area costituisce un ambito privilegiato in termini di prossimità alle zone centrali di Sottomarina poste a nord e, al contempo, la cerniera con la parte di più recente edificazione posta a sud, formata in prevalenza di componenti residenziali e di servizio. L'area oggetto di studio è inoltre mediana tra l'ambito lagunare e l'arenile. La posizione dell'area in oggetto è strategica e utile a collegare il centro storico e l'ambito lagunare di Sottomarina al litorale tramite una circolazione leggera ciclo-pedonale. All'interno di questo sistema si inserisce anche la necessità di dare continuità al sistema degli spazi pubblici ed, in particolare, al sistema degli spazi verdi attrezzati.

Di fatto, i giardini pubblici di Piazzale Europa e Viale Umbria trovano necessità di collegarsi con gli spazi verdi del polo scolastico e dell'arena posizionati a sud dell'area d'intervento, e con quelli ipotizzabili nella futura pianificazione dell'area dei Reduci. La posizione centrale dell'area fa sì che un'altra vocazione diventi quella legata al completamento del percorso circolare di natura commerciale. A tale scopo, rafforzare il sistema delle piazze e la scelta di ipotizzare dei servizi di natura commerciale sembra poter contribuire a rafforzare in una logica urbana l'asse commerciale.

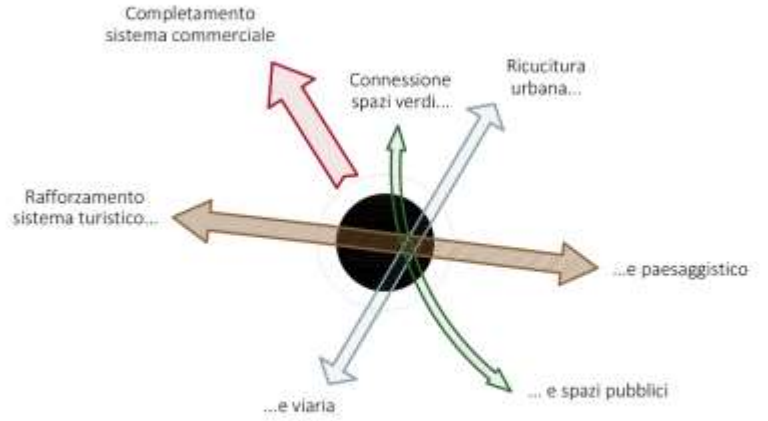
Per queste caratteristiche l'ambito ex Forte Penzo deve essere reso flessibile e diventare interfaccia tra le diverse condizioni del suo intorno. La nuova composizione dello spazio prevede l'inserimento di un'area pubblica verde che connette e struttura, tutto l'ambito d'intervento. Tale parco diventa l'elemento fondamentale che regola i rapporti tra i percorsi urbani e le parti costruite esistenti e quelle di progetto. La qualità dell'intervento si determina in rapporto diretto con la qualità degli spazi aperti. Lo spazio pubblico è così conformato come sommatoria di elementi funzionali, estetici ed emozionali: connessioni, attività, viabilità, orientamento, regolamentazione delle acque e memoria.



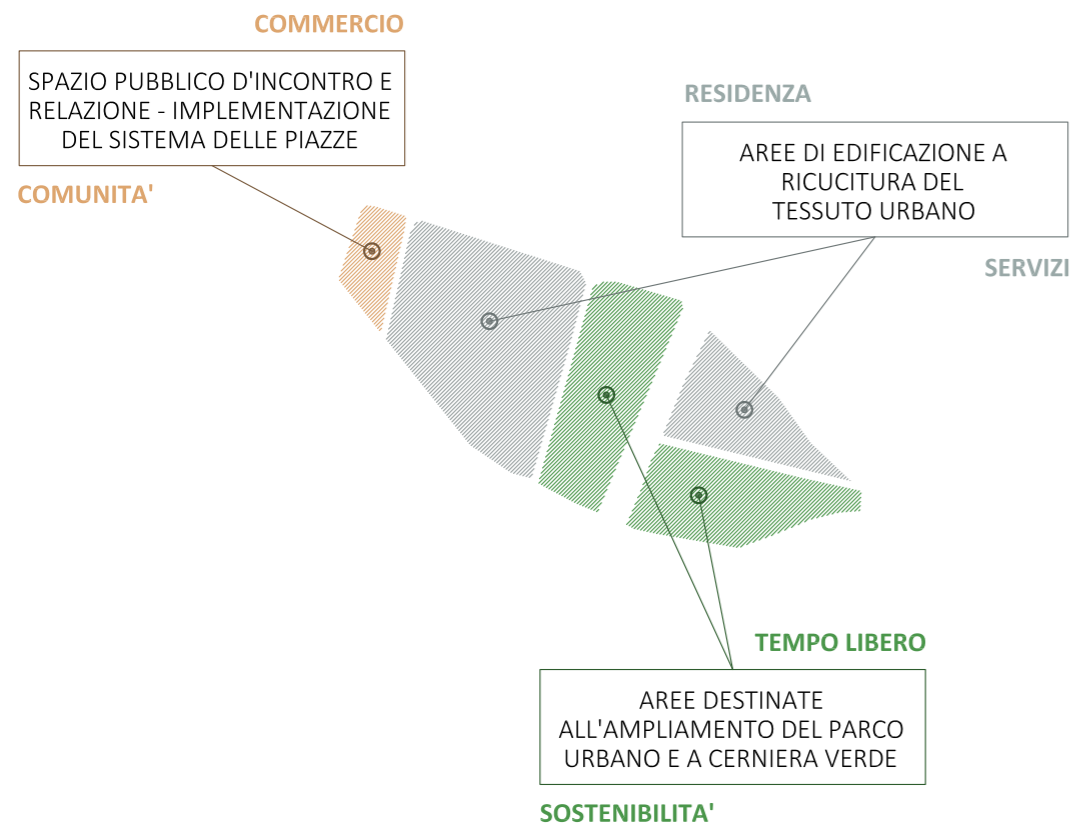




SCHEMA AMBITO TURISTICO

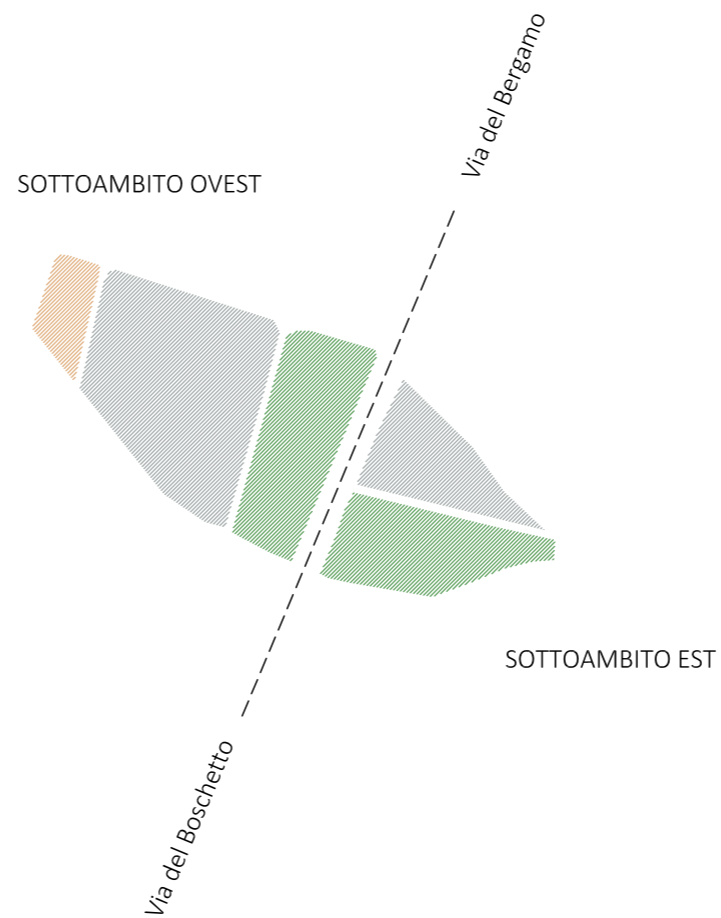
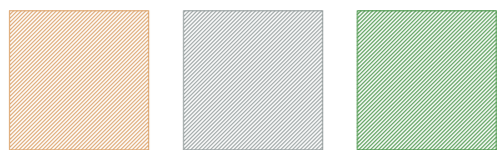


SCHEMA AMBITO COMMERCIALE



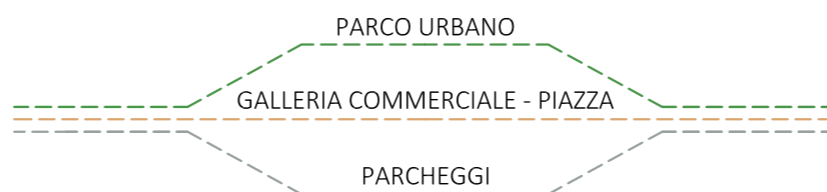
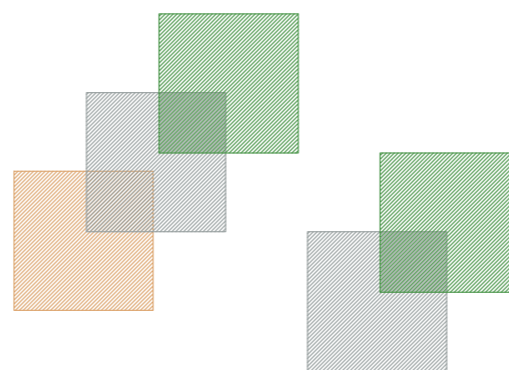
1

LA PRIMA AZIONE E' INDIVIDUARE IL SISTEMA DEI PERCORSI E DELLE FUNZIONI CAPACI DI INTEGRARE L'AREA CON IL CONTESTO URBANO E RAFFORZANDONE COSI' IL RUOLO DI CERNIERA.



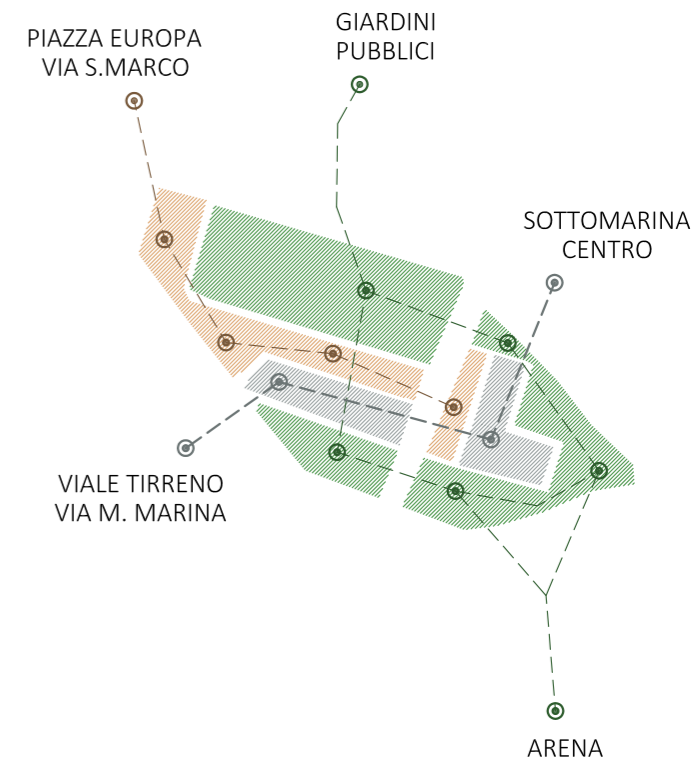
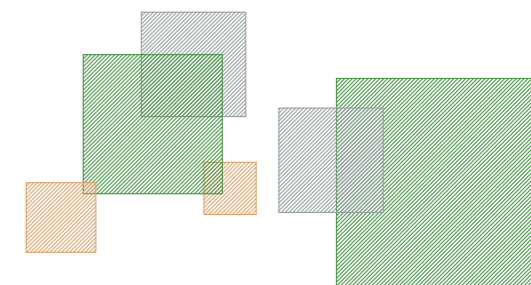
2

AL FINE DI AUMENTARNE LA POTENZIALITA' E LA PERMEABILITA' PUBBLICA DELL'INTERA AREA SI PREVEDE LA SOVRAPPOSIZIONE DI PIU' FUNZIONI NEL SEDIME DELL'AMBITO. CIO' GARANTISCE LA CONTINUITA' DEI PERCORSI E RAFFORZA LE RELAZIONI DELL'AMBITO DI PROGETTO CON IL CONTESTO URBANO.



3

DOVE POSSIBILE SI AGISCE CONCENTRANDO IL CARICO EDIFICATORIO IN MODO DA LIBERARE IL SUOLO PER FACILITARNE LA PERMEABILITA' E AUMENTARE LO SPAZIO PUBBLICO ADIBITO AD AREA VERDE E ATTIVITA' RICREATIVE.



Il progetto si propone di attuare il Piano Regolatore per sviluppare e promuovere la rigenerazione di questa parte centrale di Sottomarina, nel rispetto delle qualità ambientali e paesaggistiche del comparto, attraverso importanti investimenti e il ricorso alla realizzazione di strutture residenziali e commerciali.

3.2 Destinazioni d'uso e caratteristiche

Il vigente PRGC prevede che la s.n.p. massima realizzabile ammonti a 7000 mq. Il PUA sottende a un disegno progettuale omogeneo e capace quindi di dare continuità ai valori a cui aspira il Piano.

Le destinazioni d'uso ammesse all'interno dei due comparti sono le seguenti:

- residenziale;
- commerciale al dettaglio;
- direzionale;
- artigianato di servizio;
- attività ludiche, svago e pubblico spettacolo;
- viabilità e parcheggi.

Il PUA, una volta approvato, può essere attuato anche per singoli stralci, purché sia garantita la capacità ed autonomia funzionale dei comparti e la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste. Gli obiettivi specifici del PUA, derivati dagli obiettivi generali sopra citati, sono quelli di dotare l'area di una serie di servizi ed infrastrutture che si rivolgano ad un bacino d'utenza residenziale che ricerca la qualità edilizia e ambientale. La proposta progettuale rispetta specificatamente le caratteristiche, le destinazioni d'uso ammesse, le procedure d'intervento, gli indici e i parametri, le tipologie e i criteri d'intervento, prescritti dalle norme del vigente PRGC e dalle NTA proposte dal PUA.

In sintesi la proposta progettuale per l'attuazione del PUA è così articolata:

1. Razionalizzazione degli accessi e individuazione di una nuova viabilità;
2. Dotazione dell'area di ampie superfici trattate a verde, evitando di estendere eccessivamente le aree di parcheggio a raso, dando specifiche indicazioni di interrimento delle stesse;
3. Organizzazione dell'ambito in due comparti d'intervento dotati di flessibilità di attuazione e caratterizzati da specifiche destinazioni d'uso;
4. Realizzazione di nuovi edifici residenziali, commerciali e direzionali. La disposizione degli stessi determina una composizione urbana in grado di generare un'asse commerciale pedonale che congiunge viale Padova a Viale Bergamo e che prosegue fino a raggiungere gli spazi verdi attrezzati posti a d est.
5. Creazione di un sistema ciclo-pedonale, di piazze, verde e spazi di aggregazione.

Il progetto, per una maggiore flessibilità in fase attuativa del PUA, è stato suddiviso in due comparti. I due comparti del piano sono divisi fisicamente dalla realizzazione del prolungamento di Viale Bergamo che si collega a Via del Boschetto.

Tale divisione ha generato anche una naturale suddivisione delle funzioni. Nel comparto 01, posizionato ad ovest, si dà prevalenza alle funzioni commerciali che maggiormente hanno la capacità di "ancorare" tale progetto ad una dinamica di percorsi propri del centro della località. Nel comparto 02, posizionato ad est e rivolto al mare, si privilegia invece la residenzialità.

In tali aree si prevede la realizzazione di percorsi ciclopedonali.

Per favorire il sistema degli accessi alla nuova area urbanizzata è stata prevista la realizzazione di una rotonda all'altezza di Viale Padova.

Inoltre, la realizzazione degli ampi parcheggi sotterranei, che soddisfano i bisogni commerciali e residenziali, consentono di limitare il consumo di suolo e dare unitarietà al progetto articolando i percorsi e il verde in maniera organica e continua.

Per quanto concerne gli edifici di nuova costruzione, sono previste tipologie edilizie in funzione delle differenti destinazioni d'uso concepite all'interno dei comparti. Sotto il profilo energetico, per tutti i nuovi edifici, saranno privilegiate soluzioni che rendano possibile il raggiungimento di elevate categorie di certificazione energetica.

Avvalendosi dei limiti di flessibilità contenuti negli strumenti urbanistici generali (PRGC) e nella normativa urbanistica vigente, il presente progetto di PUA ha previsto che il perimetro dell'ambito fosse modificato per adeguarlo alla situazione cartografico-patrimoniale allo stato dei luoghi. L'ambito comprende pertanto i mappali 4791, 4792 porz. e 4793 del FG 26 del N.C.T.U. di Chioggia (vedi tavola 15) di esclusiva proprietà dei proponenti.



Planimetria copertura



Foto inserimento _ vista dall'alto

3.3 Opere di urbanizzazione e standard

Il PRGC prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria tra cui la realizzazione di una rotonda in corrispondenza dell'intersezione tra Via del Boschetto e Viale Padova, l'allargamento di Via del Boschetto, il prolungamento di via Bergamo e l'intersezione tra Via del Boschetto e Viale Bergamo.

A tal proposito si rimanda all'allegato A (Relazione tecnica opere di urbanizzazione).

Per le opere di urbanizzazione secondaria è prevista la realizzazione delle sistemazioni a verde attrezzato come da progetto. L'intervento prevede un percorso ciclo-pedonale, la realizzazione di uno spazio ludico (campo da basket per il 3 contro 3), un parco giochi attrezzato posto nella copertura del supermercato e uno spazio verde per attività ricreative (ad esempio gli orti urbani).

Lo standard a verde previsto dal progetto è di circa 2.718 mq. Una parte viene ceduta al patrimonio pubblico, mentre la restante parte viene convenzionata per uso pubblico.

Lo standard a parcheggio è di circa 6.430 mq, ben superiore a quello richiesto dalla normativa.

La parte ceduta al patrimonio pubblico riguarda in prevalenza parcheggi in superficie. Tuttavia una parte ad uso pubblico viene predisposta nel parcheggio interrato.

Per maggiori chiarimenti si rimanda agli elaborati grafici e all'allegato B (Relazione calcolo standard urbanistici).

4. ELABORATI DELLA VARIANTE

4.1 Allegati tecnici e documenti

ELABORATI FASCICOLATI		
0	Elenco elaborati	A4
1	Relazione illustrativa generale	A4
2	Documentazione fotografica con planimetria con visuali	A4
3	Norme tecniche attuative	A4
4	Schema di convenzione - atti unilaterali d'obbligo	A4
5	Elenco particelle catastali	A4
6	Stima dei costi e quadro economico	A4
7	Relazione di compatibilità geologica	A4
8	Relazione di compatibilità idraulica	A4
9	Relazione impianto illuminazione pubblica	A4
10	Rapporto ambientale preliminare	A4
11	Valutazione d'incidenza (o dichiarazione di non necessità)	A4
12	Relazione paesaggistica	A4
13	Prontuario opere a verde	A4

ELABORATI GRAFICI		
14	Individuazione Ambito d'intervento su CTR, Ortofoto, Variante al masterplan ex Batteria Penzo, Vincoli	varie A1
15	Individuazione Ambito d'intervento su base catastale. Elenco proprietà	1:2000 A1
16	Individuazione Ambito d'intervento su rilievo topografico	1:500 A1
17	Stato di fatto: planimetria con individuazione ambito	1:500 A1
18	Stato di fatto: planimetria reti tecnologiche esistenti	1:1000 A1
19	Stato di fatto: piano quotato, profili e sezioni	1:1000 A1
20	Stato di fatto: planimetria con rilievo essenze arboree	1:1000 A1
21	Progetto: zonizzazione e individuazione comparti attuativi	1:1000 A1
22	Progetto: individuazione aree da cedere e asservite ad uso pubblico	1:500 A1
23	Progetto: planimetria sagoma di massimo inviluppo	1:500 A1
24a	Progetto: planivolumetrico	1:500 A1
24b	Progetto: pianta attacco a terra	1:500 A1
24c	Progetto: pianta livello interrato	1:500 A1
25a	Progetto: individuazione standard a parcheggio	1:500 A1
25b	Progetto: individuazione standard a verde	1:500 A1
26	Progetto: profili urbani, viste con fotoinserti	varie A1
27	Progetto: opere a verde - planimetria generale	1:500 A1
28	Progetto: viabilità - planimetria percorsi ciclabili e pedonali, parcheggi	1:500 A1
29	Progetto: accessibilità disabili - planimetria generale	1:500 A1
30	Progetto: reti tecnologiche - planimetria tracciato fognatura	1:1000 A1
31	Progetto: reti tecnologiche - planimetria tracciato acque bianche	1:1000 A1
32	Progetto: reti tecnologiche - planimetria tracciato rete idrica	1:1000 A1
33	Progetto: reti tecnologiche - planimetria illuminazione pubblica	1:1000 A1

34	Progetto: reti tecnologiche - illuminazione pubblica - planimetria particolari costruttivi	1:500	A1
35	Progetto: reti tecnologiche - illuminazione pubblica - particolari costruttivi	varie	A1
36	Progetto: reti tecnologiche - planimetria tracciato enel	1:1000	A1
37	Progetto: reti tecnologiche - planimetria tracciato telecom	1:1000	A1
38	Progetto: planimetria individuazione opere di urbanizzazione	1:1000	A1
39	Fascicolo dei sottoservizi		A4

ALLEGATO A
RELAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

NAOS ARCHITETTURA S.C.

Viale Venezia n°7
30015 Chioggia – VE

P.I. 04091700270

WWW.NAOSARCHITETTURA.IT

info@naosarchitettura.it
+39 0418876900



RELAZIONE 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 il cui tracciato seguirà in parte quello di via del Boschetto per poi attraversare l'area del Forte Penzo e la zona costituita dall'Arena e dalla scuola "Caccin". In testa a questa viabilità si inserirà una nuova rotatoria che permetterà al flusso del traffico di uniformarsi, questo nuovo tratto di strada sarà organizzato per alloggiare tutti i sotto-servizi necessari per il nuovo piano di lottizzazione. All'interno dell'Ambito 2 sarà possibile accedere attraverso la nuova rotatoria posta ad ovest dell'Ambito e attraverso una strada di penetrazione, posta a sud, che suddivide l'Ambito 2 in due sotto-comparti denominati Comparto 1 e Comparto 2. Attraverso questa viabilità interna sarà possibile avere una doppia entrata e uscita che potrà avvenire in Via del Boschetto o in Viale Bergamo. Lungo tale viabilità interna saranno inseriti dei parcheggi a raso e il verde pubblico i quali verranno ceduti o vincolati al Comune di Chioggia.

Il comparto ovest sarà attraversato dalla pista ciclopedonale che permetterà la continuità della connessione tra il Lungomare Adriatico e il Centro di Sottomarina.

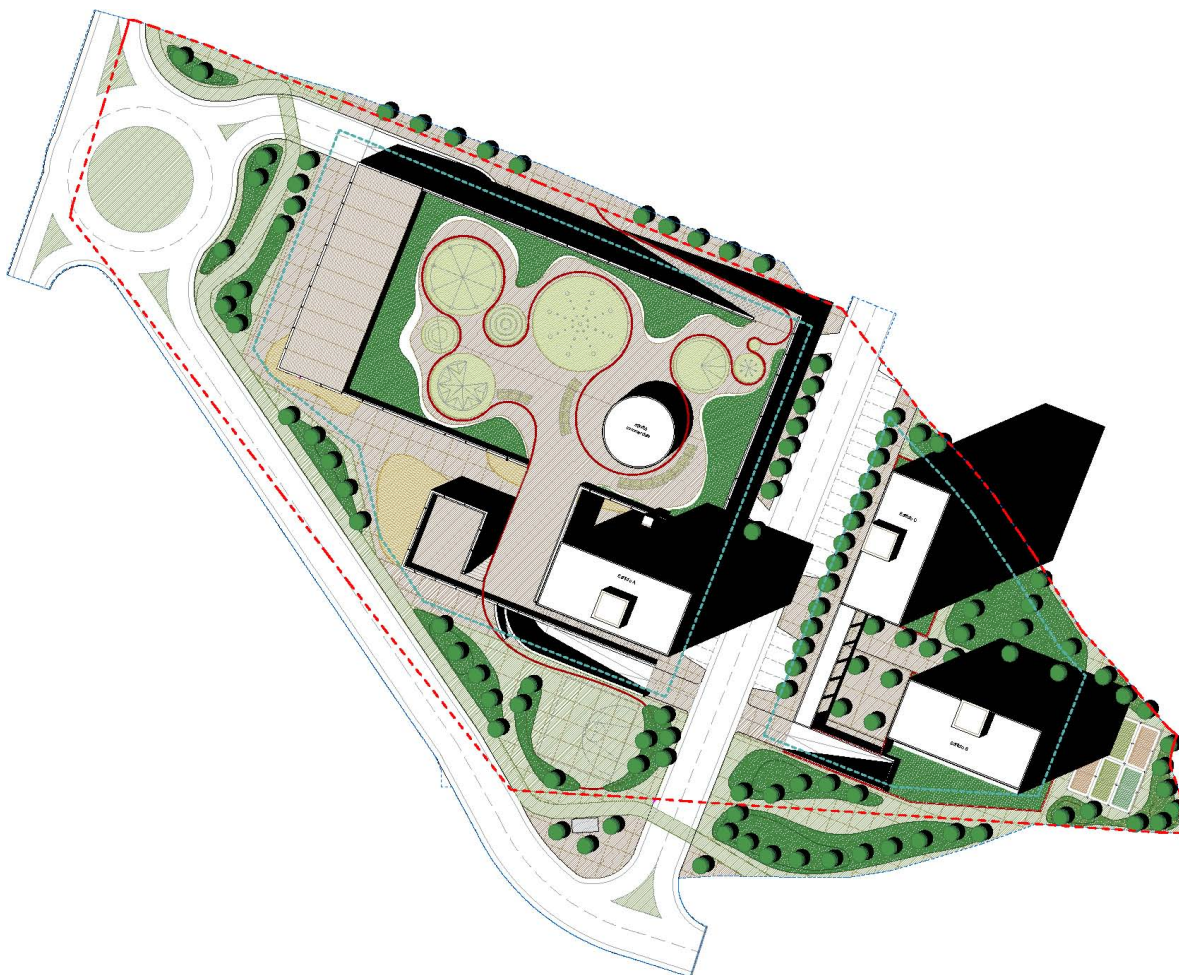
INDIVIDUAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA



PLANIMETRIA DELL'AMBITO N.02

Opere di Urbanizzazione previste all'interno dell'Ambito N.02

Viabilità



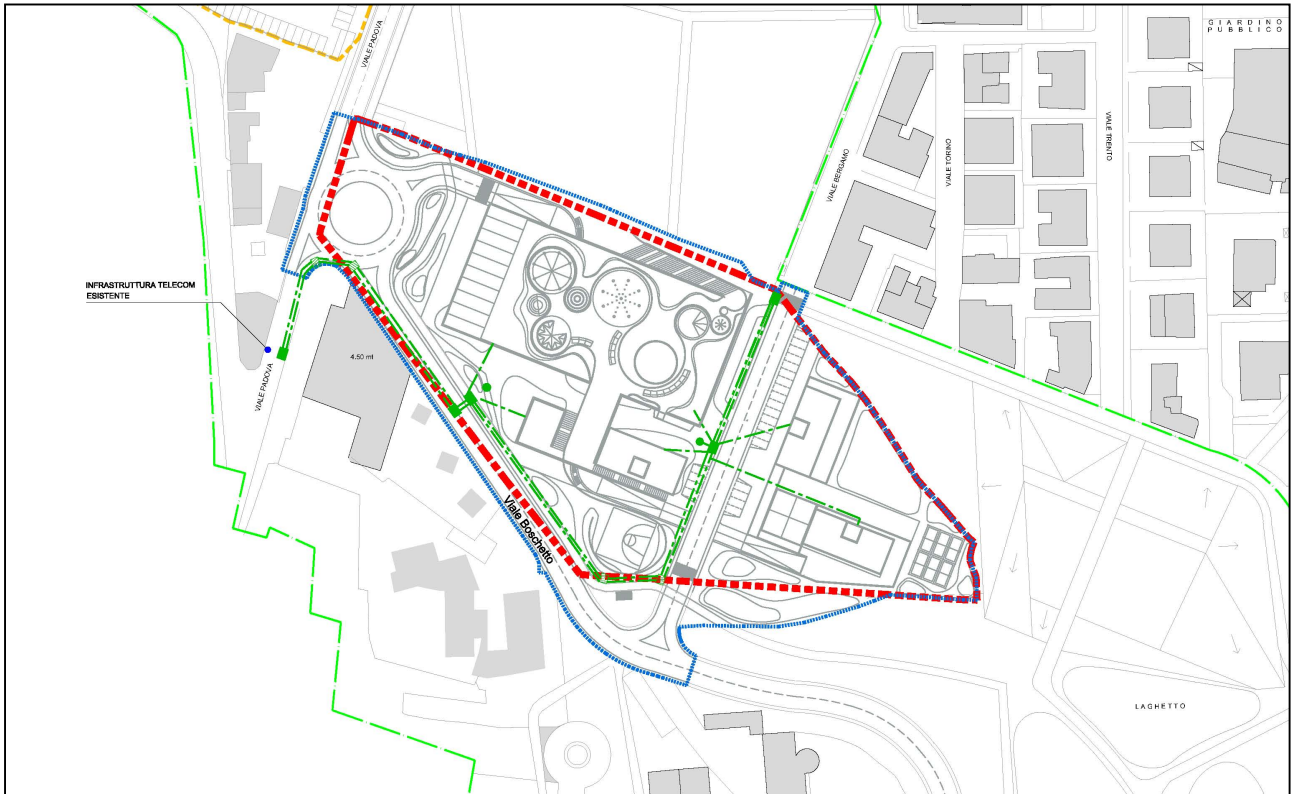
Come è deducibile dalla planimetria, le opere che verranno immediatamente realizzate sono quelle di urbanizzazione "di comparto" previste dagli elaborati di Piano all'interno dell'ambito e, come tali, funzionali all'edificazione di ciascun intervento. Le opere di urbanizzazione di cui sopra sono poste a carico della Ditta attuatrice, che procederà alla loro realizzazione a totale scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria. Sono identificate dalla realizzazione dell'intera rotatoria posta ad est dell'area, comprensiva degli svincoli di accesso alla viabilità esistente (via Madonna Marina) .

Si realizzerà il tratto di viabilità individuata dall'attuale via del Boschetto con relativa pista ciclabile che si innesta su strada Madonna Marina. A completamento della viabilità si prevede di realizzare il tratto di strada all'interno dell'Ambito che mette in comunicazione via Bergamo con via del Boschetto.

Verde pubblico e parcheggi

Il verde copre la parte est del comparto in prossimità dell'area più naturalistica dell'Ambito 3, altri spazi verdi vanno a coprire e a schermare la viabilità pubblica ciclopedonale con degli alberi autoctoni. Sulla copertura dell'attività commerciale posta a nord dell'Ambito n.02 verrà inoltre ricavata un'area attrezzata a uso pubblico. I parcheggi pubblici vanno ad inserirsi nella viabilità interna al comparto sia ad est, sia ad ovest, e nel piano interrato con accesso dalla nuova rotatoria. Detta scelta implica che le auto si fermino vicino alla viabilità principale. Ciò garantisce una buona distribuzione dei parcheggi e crea le premesse per servire in maniera ottimale, con la viabilità interna, i due comparti. I parcheggi privati reperiti per le attività insediate come il commerciale e il residenziale si sviluppano nell'interrato.

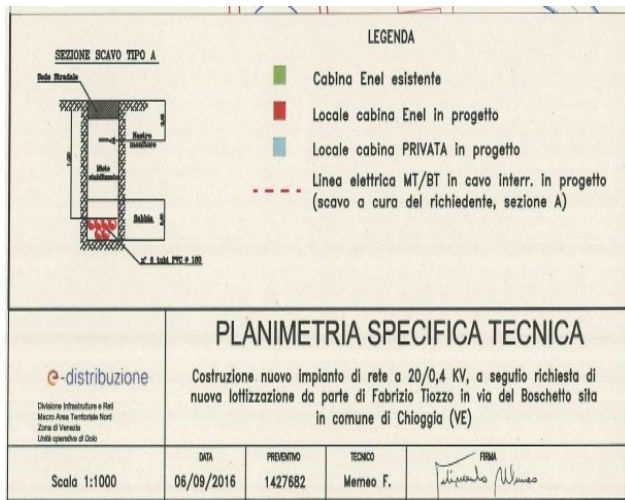
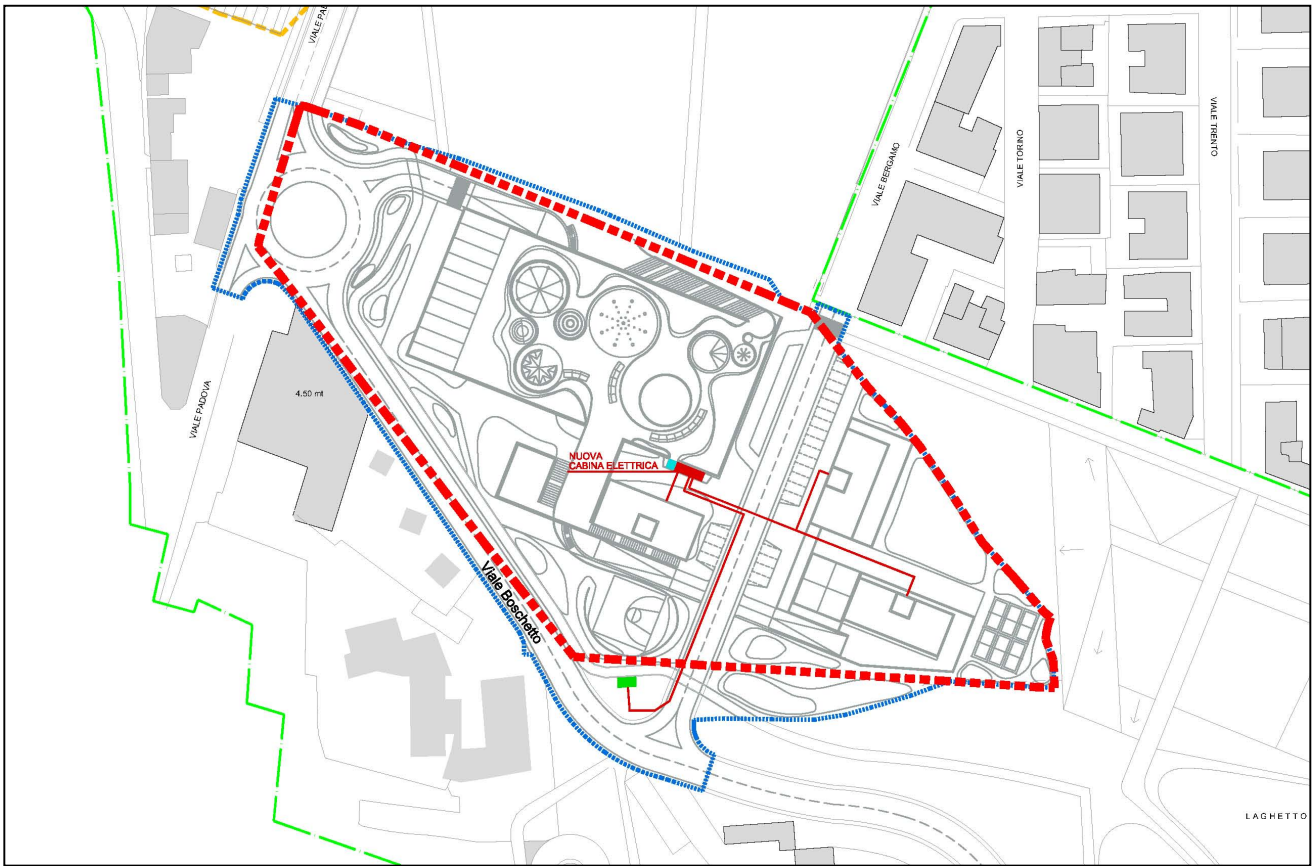
Sottoservizi
Rete Telecom



Come indicato dal grafico, la rete della Telecom verrà inserita su apposite condotte poste lungo la viabilità prevista dal PUA, attenendosi ai dettami tecnici impartiti dall'ufficio tecnico della Telecom di cui a seguito si allega parere.

 AOA/NE AOL.VES/ADO																						
ELABORATO PROGETTUALE DELLE INFRASTRUTTURE ORIZZONTALI PER I SERVIZI DI TELECOMUNICAZIONI																						
P.S. 6 Batteria Penzo – Ambito 2 – 30015 Chioggia -VE																						
Arch. Gloria Galimberti c.o. Studio vdv																						
Focal Point Lottizzazioni Via Pascoli n° 9 34138 Trieste Fax 06 91861429 e-mail: allacciofabbricati.nordest@telecomitalia.it																						
<table border="1"> <tr><td>CODICE DOCUMENTO</td><td>PNL060041</td></tr> <tr><td>NOME FILE</td><td>PNL 060041 P.S. Batteria Penzo</td></tr> <tr><td>REVISIONE</td><td>1</td></tr> <tr><td>EMESSO IL</td><td>13/10/2016</td></tr> <tr><td>N° DI PAGINE</td><td>15</td></tr> </table>	CODICE DOCUMENTO	PNL060041	NOME FILE	PNL 060041 P.S. Batteria Penzo	REVISIONE	1	EMESSO IL	13/10/2016	N° DI PAGINE	15	 Via P.Donà n°4 – 35129 PADOVA Tel. 049842610 – 3356330950 Fax 06 41867233 giampaolo.cantelli@telecomitalia.it											
CODICE DOCUMENTO	PNL060041																					
NOME FILE	PNL 060041 P.S. Batteria Penzo																					
REVISIONE	1																					
EMESSO IL	13/10/2016																					
N° DI PAGINE	15																					
<table border="1"> <tr><td>Pagina 1</td><td>Frontespizio del progetto</td></tr> <tr><td>Pagina 2</td><td>Planimetria di progetto</td></tr> <tr><td>Pagina 3</td><td>Parere Relazione Tecnica</td></tr> <tr><td>Pagina 4 : 6</td><td>Indicazioni scavo e pozzetti</td></tr> <tr><td>Pagina 7: 9</td><td>Indicazioni terminazioni</td></tr> <tr><td>Pagina 10 :15</td><td>Materiali omologati TI</td></tr> </table>	Pagina 1	Frontespizio del progetto	Pagina 2	Planimetria di progetto	Pagina 3	Parere Relazione Tecnica	Pagina 4 : 6	Indicazioni scavo e pozzetti	Pagina 7: 9	Indicazioni terminazioni	Pagina 10 :15	Materiali omologati TI	<table border="1"> <tr><td>A O L . A D O</td><td>Lorenzo Devescovi</td><td></td></tr> <tr><td>AOL.ADO/DOT</td><td>Andrea Marigo</td><td></td></tr> <tr><td>Progettista</td><td>Giampaolo Cantelli</td><td></td></tr> </table>	A O L . A D O	Lorenzo Devescovi		AOL.ADO/DOT	Andrea Marigo		Progettista	Giampaolo Cantelli	
Pagina 1	Frontespizio del progetto																					
Pagina 2	Planimetria di progetto																					
Pagina 3	Parere Relazione Tecnica																					
Pagina 4 : 6	Indicazioni scavo e pozzetti																					
Pagina 7: 9	Indicazioni terminazioni																					
Pagina 10 :15	Materiali omologati TI																					
A O L . A D O	Lorenzo Devescovi																					
AOL.ADO/DOT	Andrea Marigo																					
Progettista	Giampaolo Cantelli																					

Rete elettrica (Enel)



Codice di Rintracciabilità n° Preventivo n° Cliente

126989661 1427682 344415382

Specifica Tecnica LAVORI COMPLESSI

PREMESSA

Si precisa che la validità del progetto per la realizzazione degli impianti elettrici occorrenti al soddisfacimento della Vs. richiesta (vedi elaborato grafico allegato) è da considerarsi subordinata all'**autorizzazione amministrativa**, da rilasciarsi da parte della Provincia ai sensi del R.D. n. 1775/1933 e della legge della **Regione Veneto** 6 settembre 1991 n. 24, ed alle eventuali prescrizioni in essa contenute.

Le opere e gli adempimenti a carico del richiedente di seguito indicati fanno riferimento a detto progetto.

Qualora il cantiere di lavoro interferisca con gli elettrodotti esistenti si richiama in particolare l'osservanza dei seguenti disposti legislativi:

- **Decreto Legislativo 9 aprile 2008 n. 81 - articoli 83 e 117** che vietano l'esecuzione di lavori in prossimità di linee elettriche con parti attive non protette;
- **Testo Unico Regio Decreto 11 dicembre 1933 n. 1775 - art. 130** che vieta di danneggiare o manomettere le condutture elettriche.

Pertanto nel caso in cui l'intervento interferisca con l'esistente rete elettrica di e-distribuzione, il Proprietario dell'area dovrà inoltrare ulteriore domanda di spostamento (qualora la stessa non sia già oggetto della presente richiesta), i cui costi saranno valutati e comunicati separatamente.

Estratto delle specifiche tecniche prodotto dall'Enel. Si evidenzia che le condotte previste dal progetto Enel verranno interrate lungo la viabilità pubblica prevista dal PUA

Rete metano (Italgas)



ITALGASRETI

Spett.le
Arch. Vianello Albero
Viale Mediterraneo, 557
30015 Chioggia VE

Mestre (VE), 12-10-2016
Centro Operativo Mestre - GA

Protocollo: 16286DEF0280

Oggetto: Parere di fattibilità in merito alla progettazione del P.S. N° 6 Batteria Penzo - Ambito 2 sito in Località Sottomarina di Chioggia VE

Con riferimento alla Vs. del 05/07/2016 protocollata da questa unità in data 11/07/2016, visti gli elaborati grafici ad essa allegati, Vi confermiamo che l'area oggetto dell'intervento risulta metanizzata e idonea ad alimentare l'intervento in oggetto.

Resta inteso che eventuali impegni della scrivente, saranno assunti solo a seguito di formale richiesta di preventivo corredato di elaborati grafici con evidenziati puntualmente gli utilizzi da servire e la loro ubicazione.

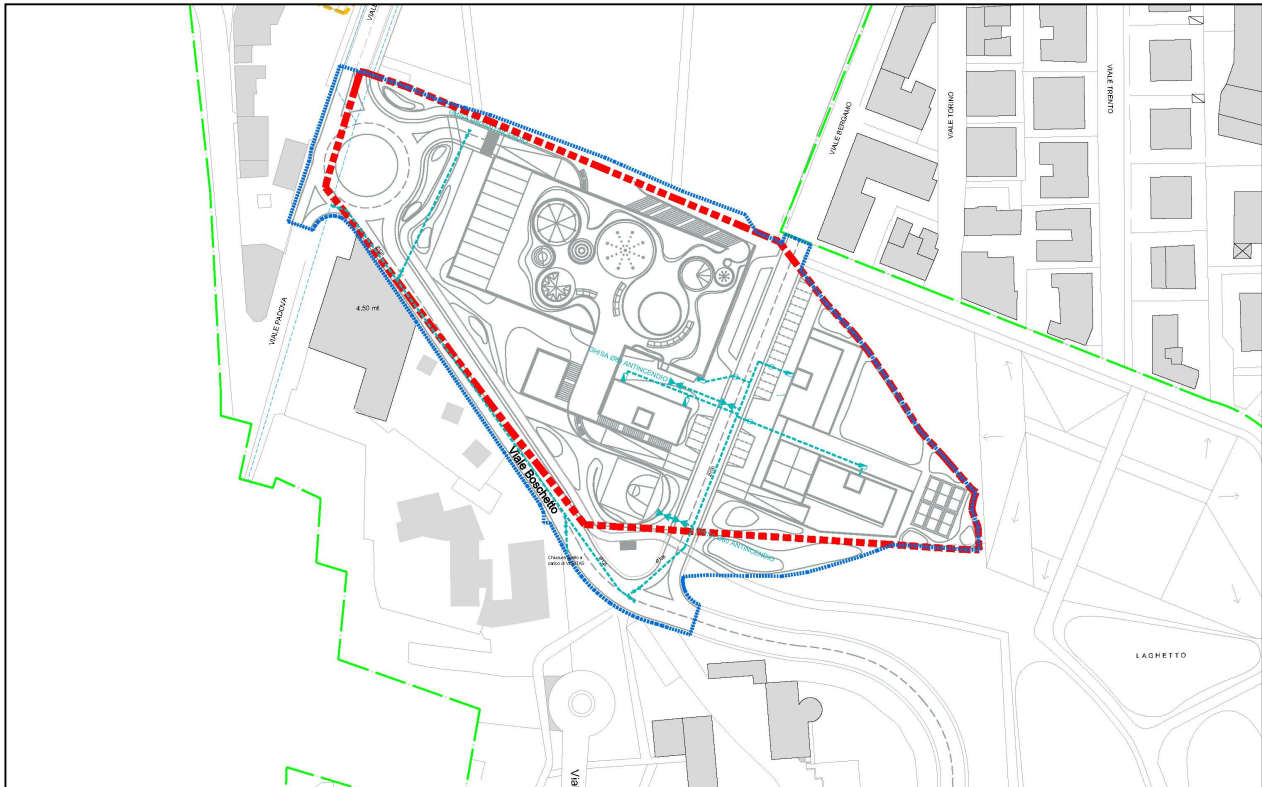
A disposizione per eventuali chiarimenti.

Distinti saluti.-

SOCIETA' ITALIANA PER IL GAS p.A.
DISTRETTO NORD EST
Responsabile Centro Operativo Mestre

P.I. Paolo Vicariotto

Rete di adduzione acqua potabile



RELAZIONE TECNICA SPECIALISTICA - IMPIANTI DI ADDUZIONE e SCARICO ACQUE
Opere di urbanizzazione a servizio dell'ambito S.U.A. n.2 - zona Forte Penzo, Chioggia (VE)

Committente: **Tiozzo Caenazzo Fabrizio, Lucia, Marino e Orazio**

4. RETE DI ADDUZIONE ACQUA POTABILE

La rete di adduzione acqua potabile dovrà garantire l'approvvigionamento di acqua potabile ai servizi igienici e alle cucine presenti nelle torri (torre 1 e torre 2) e agli utilizzi dei due fabbricati commerciali che si prevede di realizzare (vedere tavola 03). Attualmente, in questa fase progettuale, sono previsti un totale di 40 unità residenziali (n.28 torre 1 e n.12 torre 2) oltre alle n.2 già menzionate attività commerciali; il progetto tratterà la rete a valle del pozzetto con contatore di cui dovrà essere dotato ogni singolo fabbricato.

Per il calcolo dei vari rami della rete è stato utilizzato un foglio elettronico che si basa sulle seguenti singole portate per ciascun apparecchio:

Portate dei singoli apparecchi (utenze normali)	Acqua fredda (l/s)	Acqua calda (l/s)
Vaso con cassetta	0,10	/
Lavabo	0,10	0,10
Bidet	0,10	0,10
Doccia	0,15	0,15
Vasca da bagno	0,20	0,20
Lavello di cucina	0,20	0,20
Lavatrice	0,10	/
Lavastoviglie	0,10	/

I risultati del foglio elettronico sono riportati nella tabella sottostante:

Piano servizio	Codice indicativo	Utenze normali										Utenze speciali		ACQUA FREDDA				ACQUA CALDA			
		Vaso con cassetta	Lavabo	Bidet	Doccia	Vasca da bagno	Lavello di cucina	Lavatrice	Lavastoviglie	TOTALE utenze normali	Piano speciale	Altri speciali	TOTALE utenze speciali	Portata contemporanea	Portata simultanea	Portata massima	TOTALE	Portata contemporanea	Portata simultanea	Portata massima	TOTALE
TORRE 1	A	18	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12

Legenda tipo di contemporaneità
 (*) Bassa contemporaneità
 (**) Media contemporaneità
 (***) Alta contemporaneità

Legenda tipo di dimensionamento
 (*) Basse perdite di carico
 (**) Alte perdite di carico

A queste portate calcolate, sono state aggiunte le stime dei fabbisogni delle due attività commerciali e le portate da garantire per l'impianto antincendio. La rete di adduzione acqua sarà derivata dalla linea esistente in via L.Donà, realizzata in acciaio DN150, in prossimità dell'angolo nord-ovest del comparto stesso.

Studio Associato TECNOIMPIANTI
Borgo S. Giovanni n°486 - 30015 Chioggia (VE) - Tel 0415542004 - Fax 0415544960
23 / 25

Commessa: 034B16_Forte Penzo

Revisione n°0 data: 02/10/16

Si prevede di realizzare una nuova rete di adduzione dell'acqua potabile, poiché la zona ad oggi non è servita da questo sottoservizio. Le tubazioni verranno inserite lungo la nuova viabilità di Ambito con le caratteristiche di esecuzione concordate con la Veritas. Si è prodotto lo stralcio della relazione di calcolo delle sezioni delle condotte (pag.23) a firma dell'ing. Fabio Chiereghin dello Studio Tecnoimpianti che fa parte della documentazione allegata al PUA.

Impianto di illuminazione pubblica stradale

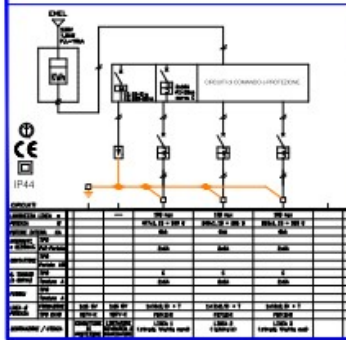


L'impianto di illuminazione pubblica stradale prevede la posa di lampioni stradali lungo la viabilità pubblica, relativa al tratto di via del Boschetto per tutta la lunghezza del lato sud di proprietà, la rotonda che si innesta su strada Madonna Marina ed il tratto di strada che congiunge via Bergamo con via del Boschetto. Per la verifica dei dettagli tecnici si rinvia alla relazione redatta dall'ing. Fabio Chiereghin che fa parte integrante del progetto di PUA.

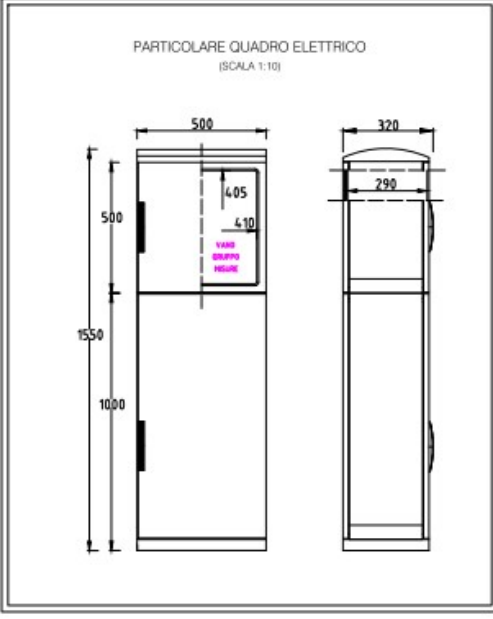
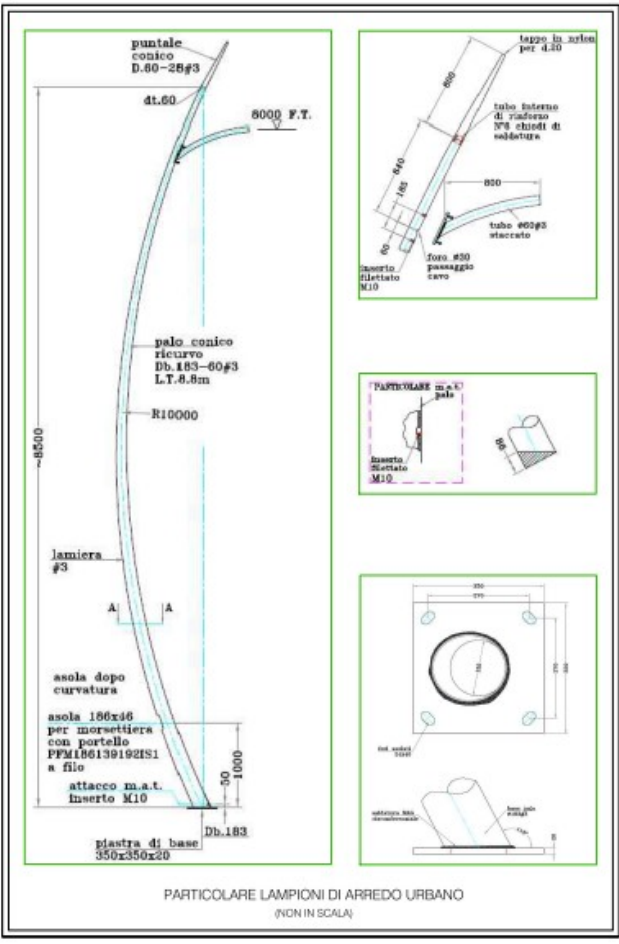
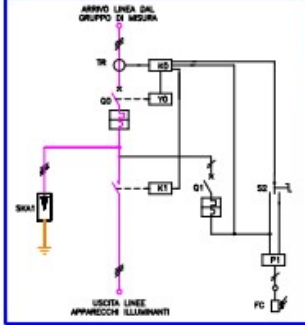
La medesima relazione dell'ing. Chiereghin riguarda anche l'installazione dell'impianto di illuminazione stradale sul tratto di strada previsto da realizzare dai due Ambiti che con il proseguo di via del Boschetto giunge in viale Tirreno.

SCHEMI QUADRO ELETTRICO PER ILLUMINAZIONE PUBBLICA
(NON IN SCALA)

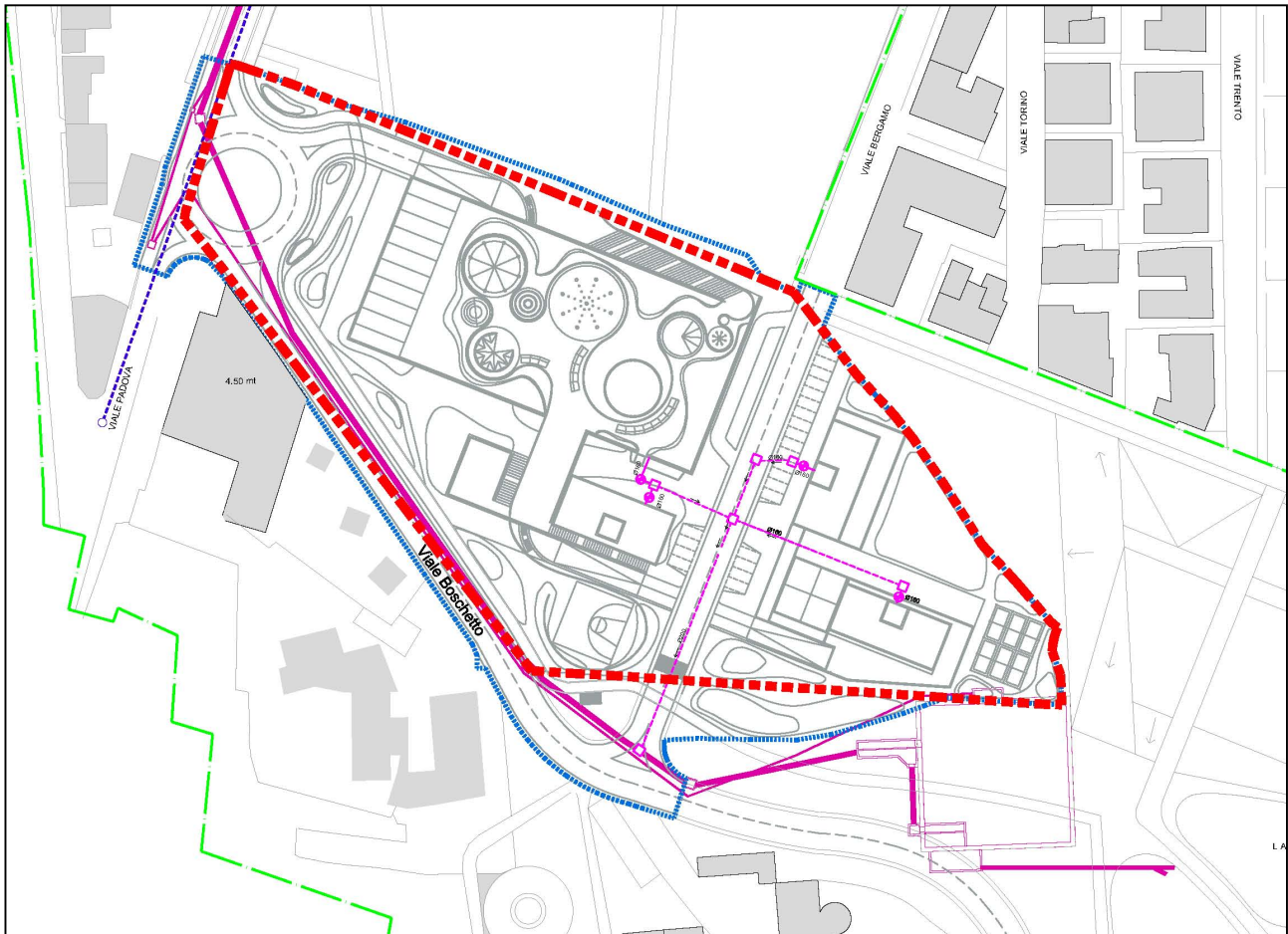
SCHEMA UNIFILARE QUADRO ELETTRICO ILL. PUBBLICA



SCHEMA FUNZIONALE CIRCUITO DI COMANDO QUADRO ELETTRICO ILLUMINAZIONE PUBBLICA



Rete Acque Nere



La rete di scarico delle acque nere è dettagliatamente indicata nella relazione tecnica dell'ing. Fabio Chiereghin da pag.09 a pag. 12. Si riportano alcuni stralci della relazione al fine di avere una visione immediata dell'intervento.

Per il dimensionamento del diametro dei collettori di scarico costituenti la rete, viene utilizzata la tabella di selezione tubazioni di scarico considerando una pendenza pari al 0,5%; la scelta del diametro delle tubazioni, esterne ai fabbricati, ha tenuto conto di non scendere sotto il diametro DN160 mm, anche per l'approssimazione dei dati in nostro possesso.

Come tubazioni in uscita da ciascun fabbricato viene scelto il diametro 160 mm, così da ottemperare anche l'art.28 comma 3 del regolamento di fognatura vigente. La realizzazione di questa rete di scarico è stata prevista con tubazioni e raccordi in PVC-U rigido, marchiati e conformi alle norme UNI EN 1401-1 SN8 – SDR 34 e garantiti dal marchio "iIP" da impegnarsi per scarichi interrati e fognature non a pressione, giuntati a bicchiere e posati interrati su sottofondo.

Rete Acque Meteoriche



La rete di scarico delle acque bianche è dettagliatamente indicata nella relazione tecnica dell'ing. Fabio Chiereghin da pag.13 a pag. 22. Si riportano alcuni stralci della relazione al fine di avere una visione immediata dell'intervento.

La rete di scarico delle acque bianche meteoriche dovrà garantire la raccolta e l'allontanamento delle precipitazioni incidenti sulle superfici (impermeabili e semipermeabili) dell'intero ambito n.2, di via del Boschetto e di quelle provenienti da viale Padova. Il progetto architettonico prevede nuovi volumi e nuove superfici impermeabilizzate che rendono necessaria la verifica di compatibilità idraulica con dimensionamento di vasche di laminazione. Il risultato di questa verifica di compatibilità idraulica ha implicato la necessità di prevedere, relativamente all'ambito 2, n.2 vasche

di laminazione, rispettivamente per il comparto 1 del volume di mc 1.260 e per il comparto 2 del volume di mc 495. La realizzazione di questa rete di scarico (vedere grafico esplicativo) è stata prevista con tubazioni e raccordi in PVC-U rigido, marcati e conformi alle norme UNI EN 1401-1 SN8 – SDR 34 e garantiti dal marchio “iP” da impiegarsi per scarichi interrati e fognature non a pressione in aree esterne al fabbricato con codice U, giuntati a bicchiere mediante anelli elastomerici OR e posati interrati su sottofondo dello spessore minimo di 15 cm in sabbia media lavata e vagliata.

Conclusione

Con la presente relazione si sono descritte le opere di urbanizzazione e i relativi sottoservizi che la ditta proprietaria dell’area denominata Ambito n.02 intende realizzare con massima priorità all’interno dell’ambito.

E’ intenzione della proprietà dell’Ambito n.02, cedere in anticipo le aree che interessano le opere del Lotto n.02 relative all’accordo di Programma del Bacino del Lusenzo, al fine di permettere di realizzare, il complesso delle opere di urbanizzazione dell’area prevista dal P.S. n.06, in sinergia con l’amministrazione pubblica.

Chioggia, luglio 2018

Arch. Alberto Vianello

ALLEGATO B
DIMENSIONAMENTO E CALCOLO STANDARD URBANISTICI

NAOS ARCHITETTURA S.C.

Viale Venezia n°7
30015 Chioggia – VE

P.I. 04091700270

WWW.NAOSARCHITETTURA.IT

info@naosarchitettura.it
+39 0418876900



PUA AMBITO 2/AREA EX BATTERIA PENZO – Dimensionamento

COMPARTO 1

Destinazione Commerciale:

- | | |
|--|----------------|
| • Media struttura di vendita-food | 2500 mq s.n.p. |
| • Magazzino della media struttura di vendita-food | 650 mq s.n.p. |
| • Artigianato di servizio, direzionale, esercizi di vicinato | 675 mq s.n.p. |

Destinazione Residenziale:

- | | |
|---|----------------|
| • Edificio A (6 piani – 15 appartamenti)* | 1090 mq s.n.p. |
|---|----------------|

TOTALE 4915 mq s.n.p.

COMPARTO 2

Destinazione Residenziale:

- | | |
|---|----------------|
| • Edificio B (5 piani – 13 appartamenti)* | 810 mq s.n.p. |
| • Edificio C (9 piani – 22 appartamenti)* | 1275 mq s.n.p. |

TOTALE 2085 mq s.n.p.

TOTALE AMBITO 7000 mq s.n.p.

*Il dimensionamento degli edifici potrà essere soggetto a variazioni in sede di Permesso di Costruire che, comunque, rimarranno vincolate al rispetto delle NTA e delle superfici di Piano.

NAOS ARCHITETTURA S.C.

Viale Venezia n°7
30015 Chioggia – VE

P.I. 04091700270

WWW.NAOSARCHITETTURA.IT

info@naosarchitettura.it
+39 0418876900



NAOS ARCHITETTURA S.C.

Viale Venezia n°7
30015 Chioggia - VE

P.I. 04091700270

WWW.NAOSARCHITETTURA.IT

info@naosarchitettura.it
+39 0418876900



PUA AMBITO 2/AREA EX BATTERIA PENZO – Standard Parcheggio e Verde

COMPARTO 1

Standard area commerciale

Rif. Art 25 L.R. 61/85

1*SLP

$2500 + 675 + 650 = 3825$ mq s.n.p.

$Snp * 1.2 = SLP$

$3825 * 1.2 = 4590$ mq SLP da destinare a servizi di cui almeno la metà a parcheggio

Standard a parcheggio 68% = 3121 mq

Standard a verde 32% = 1469 mq

Rif. art.6 comma 11 lettera b della NTA del Prg comunale e L. 122/89

Volume supermercato + magazzino = 3150 mq s.c x 3.7 m = 11655 mc

Volume artigianato di vicinato, direzionale/commerciale = 675 mq s.c x 3.7 m = 2497.50 mc

Volume totale = 14152.50 mc / $10 = 1415.25$ mq

Standard a parcheggio = 1415 mq

Standard a parcheggio totale commerciale = 4536 mq

Standard area residenziale

Edificio A (6 piani – 15 appartamenti)

Rif. art.6 comma 11 lettera b della NTA del Prg comunale e L.122/89

Standard parcheggio = 1090 mq snp x 3.7 (da NTA) = 4033 mc / $10 = 403$ mq

Rif. Art 6 comma 11 delle NTA del Prg comunale e art. 25 L.R. 61/85

$1090 \times 3.7 = 4033$ mc

$4033 / 150 = 26.88$ mq/abitante

Standard a verde = $27 \times 15 = 405$ mq

Standard a parcheggio = $27 \times 3.5 = 95$ mq

Standard totale a verde comparto 1 = 1874 mq

Standard totale a parcheggio comparto 1 = $3121 + 1415 + 403 + 95 = 5034$ mq

COMPARTO 2

Standard area residenziale

Edificio B (5 piani – 13 appartamenti) e Edificio C (9 piani – 22 appartamenti)

Rif. art.6 comma 11 lettera b della NTA del Prg comunale e L.122/89

Standard parcheggio = $(810+1275) \text{ mq snp} \times 3.7 \text{ (da NTA)} = 7714.50 \text{ mc} / 10 = 771 \text{ mq}$

Edificio B (5 piani – 13 appartamenti) e Edificio C (9 piani – 22 appartamenti)

Rif. Art 6 comma 11 delle NTA del Prg comunale e L.R. 61/85

$(810+1275) \times 3.7 = 7714.50 \text{ mc}$

$7714.50 / 150 = 51 \text{ ab. teorico}$

Standard a verde = $51 \times 15 = 765 \text{ mq}$

Standard a parcheggio = $51 \times 3.5 = 179 \text{ mq}$

Standard totale a verde comparto 2 = **765 mq**

Standard totale a parcheggio comparto 2 = $771+179 = 950 \text{ mq}$

TOTALE AMBITO:

Standard totale a verde = $1469 + 405 + 765 = 2639 \text{ mq} < 2718 \text{ mq OK}$

Standard totale a parcheggio = $5034 + 950 = 5984 \text{ mq} < 6430 \text{ mq OK}$

PUA AMBITO 2/AREA EX BATTERIA PENZO – SINTESI Standard Parcheggio e Verde

Snp totale intervento PUA: 7000 mq

	DA NORMATIVA	DA PROGETTO
L 122/89 1 mq/10 mc Residenziale Commerciale Artigianale di servizio Direzionale 7000 mq snp	$V=7000*3.7= 25.900 \text{ mc}/10=$ Standard a parcheggio 2590 mq	
L 61/85 art. 25 $V=\text{snp}*3.7$ $V/150= \text{Ab teorici}$ $P=\text{Ab.t.}*3.5$ $V=\text{Ab.t.}*15$ Residenziale 3175 mq snp	$V/150 \text{ abitanti teorici}$ $3175*3.7=11747.50 \text{ mc}$ $\text{Ab.t. } V/150= 78.3$ Standard a verde $15*78= 1170 \text{ mq}$ Standard a parcheggio $3.5*78= 273 \text{ mq}$	
L 61/85 art. 25 1*slp Commerciale Artigianale di servizio Direzionale 3825 mq snp	$\text{Slp} =$ $3825+(3825*0.2)=3825+765=$ 4590 mq di cui almeno 50% parcheggio 3121 mq 68% standard a parcheggio 1469 mq 32% standard a verde	

<p>Standard a parcheggio totale</p> <p>Commerciale, artigianato di servizio, direzionale e residenziale</p>	<p>2590 mq 273 mq 3121 mq</p> <hr/> <p>5984 mq</p>	<p>6430 mq</p>
<p>Standard a verde totale</p> <p>Commerciale, artigianato di servizio, direzionale e residenziale</p>	<p>1469 1170</p> <hr/> <p>2639 mq</p>	<p>2718 mq</p>