



CITTA' DI CHIOGGIA

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEI CENTRI STORICI

ai sensi delle L.R. 80/1980, 61/1985, 11/2004

---

## RELAZIONE

---

### **Progettisti incaricati:**

arch. Anna De Palma  
arch. Elena Marchigiani  
arch. Angelo Sampieri

### **Collaboratori:**

arch. Keoma Ambrogio  
arch. Carla Arcolao  
restauratore Fabio Bevilacqua  
arch. Nicoletta Bevilacqua  
arch. Silvia Bizzarri  
geol. Gian Carlo Grillini  
arch. Lucina Napoleone  
arch. Sebastiano Roveroni  
arch. Rita Vecchiattini

Elaborazione:

### **SETTORE URBANISTICA**

#### **Ufficio Piani Attuativi**

Dirigente: dott. Gianni Favaretto  
Istruttore: arch. Fernando Sambo  
Istruttore: Oscar Ballarin  
Coordinatore: arch. Riccardo Bruni

### **Il Sindaco**

arch. Alessandro Ferro

### **L'Assessore all'Urbanistica**

arch. Alessandra Penzo

### **Il Segretario Generale**

Dott. Michela Targa

## **Indice**

### **1. Il Piano**

- 1.1. Gli obiettivi generali
  - 1.1.1. Ridelimitazioni: dal Centro storico alla Città storica
  - 1.1.2. Quadri di coerenza: la Città storica come parte di un sistema di relazioni più ampio
- 1.2. I temi
  - 1.2.1. Difesa dell'identità culturale
  - 1.2.2. Tutela come esplicitazione di diversi livelli di trasformabilità
  - 1.2.3. Costruzione di una nuova qualità dell'abitare
- 1.3. La struttura
- 1.4. Le istruzioni per l'uso
  - 1.4.1. Documenti costitutivi
  - 1.4.2. Progetto del pubblico
  - 1.4.3. Conservazione e trasformazione diffusa, Trasformazione per parti

### **2. I contenuti del Piano**

- 2.1. Gli sfondi
  - 2.1.1. Letture della città storica
  - 2.1.2. Atlante dei progetti in atto e in programma
  - 2.1.3. Atlante dei progetti di trasformazione urbana: elenco e schede sintetiche
  - 2.1.4. Per una mappa del progetto del pubblico
- 2.2. I luoghi, le immagini e i modi del progetto
  - 2.2.1. Chioggia: il Centro storico riconosciuto
    - Processi e domande di trasformazione
    - Strategie di intervento
  - 2.2.2. Sottomarina: la Città consolidata
    - Processi e domande di trasformazione
    - Strategie di intervento
  - 2.2.3. Tombola e San Francesco: la Città del moderno
    - Processi e domande di trasformazione
    - Strategie di intervento
  - 2.2.4. Sant'Anna, Località Magnasutti, Cavanella d'Adige: gli Insediamenti antichi minori
    - Processi e domande di trasformazione
    - Strategie di intervento
- 2.3. Le forme e i modi dell'apparato normativo



## **1. Il Piano**

Il Piano particolareggiato dei centri storici del Comune di Chioggia (d'ora in poi denominato Piano) è elaborato ai sensi dell'Art. 6 della L.R. n. 80/1980 e successive modificazioni, dell'Art. 12 della l.r. n. 61/1985, dell'Art. 48 della l.r. n. 11/2004.

Il Piano di cui alla presente Relazione sostituisce il Piano particolareggiato del Centro storico di Chioggia (Delibera Giunta Regionale del Veneto n. 1509 del 13 marzo 1984) e il Piano di recupero del Centro storico di Sottomarina (Delibera del Commissario Prefettizio n. 903 del 18 marzo 1992).

Il Piano fa riferimento alla perimetrazione della Zona A, così come riportata nella Variante generale al Piano regolatore generale del Comune di Chioggia, adottata con deliberazione del Consiglio comunale n. 66 del 27 luglio 2001. Tale perimetrazione rappresenta l'adeguamento alle direttive contenute nell'Art. 36 del Piano di Area della Laguna ed Area Veneziana (P.A.L.A.V.) approvate dal Consiglio Regionale nel 1995. Essa deriva dalle modifiche e integrazioni apportate alle delimitazioni proposte dalla l. n. 171 del 1973 e dalla successiva l.r. n. 80 del 1980, rispetto alle quali sono state inserite tra le Zone A, oltre ai nuclei storici di Sottomarina e di Chioggia, parti urbane limitrofe a quest'ultimo in quanto a esso morfologicamente e funzionalmente connesse (quartieri Tombola e San Francesco).

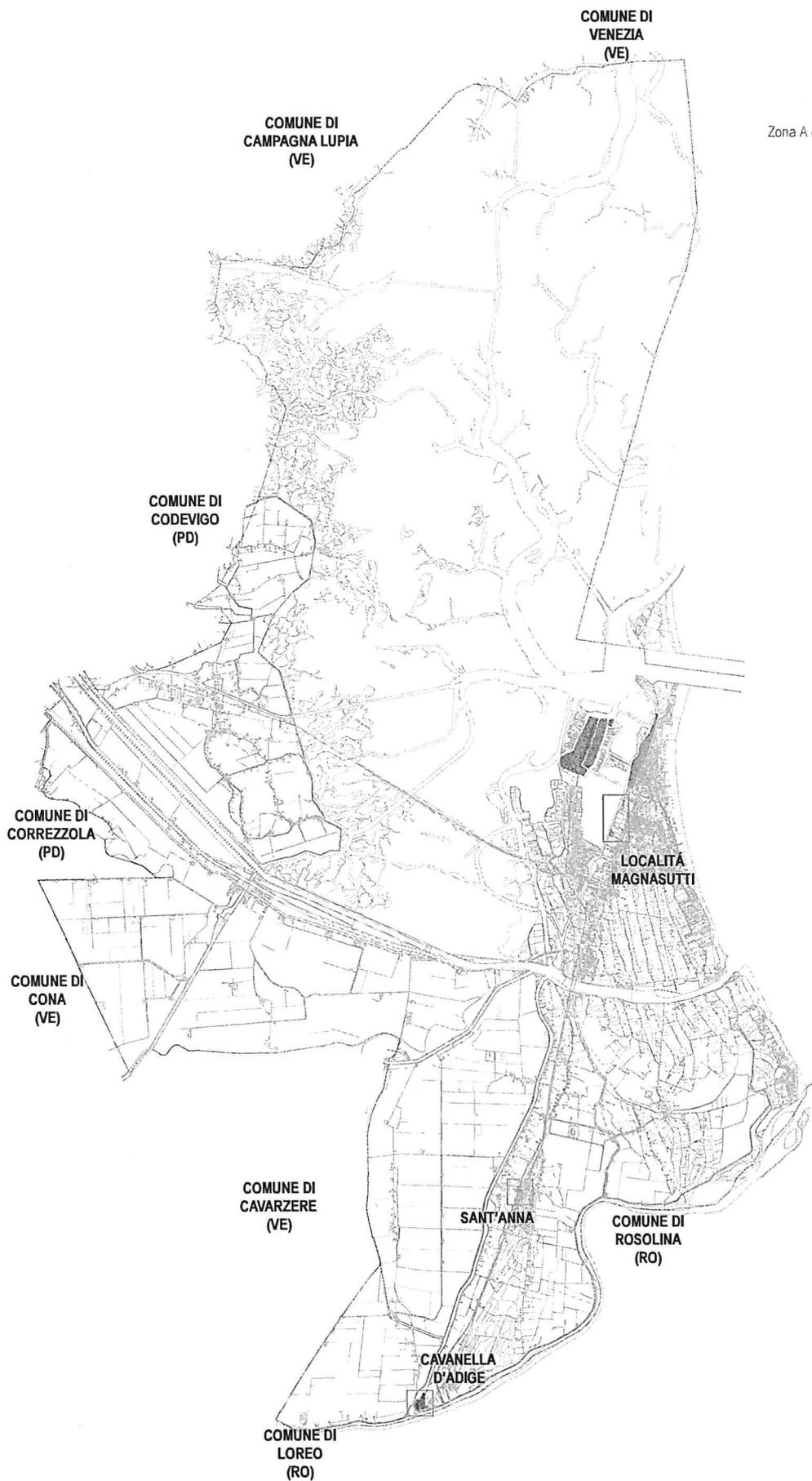
Campo di applicazione del piano

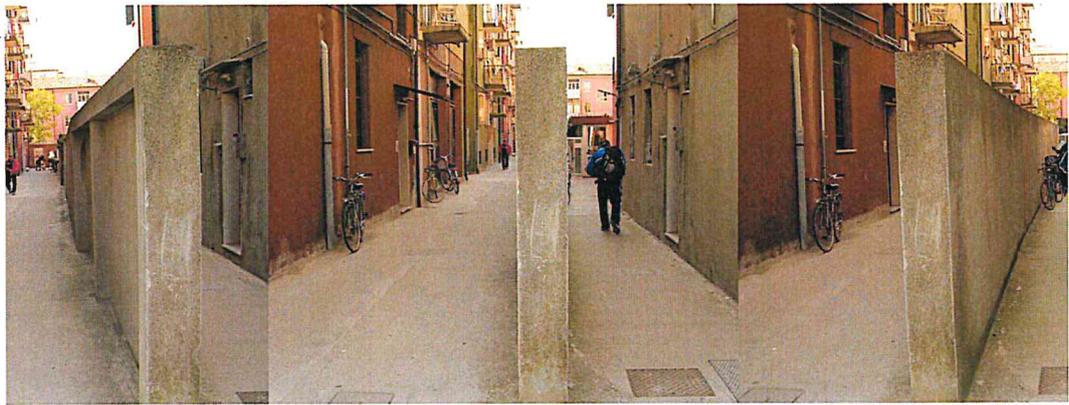
LEGENDA

Confini Comunali -----

Zona A (VPRG del Comune di Chioggia) ■

nuclei storici □





Nello specifico, le disposizioni contenute nel Piano riguardano:

- ⊙ il nucleo storico di Chioggia (denominato "Centro storico riconosciuto");
- ⊙ il nucleo storico di Sottomarina (denominato "Città consolidata");
- ⊙ i quartieri Tombola e San Francesco (denominati "Città del moderno");
- ⊙ i nuclei storici di Sant'Anna, Cavanella d'Adige, Località Magnasutti (denominati "Insediamenti antichi minori").

## 1.1. Gli obiettivi generali

Gli obiettivi e i temi che informano i contenuti del Piano intendono fornire risposte pertinenti alle questioni poste dal Programma di lavoro, approvato contestualmente al conferimento – nel gennaio del 2001 – dell'incarico per la redazione del Piano particolareggiato dei centri storici del Comune di Chioggia ai sensi della l.r. n. 80 del 1980. Si tratta di questioni riferibili a un più generale ripensamento delle relazioni tra conservazione dei tessuti storici e trasformazioni indotte dall'emergere di nuovi stili di vita, alla riconfigurazione del ruolo del centro storico rispetto all'intero territorio comunale, all'integrazione di politiche di riqualificazione spaziale e azioni per il potenziamento delle attività economiche.

### 1.1.1. Ridelimitazioni: dal Centro storico alla Città storica

In rapporto a tali questioni, l'ampliamento della perimetrazione dei centri storici del Comune di Chioggia a comprendere l'ambito denominato Città del moderno assume un ruolo strategico. Essa risponde infatti all'intento di attuare un passaggio concettuale e operativo importante: dal *Centro storico*, inteso come ambito spaziale di antico impianto, a sé stante rispetto al resto dei tessuti urbani e denso di valori architettonici e morfologici da salvaguardare per la loro riconosciuta qualità storico-testimoniale; alla *Città storica*, interpretata come struttura spaziale più ampia e complessa, comprendente parti tra loro differenti per assetto fisico e livello di permanenza, in cui a una non sempre chiara e stabile caratterizzazione morfologica e tipologica corrisponde la necessità di introdurre seppur limitate strategie di trasformazione e ristrutturazione.

Per *Città storica* il Piano intende quindi l'insieme integrato costituito dalle parti della città contemporanea che presentano una identità storico-culturale definita da particolari qualità, riconoscibili e riconosciute dal punto di vista dei caratteri morfogenetici e strutturanti dell'impianto urbano e di quelli tipomorfologici, architettonici e d'uso dei singoli tessuti, edifici e spazi aperti, anche in riferimento al senso e al significato da essi assunto nella memoria delle comunità insediate.

La nuova delimitazione parte in definitiva dal presupposto che sia opportuno non limitarsi all'individuazione dei soli ambiti territoriali in cui la connotazione storica dei tessuti edilizi si presenti come ancora evidente, per estendere piuttosto le disposizioni del nuovo Piano anche a quelle parti



che, pur presentando uno sviluppo urbano più recente e di non sempre elevata qualità architettonica e di impianto, rivestono un ruolo pregnante nella ri-configurazione di un organismo urbano integrato per modi d'uso e funzionamento.

### **1.1.2. Quadri di coerenza: la Città storica come parte di un sistema di relazioni più ampio**

La necessità di allargare il perimetro del centro storico deriva dalla constatazione di come i problemi che interessano le parti più consolidate della città di Chioggia non possano trovare soluzioni convincenti se lo sguardo non si amplia anche agli ambiti contigui, che oggi di fatto ne rappresentano le estensioni spaziali e funzionali.

Sulla base di tali considerazioni, gli obiettivi generali che guidano la redazione del Piano possono essere sintetizzati nelle seguenti azioni:

- ⊙ riorganizzare l'accessibilità automobilistica, con particolare riferimento alle modalità di attraversamento e di sosta;
- ⊙ evitare l'abbandono da parte dei residenti, tramite la riqualificazione diffusa di spazi aperti e costruiti;
- ⊙ riqualificare e rivitalizzare la rete commerciale, attraverso una più stretta sinergia con le azioni rivolte al ridisegno degli spazi aperti di uso pubblico;
- ⊙ individuare nuove modalità di sviluppo delle attrezzature e delle attività connesse al turismo.

Si tratta di azioni che non solo chiamano in causa la definizione di politiche di intervento differenziate per attori coinvolti e modalità, ma che inoltre necessitano di una ri-collocazione delle parti della Città storica all'interno di *sistemi più ampi di relazioni spaziali e funzionali*. Sistemi in cui possano trovare soluzione problemi – come quello dell'attraversamento automobilistico – che evidenziano la necessità di attuare un ripensamento della città di Chioggia nel suo complesso, anche attraverso la costruzione di strategie di trasformazione rivolte a garantire agli insediamenti storici e a quelli più recenti nuove attrezzature, servizi e spazi di uso collettivo, la cui dotazione non può più essere esclusivamente concentrata nelle parti di più antico impianto.

In un momento come quello attuale, in cui si assiste alla proliferazione di strumenti e procedure che si affiancano e talvolta sostituiscono quelli della cosiddetta "pianificazione ordinaria", la redazione del Piano intende in definitiva darsi come un'occasione per tratteggiare *quadri di coerenza* con l'insieme più ampio di azioni in atto e in programma aventi per oggetto la città di Chioggia. Azioni che stanno configurando scenari di trasformazione possibili, ai quali la definizione del ruolo futuro della città storica non può prescindere dal fare riferimento.



## 1.2. I temi

La traduzione degli obiettivi generali in specifiche disposizioni normative procede attraverso l'individuazione di alcuni temi chiave, assunti come strutturanti la costruzione del Piano.

### 1.2.1. Difesa dell'identità culturale

Il Piano intende confrontarsi con il rapporto tra conservazione e trasformazione a partire dall'osservazione delle domande concrete di mutamento che oggi interessano la Città storica. In questo adottando una concezione di salvaguardia attiva, orientata alla difesa dell'identità culturale e all'individuazione di livelli differenziati di trasformabilità, nell'intento di riconfigurare e rafforzare le relazioni spaziali e i ruoli economici e sociali delle diverse parti che compongono la Città storica stessa.

Per *identità culturale* non si intendono infatti solo le radici storiche della comunità, ma anche i valori e le domande che connotano i modi di abitare attuali e quelli futuri. In tale ottica, una politica di salvaguardia attiva della Città storica è chiamata a perseguire obiettivi rivolti a: conservare il patrimonio di culture e idee che è custodito negli spazi urbani, al fine di recuperare e dare un nuovo senso a saperi costruttivi e modi di abitare del passato che altrimenti rischiano di andare perduti; controllare e indirizzare gli interventi urbanistici, edilizi e costruttivi contemporanei, in modo tale da soddisfare i bisogni attuali, senza però distruggere permanenze storiche giudicate strutturanti i tessuti e gli spazi urbani; tradurre le azioni di restauro, risanamento, ristrutturazione di edifici e spazi aperti in concrete opportunità di rilancio di attività economiche e costruttive tradizionali, nonché di sviluppo di nuove attività che risultino compatibili con la salvaguardia dei contesti in cui si andranno a insediare.

### 1.2.2. Tutela come esplicitazione di diversi livelli di trasformabilità

Obiettivo generale del Piano è quindi, come già sottolineato, l'integrazione delle politiche di riqualificazione spaziale con azioni rivolte al benessere sociale e al potenziamento delle attività economiche.

Nello specifico il Piano si propone di: conservare il patrimonio edilizio storico architettonico, artistico e culturale, quale presupposto per la salvaguardia della memoria della nostra civiltà e per il mantenimento e l'incremento del valore economico intrinseco dello stesso; promuovere interventi di riqualificazione urbana ed ambientale dei centri storici, quale unico metodo di sviluppo sostenibile e condizione di fruibilità di luoghi di riconosciuto valore inestimabile; conservare le peculiarità della struttura sociale; attuare politiche urbane finalizzate ad evitare il fenomeno della fuga dei residenti dai nuclei antichi; avviare azioni incentivanti a favore dei settori produttivi tradizionali; riorganizzare e



rivitalizzare la rete commerciale di vendita nei centri storici; utilizzare i centri storici come volano per uno sviluppo alternativo del settore del turismo.

Coerentemente a tali intenti, il Piano intende in primo luogo affrontare quello che da sempre rappresenta un nodo problematico nella definizione della disciplina riguardante i centri storici, ossia il *rapporto tra livelli di tutela e ammissibilità della trasformazione*. Se infatti le istanze di conservazione nel momento in cui vengono rigidamente e aprioristicamente applicate rischiano di inibire azioni rivolte alla riqualificazione degli spazi e alla rivitalizzazione di attività e funzioni, d'altro canto le spinte alla trasformazione se acriticamente assunte possono portare a un'altrettanto rapida cancellazione dei valori e dei fattori di qualità insediativa, spaziale e culturale. Il Piano si propone di sciogliere questo nodo a partire dall'*osservazione delle domande concrete di mutamento* che oggi interessano in particolare gli ambiti della Città storica corrispondenti a Chioggia, Sottomarina, ai quartieri Tombola e San Francesco, agli insediamenti antichi di Sant'Anna, Cavanella d'Adige, Località Magnasutti; una città che il Piano re-interpreta come composta da molteplici e differenti *spazi dell'abitare*, ciascuno portatore di temi specifici, di cui consolidare i caratteri al contempo adeguandoli a esigenze e pratiche sociali in cambiamento.

In particolare, Chioggia viene interpretata come il *Centro storico riconosciuto*, ossia come l'ambito connotato dal permanere di una morfologia dell'impianto urbano, di caratteri tipologici ed edilizi, di principi insediativi e di una struttura e configurazione degli spazi aperti la cui matrice storica appare ancora chiaramente leggibile. Qui l'intento di conservare tale peculiarità porta a privilegiare azioni tese a sostenere forme stabili di residenzialità, individuando nella vocazione commerciale dell'asse viario principale e di alcune calli che da esso si dipartono un elemento su cui puntare per una rivitalizzazione economica del centro, da attuarsi associando alle scelte attinenti alla disciplina delle destinazioni d'uso dei piani terra, la previsione di azioni di riqualificazione degli spazi aperti tese a rafforzare il ruolo di ambiti della sosta e dello stare all'aperto. Strettamente connessa a tali obiettivi è la riorganizzazione delle modalità sia di attraversamento e accesso delle automobili, sia di sosta carrabile.

Il caso di Sottomarina si configura come affatto differente. A essa viene assegnata la denominazione di *Città consolidata*: ciò che qui appare dotato di un più elevato livello di permanenza è la struttura morfologica del tessuto urbano, connotato dalla presenza di strette calli in passato di proprietà di un'unica o di poche famiglie; mentre le unità edilizie appaiono caratterizzate da un grado elevato di trasformazione, che rende difficile (e di scarsa rilevanza) la promozione di azioni di tutela tese a una riconduzione a "prototipi storici". I profondi mutamenti intervenuti nell'assetto sociale rendono inoltre la prossimità di spazi e abitazioni una condizione non sempre compatibile con l'emergere di una crescente domanda di comfort. D'altra parte, la presenza di una richiesta di alloggi temporanei permette di ipotizzare il rafforzamento della funzione turistica. Pur potendo effettivamente convivere con la struttura spaziale di Sottomarina, la promozione di un modello di albergo diffuso per piccoli alloggi richiede tuttavia azioni di riqualificazione degli ambiti di uso pubblico, di consolidamento



di una dotazione oggi assai limitata di attrezzature e servizi, di incremento della porosità e della permeabilità di spazi che appaiono troppo angusti, di trasformazione delle abitazioni improntata a regole che consentano la conservazione della morfologia esistente.

I quartieri Tombola e San Francesco possono essere interpretati come l'esito di un progetto rimasto incompiuto, come una *Città del moderno* in attesa di un completamento. In questo ambito della Città storica i nuclei di edilizia pubblica costruiti nel corso del Novecento evidenziano un assetto spaziale improntato a rapporti di densità (in termini sia di superfici sia di volumi) pressoché invertiti rispetto a quelli rinvenibili nelle altre parti di Chioggia. Qui tuttavia, nella traduzione al suolo delle idee originarie, e per il sedimentarsi di aggiunte e addizioni successive, il ruolo inizialmente assegnato al disegno degli spazi aperti, così come la loro leggibilità e continuità sembrano essersi completamente perduti. D'altro canto, la forte presenza di lotti ineditati di uso individuale e collettivo permette oggi di ipotizzare un progetto d'insieme per la loro trasformazione, che sia in grado di definire nuove relazioni tra ambiti della circolazione carrabile e pedonale, e di tratteggiare per questa parte di città un sistema continuo di spazi aperti verdi e di passeggiate che dalla laguna penetri all'interno dell'edificato.

Le unità edilizie storiche localizzate nelle località Sant'Anna, Cavanella d'Adige, Magnasutti si configurano infine come *insediamenti antichi minori*, come ambiti ridotti dal punto di vista dimensionale, generalmente corrispondenti a uno o più manufatti di edilizia minore, che oggi tuttavia si danno come le tracce di una cultura e di una tradizione architettonica e costruttiva diffuse, di cui il Piano intende promuovere la conservazione e la valorizzazione.

### 1.2.3. Costruzione di una nuova qualità dell'abitare

I molti temi qui sinteticamente richiamati fanno riferimento a due ulteriori questioni più ampie e generali, che il Piano si propone di affrontare: da un lato, *restituire funzionalità alla città esistente*, dall'altro *riqualificare lo spazio abitabile* in rapporto ai modi d'uso contemporanei.

La prima locuzione rimanda alla riorganizzazione, al ridisegno e alla definizione di sequenze di spazi aperti, attrezzature, servizi, ambiti della sosta e del movimento atti a garantire il miglior funzionamento della Città storica e delle sue relazioni con le altre parti che compongono la città contemporanea. In questo partendo dalla considerazione che nella città esistente ciò che spesso manca non è tanto la dotazione quantitativa di aree a standard, quanto piuttosto una più chiara strutturazione di spazi, attività e modi d'uso.

Ne deriva che la definizione di azioni concrete per la riqualificazione dello spazio abitabile deve fondarsi su un'interpretazione più attenta – sia nella fase descrittiva, sia in quella progettuale – delle caratteristiche dei differenti spazi, aperti ed edificati, e dei materiali impiegati per la loro costruzione. In tal senso emerge la necessità di *passare da generici obiettivi di qualità urbana, a più specifici indirizzi per una qualità dell'abitare* che si concretizzi non solo in una maggiore



attenzione alle forme e ai materiali dello spazio (dalla scala urbana a quella edilizia e costruttiva), ma anche nella capacità di tratteggiare indirizzi sotto forma di immagini progettuali in grado di sintetizzare gli obiettivi dell'intervento e di delineare tipi di ambienti che siano idonei a ospitare nuovi modi di abitare. In ciò lavorando su compatibilità e incompatibilità di spazi e funzioni, sulla comprensione e quindi la valorizzazione delle potenzialità già presenti nel contesto, sulle domande di trasformazione emergenti.

Affrontare il tema della qualità urbana richiede inoltre l'introduzione di strumenti e procedure innovativi e articolati a seconda dei luoghi, dei soggetti interessati e dei modi di intervento. Tali aspetti attengono più direttamente alla capacità del Piano di promuovere la costruzione di accordi tra soggetti pubblici e privati sulla base dell'esplicitazione di obiettivi e prestazioni cui tendere. Il perseguimento della qualità dello spazio abitabile non può infatti prescindere da un più *attivo coinvolgimento di abitanti e proprietari* nell'attuazione del Piano. Un coinvolgimento che, seppur indirettamente, può partire dalla presa in considerazione delle strategie diffuse di intervento promosse da chi concretamente vive gli spazi della città esistente, per quindi ricollocarle e riorganizzarle all'interno di nuovi disegni di progetto. Disegni la cui traduzione al suolo venga guidata sia da un sistema di *regole grammaticali* relative al trattamento dei materiali che compongono gli spazi costruiti e aperti tese a rafforzarne la riconoscibilità, sia da un apparato di *disposizioni procedurali* che con chiarezza esprimano i diritti e i doveri di tutti gli attori – pubblici e privati – coinvolti nel processo di costruzione di un nuovo assetto per la città storica.

### 1.3. La struttura

La presente Relazione si propone di restituire il *discorso complessivo del Piano*, ossia la sequenza logica delle mosse che, dalla descrizione dello stato di fatto, hanno supportato l'elaborazione di più specifici contenuti normativi, passando attraverso la fase di esplicitazione degli obiettivi e delle strategie di intervento che si intendono perseguire.

in particolare, la seconda parte della Relazione illustra struttura e contenuti del Piano articolandosi in tre sezioni, corrispondenti ad altrettante tipologie di documenti scritti e grafici che ne costituiscono il corpus.

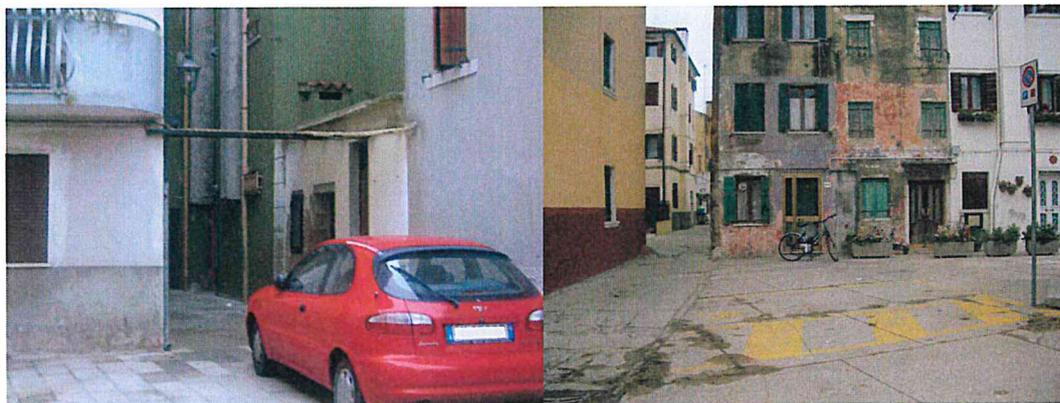
La prima sezione – *Gli sfondi* – illustra e argomenta elaborati di natura descrittiva e interpretativa, rivolti a restituire sia una lettura generale e una classificazione degli spazi aperti e costruiti che compongono i tre principali ambiti della Città storica (Centro storico riconosciuto, Città consolidata, Città del moderno), sia le prospettive concrete di mutamento che le progettualità in corso e in previsione vanno oggi delineando per la città di Chioggia nel suo complesso. In particolare, la redazione di un *atlante dei progetti in atto e in programma* è assunta quale mossa indispensabile per



ricollocare le scelte del Piano all'interno dei sistemi allargati di spazi e relazioni che le azioni a oggi intraprese e/o promosse dalla pubblica amministrazione per l'intera città concorrono a prefigurare. In questo non limitandosi alla mera registrazione di ciò che è già stato deciso, per cercare piuttosto di visualizzare quella che è una mappa in parte ancora implicita del *progetto del pubblico*. Una mappa in cui, alla rappresentazione degli interventi in atto, il Piano associa la proposta di ulteriori azioni finalizzate alla loro messa a sistema, l'individuazione delle priorità e delle politiche che in forma coordinata potranno in futuro concorrere al miglioramento della qualità dell'abitare nella città storica. L'atlante svolge in definitiva il ruolo di strumento, attraverso il quale mostrare la possibilità di un nuovo disegno d'insieme per la città contemporanea, inteso come un quadro di senso alla cui realizzazione le disposizioni contenute nel Piano intendono contribuire. Dal momento che per scala e ambiti coinvolti le indicazioni relative a tale disegno di fatto esulano dai contenuti più direttamente attinenti al Piano, la valenza a esse attribuita è quella di suggerimenti privi di coerenza diretta, preposti a esplicitare il programma di lungo periodo cui il Piano stesso fa riferimento.

La seconda sezione – *I luoghi, le immagini e i modi del progetto* – esplicita per le parti componenti la Città storica (Chioggia, Sottomarina, Tombola e San Francesco, Sant'Anna, Cavanella d'Adige, Località Magnasutti) obiettivi e strategie di intervento, che fungano da riferimento per la progettazione e la valutazione della compatibilità delle trasformazioni a venire. Sulla base di un apparato di letture e descrizioni più specificamente orientato a indagare temi e materiali di progetto, l'intento è mostrare come le disposizioni normative del Piano possano concretamente tradursi in proposte di un possibile assetto futuro, espresse anche in forma grafica. A una dichiarazione sintetica – quasi in forma di slogan – delle tematiche di volta in volta affrontate sono perciò in alcuni casi affiancati diagrammi progettuali, da intendersi come una sorta di matrice di suggerimenti privi di coerenza diretta, il cui obiettivo non è tanto fornire un disegno di progetto in sé definito e dalla valenza direttamente prescrittiva, quanto piuttosto *esplorare e individuare i caratteri dello spazio dell'abitare a cui tendere*. Alla base di questa scelta di linguaggio vi è in sostanza la volontà di evocare – più ancora che ritrarre – le forme e le relazioni della città futura, nella convinzione che solo mostrando la praticabilità di quelle che oggi appaiono soluzioni del tutto o in parte differenti dall'esistente si possa stimolare la condivisione con i soggetti privati di un percorso progettuale complesso.

La terza e ultima sezione – *Le forme e i modi dell'apparato normativo* – contiene un'illustrazione generale di contenuti e forme degli elaborati prescrittivi che costituiscono parte integrante delle Norme tecniche di attuazione del Piano; elaborati che sono specificamente preposti a definire, con diversi livelli di coerenza, i diritti e i doveri dei soggetti attuatori. Tali disposizioni costituiscono la *traduzione normativa* dei suggerimenti e delle immagini di progetto di cui alla sezione precedente, laddove la loro articolazione direttamente si relaziona ai differenti attori e ambiti della trasformazione per renderne più agevole e immediata la consultazione e l'applicazione. Nello specifico, la parte delle Norme tecniche di attuazione dedicata al *progetto del pubblico* raccoglie le disposizioni relative agli interventi che dovranno essere direttamente attuati o promossi dall'amministrazione comunale, da



altri attori pubblici, o da privati impegnati nella realizzazione di opere di urbanizzazione. Si tratta di azioni riguardanti gli spazi aperti pubblici e di uso collettivo, alle quali il Piano assegna priorità e un ruolo strutturante e trainante la riqualificazione della Città storica. Tali azioni creano infatti le condizioni di fiducia e convenienza necessarie a un più deciso sviluppo delle iniziative private, e quindi delle operazioni di conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio e di riqualificazione degli spazi aperti di sua pertinenza. La parte delle Norme tecniche di attuazione dedicata alla *conservazione e trasformazione diffusa* si riferisce invece alle operazioni la cui attuazione è demandata ai proprietari – pubblici e privati – delle unità edilizie singole o riunite in comparto. Tali operazioni attengono ad azioni di modifica dello stato fisico o della destinazione d'uso di unità edilizie (edifici e spazi aperti), e sono sottoposte a uno specifico repertorio di norme rivolte a esplicitare destinazioni d'uso e categorie di intervento ammesse. L'ultima parte delle Norme tecniche di attuazione tratta infine della *trasformazione per parti*, vale a dire degli interventi riguardanti porzioni della Città storica, dove si reputa necessario un coordinamento da parte dell'amministrazione pubblica delle operazioni di riqualificazione attuate dai soggetti pubblici e/o privati. Un coordinamento che si traduce nell'esplicitazione, all'interno delle Norme stesse, di un insieme di criteri morfologici e funzionali a valenza prescrittiva, corredati da schemi grafici tesi a fornire una visualizzazione dei contenuti delle norme scritte.

## 1.4. Le istruzioni per l'uso

### 1.4.1. Documenti costitutivi

Il Piano è costituito da un repertorio articolato di documenti scritti e grafici che ne costituiscono parte integrante:

- ⊙ Relazione;
- ⊙ Norme tecniche di attuazione e relative Appendici procedurali e tecniche a esse allegate (Appendici: I "Materiali e modalità esecutive delle finiture esterne"; II "Tecniche di intervento"; III "Unità edilizia"; IV "Analisi dello stato di fatto"; V "Convenzioni");
- ⊙ Tavole T20 "Modalità e categorie di intervento", T21 "Principali destinazioni d'uso ammissibili", T22 "Progetto di suolo", in scala 1:2.000 e 1:500.

Sono inoltre allegati del Piano fornendone lo sfondo di riferimento:

- ⊙ le tavole descrittive relative alle letture della Città storica, in scala 1:2.000:
  - T1. Chioggia. Attrezzature e servizi collettivi
  - T1. Sottomarina. Attrezzature e servizi collettivi
  - T2. Chioggia. Edifici residenziali
  - T2. Sottomarina. Edifici residenziali
  - T3. Chioggia. Altezze degli edifici



- T3. Sottomarina. Altezze degli edifici
- T4. Chioggia. Numero dei piani degli edifici
- T4. Sottomarina. Numero dei piani degli edifici
- T5. Chioggia. Uso dei piani terra: magazzini e garage
- T5. Sottomarina. Uso dei piani terra: magazzini e garage
- T6. Chioggia. Edifici vincolati
- T6. Sottomarina. Edifici vincolati
- T7. Chioggia. Carta del degrado esterno degli edifici
- T7. Sottomarina. Carta del degrado esterno degli edifici
- T8. Chioggia. Carta del degrado interno degli edifici
- T8. Sottomarina. Carta del degrado interno degli edifici
- T9. Chioggia. Spazi di uso individuale
- T9. Sottomarina. Spazi di uso individuale
- T10. Chioggia. Spazi di uso collettivo
- T10. Sottomarina. Spazi di uso collettivo
- T11. Chioggia. Modalità di uso delle rive: bordi e margini
- T11. Sottomarina. Modalità di uso delle rive: bordi e margini
- T12. Chioggia. Classificazione di unità edilizie e tessuti
- T12. Sottomarina. Classificazione di unità edilizie e tessuti
- T13. Chioggia. Unità edilizie storiche. Prototipi storici
- T19. Parti componenti la Città storica

⊙ le tavole descrittive e di progetto relative all'atlante dei progetti in atto e in programma:

- T14. Atlante dei progetti. Interventi di riqualificazione urbana
- T15. Atlante dei progetti. Spazi e attrezzature di uso pubblico (da V.P.R.G. del comune di Chioggia)
- T16. Atlante dei progetti. Viabilità principale
- T17. Atlante dei progetti. Interventi di trasformazione urbana. Interventi promossi da attori pubblici e privati (P.I.R.U.E.A., Autorità Portuale, Comune)
- T18. Verso un progetto del pubblico. Le progettualità in atto e in programma

⊙ i diagrammi di progetto raccolti nella sezione "I luoghi, le immagini e i modi del progetto" della Relazione.

L'articolazione dei documenti descrittivi, interpretativi e normativi del Piano è orientata al perseguimento di una più facile e agevole consultazione da parte di chi sarà direttamente chiamato a dare attuazione alle disposizioni in esso contenute. Al fine di rendere più chiara l'impostazione data, sembra perciò qui opportuno fornire seppur brevi istruzioni per l'uso dell'insieme di tali documenti (Relazione, Norme tecniche di attuazione e relative Appendici allegate, tavole grafiche).

Se le modalità di ingresso alla consultazione sono generalmente definite proprio a partire dal *chi*,



vale a dire dalla tipologia di attore – pubblico o privato – che si accinge ad attuare l'intervento, altre modalità di consultazione del Piano sono tuttavia previste: quelle cioè che partono dai luoghi e dagli spazi della Città storica, dal *dove* quindi, per poi comprendere *chi*, *come* e *perché* intervenire. A quest'ultimo percorso sono specificamente preposte le tavole T20 "Modalità e categorie di intervento", T21 "Principali destinazioni d'uso ammissibili" e T22 "Progetto di suolo", in cui sono sintetizzate tutte le disposizioni relative alle singole unità edilizie (spazi aperti e costruiti), agli spazi aperti di uso collettivo, nonché i relativi rimandi all'articolato delle Norme tecniche di attuazione. I paragrafi successivi saranno dedicati all'illustrazione del primo gruppo di modalità (consultazione a partire dal *chi*).

#### 1.4.2. Progetto del pubblico

Se i soggetti attuatori sono la pubblica amministrazione o altri attori pubblici o privati impegnati nella realizzazione di opere di urbanizzazione di interesse collettivo, il percorso procederà dalla parte più propriamente descrittiva (par. 2.1.1. "Lecture della città storica" della Relazione, tavole T1-T13, T19; par. 2.1.2. "Atlante dei progetti in atto e in programma", 2.1.3. "Atlante dei progetti di trasformazione urbana: elenco e schede sintetiche" della Relazione, tavole T14-T17), per quindi soffermarsi sui suggerimenti per la costruzione di una mappa d'insieme del progetto del pubblico in cui si trovano indicazioni relative a *dove* e *perché* operare e a quali possano essere i rapporti con altre politiche e azioni (par. 2.1.4. "Per una mappa del progetto del pubblico" della Relazione, tavola T18), per giungere infine alla Parte terza delle Norme tecniche di attuazione "Norme per il progetto del pubblico".

Per quanto attiene più specificamente ai contenuti normativi, sono fornite due famiglie di prescrizioni dedicate a illustrare più dettagliatamente *dove* e *come* intervenire: la prima, in forma prevalentemente grafica, fornisce un disegno d'insieme del Progetto di suolo (tavole T22 "Progetto di suolo"), vale a dire dei sistemi di spazi aperti di uso pubblico e collettivo oggetto degli interventi; la seconda, adottando un linguaggio scritto, attiene a un apparato di regole che in forma di linee guida illustrano le modalità di trattamento delle componenti costitutive degli spazi aperti attraverso le quali dare traduzione al Progetto di suolo stesso (Capo 3.1.2 delle Norme tecniche di attuazione "Guida al Progetto di suolo").

#### 1.4.3. Conservazione e trasformazione diffusa, Trasformazione per parti

Se, d'altro canto, i soggetti attuatori sono proprietari pubblici o privati impegnati nella realizzazione di interventi di interesse individuale, sempre a partire dai contenuti descrittivi (par. 2.1.1. "Lecture della città storica" della Relazione, tavole T1-T13, T19), il percorso troverà risposta alle domande relative a *dove*, *perché* e *con quali procedure* intervenire soffermandosi dapprima sulla parte dedicata



all'illustrazione di luoghi, immagini e modi del progetto (par. 2.2. "I luoghi, le immagini e i modi del progetto" della Relazione). Qui un apparato di indicazioni scritte e grafiche fornisce rappresentazioni di insieme dei temi e delle forme del progetto, orientate a spiegare le finalità ultime e più generali delle azioni di trasformazione attuate dai singoli proprietari sulle singole unità edilizie (edifici e spazi aperti). In questo caso, le prescrizioni attinenti a *dove* e *come* intervenire sono raccolte nella Parte quarta delle Norme tecniche di attuazione "Norme per la conservazione e la trasformazione diffusa" e nella Parte quinta "Norme per la trasformazione per parti".

In particolare, la Parte quarta delle Norme tecniche di attuazione "Norme per la conservazione e la trasformazione diffusa" si articola in contenuti attinenti alla disciplina generale e alla disciplina specifica degli interventi sulla Città Storica. Il titolo 4.1 "Disciplina generale per la Città storica" comprende disposizioni generali riferite alle categorie di intervento su edifici e spazi aperti, nonché un apparato di prescrizioni e raccomandazioni specificamente riguardanti gli interventi sugli edifici realizzati con tecniche costruttive tradizionali e gli edifici novecenteschi con componenti in "pietra artificiale". Il titolo 4.2 "Disciplina specifica per la Città storica" (unitamente alle tavole T20 "Modalità e categorie di intervento" e T21 "Principali destinazioni d'uso ammissibili") definisce quindi – per ciascuna delle parti componenti la Città storica (Centro storico riconosciuto, Città consolidata, Città del moderno, Insediamenti antichi minori), e per le tipologie di unità edilizie e tessuti riconosciute al loro interno sulla base dei livelli di permanenza e trasformazione di principi insediativi, caratteri tipologici ed edilizi, destinazioni d'uso – caratteri prevalenti e prestazioni a cui tendere, unità minime di intervento, destinazioni d'uso e categorie di intervento. Nel suo complesso, questo apparato di prescrizioni va quindi interpretato come l'esito di un processo di scomposizione delle immagini di progetto e dei gradi di trasformabilità, già illustrati nel par. 2.2. "I luoghi, le immagini e i modi del progetto" della Relazione, in un repertorio di azioni elementari preposto a dare loro concreta traduzione al suolo.

La Parte quinta delle Norme tecniche di attuazione "Norme per la trasformazione per parti" raccoglie le disposizioni riferite al Progetto norma San Francesco, localizzato all'interno dell'ambito denominato Città del moderno. Si tratta di un insieme di criteri e prescrizioni, corredati da rappresentazioni grafiche, che sintetizzano i caratteri degli interventi su questa parte specifica della Città storica, individuata come quella a maggior livello di trasformabilità. In particolare, tali rappresentazioni sono tese a illustrare un insieme di indicazioni progettuali sufficientemente precise da potere indirizzare le azioni future verso la traduzione al suolo delle strategie delineate dal Piano, lasciando comunque un margine per la loro discussione e interpretazione da parte dei soggetti attuatori.

## 2. I contenuti del Piano

### 2.1. Gli sfondi

Questa sezione della Relazione illustra e argomenta i contenuti del Piano relativi alla descrizione e all'interpretazione sia dell'esistente, sia delle dinamiche di trasformazione in atto, in corso di attuazione o in programma, di cui alle tavole T1-T19. L'intento è ricostruire lo sfondo più ampio di condizioni e azioni cui le disposizioni progettuali e normative del Piano sono chiamate a relazionarsi.

Nello specifico, le tavole procedono dalla ricostruzione dello stato di fatto (*letture della Città storica*: T1-T13) e dalla messa a sistema dei progetti e dei programmi in corso (*atlante dei progetti in atto e in programma*: T14-T17), per giungere a tratteggiare prime immagini relative a un'ipotesi di progetto di suolo relativa a un ambito allargato rispetto al perimetro della Città storica, derivante dal completamento e dalla parziale revisione delle azioni per la trasformazione in itinere (*verso un progetto del pubblico*: T18).

Obiettivo generale è ricollocare la Città storica sullo sfondo di assetti e dinamiche di cambiamento riferibili all'intera città contemporanea di cui essa è parte. In questo, l'atlante dei progetti in atto e in programma intende in particolare restituire un'immagine tematizzata delle trasformazioni attinenti a spazi aperti e costruiti e ad attrezzature di uso collettivo, con il fine di individuare priorità, mosse strutturanti, possibili procedure di attuazione e, così facendo, di riportare tali trasformazioni all'interno di un disegno di insieme ancora implicito.

Presupposto di queste operazioni è, come già sottolineato, la necessità di allargare il campo di osservazione e di azione al di là delle delimitazioni del Centro storico: se finalità generali del Piano sono la riconfigurazione del ruolo della Città storica rispetto all'intero territorio comunale, nonché la riqualificazione dei suoi spazi e la rivitalizzazione delle attività economiche, il loro perseguimento non può infatti prescindere dalla risoluzione di problemi e questioni di portata spaziale più ampia. Problemi connessi non solo alla creazione di nuove attrezzature e servizi, alla riorganizzazione della viabilità e dell'accessibilità, alla dotazione di spazi di parcheggio, ma anche alla necessità di riconnettere spazi aperti verdi e attrezzature sportive per costruire un grande sistema della naturalità e del tempo libero, all'interno del quale Chioggia e Sottomarina possano assumere il ruolo di polarità commerciale la prima, turistica la seconda.

#### 2.1.1. Letture della Città storica

Le letture della città storica comprendono *descrizioni relative a spazi costruiti e aperti e classificazioni tese a riconoscere e nominare differenti tipologie di unità edilizie e tessuti*.

Le *descrizioni degli spazi costruiti* intendono tratteggiare un quadro d'insieme dell'assetto funzionale

(attrezzature e servizi collettivi, residenza), dei principali modi d'uso non abitativi dei piani terra (magazzini e garage), della configurazione fisica e spaziale degli edifici (altezza, numero dei piani) (tavole T1-T5). A questo gruppo di rappresentazioni si associano ulteriori letture rivolte a indagare il livello di trasformabilità del patrimonio costruito, tramite: da un lato, la restituzione della localizzazione degli immobili vincolati ai sensi della normativa vigente in materia di beni storico-culturali, cui si affianca l'individuazione di immobili giudicati di valore storico per la permanenza di finiture esterne e particolari architettonici di pregio (tavole T6); dall'altro, la sistematizzazione degli esiti di un primo rilievo qualitativo dello stato di conservazione dell'edificato (degrado esterno, degrado interno) (tavole T7-T8), che trovano nell'Appendice IV "Analisi dello stato di fatto" allegata alle Norme tecniche di attuazione un ulteriore apparato di descrizioni e riferimenti puntuali in merito ai fenomeni di dissesto e di degrado delle componenti costitutive degli edifici.

Le *descrizioni degli spazi aperti* intendono evidenziare la consistenza e la configurazione dei sistemi di spazi di uso individuale e collettivo (tavole T9-T10). A tali letture si associa la mappatura dei modi d'uso dei bordi e dei margini della Città storica (tavole T11). Bordi e margini corrispondono agli ambiti spaziali in cui essa si confronta con il resto della città contemporanea o in cui differenti sue parti entrano in contatto, ai luoghi in cui spesso si condensano attività più direttamente legate alla distribuzione dei flussi di accesso via terra e via acqua.

A conclusione di questo apparato di descrizioni sono riportate tavole dal carattere più esplicitamente interpretativo. La *classificazione di unità edilizie e tessuti* procede infatti non solo dal riconoscimento di differenti livelli di permanenza e trasformazione di principi insediativi e caratteri tipologici, morfologici ed edilizi, ma anche dalla valutazione delle possibilità di una loro riqualificazione in termini spaziali e funzionali, costituendo un riferimento diretto per l'articolazione dei contenuti normativi del piano (titolo 4.2 delle Norme tecniche di attuazione "Disciplina specifica per la Città storica", tavole T12). Si tratta di una classificazione costruita adottando criteri volutamente eterogenei, tesi cioè a intercettare le peculiarità delle diverse parti che compongono la Città storica: da quelli connessi alla riconoscibilità di impianti tipologici e morfologici di matrice storica (illustrati nella tavola T13), a quelli più propriamente morfologici e attinenti all'individuazione di differenti regole e principi insediativi.

Nello specifico, sono identificate sette diverse tipologie di unità edilizie e tessuti:

- § *Unità edilizie storiche (us)*, caratterizzate da un impianto tipologico storicamente determinato e da principi insediativi aventi il carattere di "prototipi storici" rimasti pressoché inalterati nel tempo;
- § *Unità edilizie parzialmente trasformate (uptr)*, caratterizzate da un impianto che, pur avendo subito nel corso del tempo trasformazioni per aggregazione o fusione di tipi preesistenti o per loro modifiche interne, appare ancora leggibile dal punto di vista sia dei caratteri tipologici, sia dei principi insediativi;
- § *Unità edilizie trasformate (utr)*, di cui non è più riconoscibile né ricostruibile l'impianto tipologico originario e che non possono essere ricondotte a principi insediativi di carattere storico; a

questo gruppo sono inoltre ricondotte unità edilizie incompatibili con l'assetto morfologico del tessuto urbano;

- § *Unità edilizie di testata degli isolati (uti)*, di cui non è più riconoscibile né ricostruibile l'impianto tipologico originario, la cui peculiarità deriva dalla localizzazione di testata all'interno di tessuti caratterizzati da principi insediativi di carattere storico;
- § *Unità edilizie interne agli isolati (uii)*, di cui non è più riconoscibile né ricostruibile l'impianto tipologico originario, la cui peculiarità deriva dalla localizzazione interna a tessuti caratterizzati da principi insediativi di carattere storico;
- § *Tessuti con impianto unitario (tiu)*, riferiti a parti di città ove è riconoscibile un disegno d'impianto unitario, i cui caratteri peculiari e di struttura si rifanno ai principi messi a punto tra gli anni Trenta e Cinquanta nei progetti di quartieri di edilizia pubblica: la regolare disposizione degli edifici; la presenza di tipi edilizi seriali; la gerarchizzazione del sistema dei tracciati stradali; un esplicito rapporto tra edifici e spazi aperti; una riconoscibile localizzazione di edifici e attrezzature per servizi all'interno del quartiere;
- § *Tessuti e frammenti di tessuto senza impianto unitario (tsiu)*, si riferiscono a porzioni di tessuto e a singole unità edilizie ove non è riconoscibile un disegno d'impianto unitario. Si tratta di aggiunte in sé disomogenee, che generalmente intrattengono con i tessuti limitrofi semplici rapporti di contiguità regolati dall'orditura della maglia stradale.

Mentre le prime tre sono tipologie localizzate nel nucleo storico di Chioggia (Centro storico riconosciuto), la quarta e la quinta permettono di classificare i tessuti di Sottomarina (Città consolidata) connotati da un minor livello di permanenza dell'impianto storico, la sesta e la settima possono essere riconosciute nei quartieri Tombola e San Francesco (Città del moderno). A tali tipologie si aggiungono infine le *Unità edilizie già vincolate ai sensi della normativa vigente in materia di beni storico-culturali* (di cui alle tavole T6).



## 2.1.2. Atlante dei progetti in atto e in programma

I contenuti di questo paragrafo della Relazione riguardano la costruzione di un atlante dei progetti in atto e in programma relativi a un territorio più ampio della Città storica, direttamente promossi e attuati dall'operatore pubblico, oppure promossi dall'attore pubblico e attuati attraverso il concorso di privati (tavole T14-T18).

Le tavole sono elaborate a partire dal riconoscimento di quattro temi attinenti alla progettazione di ambiti di uso collettivo: riqualificazione urbana; spazi e attrezzature di uso pubblico; viabilità; trasformazione urbana. Per ciascun tema sono individuati attori e aree interessate.

In particolare, le tavole dedicate agli interventi di *riqualificazione urbana* (T14) riportano le azioni direttamente promosse dal Comune di Chioggia e dal Magistrato alle Acque tramite il Consorzio Venezia Nuova, oltre a quelle attuate attraverso accordi di programma stipulati tra il Magistrato alle Acque, la Regione Veneto e il Comune di Chioggia. Alcuni interventi sono già realizzati, altri sono ancora in programma; in termini generali essi riguardano azioni integrate rivolte a proteggere il territorio dalle acque medio-alte, a ristrutturare rive e sedi stradali, a riqualificare gli spazi pubblici, ad adeguare le reti tecnologiche, a riorganizzare gli approdi, a migliorare la qualità dell'ambiente. Nel nucleo di Chioggia le operazioni si concentrano lungo il canale Vena, sulle rive perimetrali e nel Borgo San Giovanni; da qui, superando il canale Perottolo in corso di riapertura, si estendono agli spazi aperti dei quartieri Tombola e San Francesco e al sistema delle rive che li contorna. Altri interventi riguardano la riqualificazione urbana del settore meridionale dell'isola dei Saloni (collegato a Chioggia da un ponte pedonale) e della parte centrale dell'isola dei Cantieri, la ristrutturazione delle rive dell'isola dell'Unione. Nel nucleo di Sottomarina le operazioni riguardano infine la riqualificazione delle rive e degli spazi aperti pubblici prospicienti la laguna del Lusenzo a ovest e i Murazzi a est.

La tavola dedicata agli interventi sugli *spazi e le attrezzature di uso pubblico* (T15) riguarda le disposizioni in materia contenute nella Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Chioggia adottata con delibera del C.C. n. 66 del 27 luglio 2001. Nel loro insieme esse evidenziano il disegno di un sistema di percorsi ciclopeditoni che, snodandosi lungo tutto il perimetro della laguna del Lusenzo, attraversa i nuclei storici di Chioggia e Sottomarina e li riconnette a un grande parco prospiciente la sponda orientale del canale da realizzarsi nell'ambito urbano "Ghezzi" e ai complessi ricettivi all'aperto posti lungo la fascia litoranea.

La tavola relativa agli interventi sulla *viabilità* (T16) raccoglie e mette a sistema l'insieme delle azioni riguardanti la riorganizzazione dell'accessibilità carrabile e la dotazione di aree a parcheggio prefigurate dal Piano urbano del traffico del Comune di Chioggia (adottato nel 1995 e mai giunto ad approvazione), dalle Linee guida per l'isola dei Saloni (redatte nel 2004 per conto del Comune di Chioggia), dai Programmi Integrati di Riqualificazione Urbana, Edilizia ed Ambientale (P.I.R.U.E.A.) riguardanti le aree dell'ex Cementificio, dell'ex Parodi, Canevini, Ghezzi, e dalla Variante Generale al P.R.G. (adottata nel 2001). Quello che emerge è un quadro di condizioni necessarie all'avvio

di rilevanti processi di valorizzazione e riqualificazione della Città storica: l'estensione ai nuclei di Chioggia, Sottomarina e i quartieri di Tombola e San Francesco della zona a traffico limitato è resa possibile dalla realizzazione di un sistema di parcheggi esterni, localizzati nell'isola dei Saloni (direttamente raggiungibile dalla strada statale Romea), in prossimità della stazione ferroviaria, sulle isole dell'Unione e dei Cantieri (in quest'ultimo caso occupando l'area oggi destinata al Mercato ittico di cui si prevede lo spostamento nell'isola dei Saloni). Altri interventi di rilievo riguardano la riorganizzazione della viabilità di accesso a Sottomarina, laddove la realizzazione di una strada e di un parco pubblici sul lato occidentale è attuata attraverso un'operazione di natura perequativa, concertata dall'amministrazione comunale con i numerosi proprietari della zona.

La tavola relativa agli interventi di *trasformazione urbana* (T17) riporta infine la localizzazione delle principali operazioni di riqualificazione recentemente promosse dal Comune di Chioggia (delle quali di seguito si restituisce l'elenco e una descrizione sintetica). Si tratta di operazioni che utilizzano in prevalenza lo strumento dei Programmi Integrati di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale (P.I.R.U.E.A.), inquadrando le azioni attuate da soggetti privati all'interno dei Progetti Speciali definiti dalla Variante Generale al P.R.G. adottata nel 2001. In questi casi, l'amministrazione comunale veste i panni di coordinatrice di progetti e processi e di garante di obiettivi generali come la qualità della progettazione e la dotazione di nuove attrezzature e servizi di interesse urbano. L'attuazione delle Linee guida per l'isola dei Saloni e dei principali P.I.R.U.E.A. concorre così non solo alla realizzazione del sistema di aree di parcheggio esterne alla Città storica a cui già si è fatto accenno, ma anche al disegno di due ampie aree a parco localizzate nel settore settentrionale dell'isola dei Saloni e nell'ambito urbano Ghezzi lungo la laguna del Lusenzo.



### **2.1.3. Atlante dei progetti di trasformazione urbana: elenco e schede sintetiche (rif. tavola 17)**

#### **Linee Guida per l'isola dei Saloni**

##### *Individuazione urbanistica:*

La Variante Generale al P.R.G. adottata nel 2001 pone l'area all'interno del Progetto Speciale n. 1 "Isola dei Saloni", sottoprogetto n. 1 "Mercato ittico/Stazione marittima" (da attuarsi mediante Programma di Riqualificazione Urbana l.r. 23/99), prevedendo l'insediamento di nuove funzioni quali una Stazione marittima-terminal per la navigazione urbana e lagunare e il nuovo Mercato ittico con il Porto peschereccio (di cui si prevede lo spostamento dall'attuale localizzazione nell'isola dei Cantieri), la riconversione dell'intera area attraverso la realizzazione di nuova residenza e di un importante terminal automobilistico (data la vicinanza alla strada statale Romea e al centro storico di Chioggia)

##### *Committente:*

Comune di Chioggia

##### *Progettisti:*

arch. Sabina Lenoci (coord.), arch. Barbara Agnoletto, arch. Matteo D'Ambros, arch. Laura Mascino, arch. Stefania Uberti

##### *Descrizione dell'intervento:*

Realizzazione di una Stazione marittima passeggeri, del nuovo Mercato ittico e di un porto turistico; riorganizzazione della viabilità di accesso all'area e creazione di un'ampia area a parcheggio; disegno di un nuovo insediamento residenziale inframmezzato a un sistema di piazze e corridoi verdi che si snodano dalla nuova fondamenta prospiciente il canale Lombardo Esterno e il nuovo ponte di connessione al centro storico di Chioggia

#### **Programmi Integrati di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale (P.I.R.U.E.A.)**

1.

**Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale dell'area "ex Cementificio"**

approvato

2.

**Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale dell'area "Adria Docks"**

##### *Individuazione urbanistica:*

La Variante Generale al P.R.G. adottata nel 2001 pone l'area all'interno del Progetto Speciale n. 1 "Isola dei Saloni", sottoprogetto n. 5 "Magazzini del Sale" (da attuarsi mediante Programma di Riqualificazione Urbana l.r. 23/99), assegnando alla zona una serie di funzioni integrate residenziali,



commerciali, direzionali e di parcheggio finalizzate ad attuare la pedonalizzazione del centro storico di Chioggia

*Committente:*

Adria Docks s.r.l.

*Progettisti:*

arch. Matteo D'Ambros, geom. Renzo Tiozzo, arch. Stefania Uberti

*Fase di attuazione:*

approvato

*Descrizione dell'intervento:*

demolizione dell'edificio industriale adibito a deposito, stoccaggio e sdoganamento delle merci e riqualificazione dell'area mediante nuova edificazione di abitazioni, organizzate in quattro edifici con case a corte che poggiano su di una piastra verde con sottostante parcheggio seminterrato; realizzazione di un edificio adibito a funzione pubblica; realizzazione di una piazza a est dell'area e confinante con i Magazzini del Sale

*Dati dell'intervento:*

superficie ambito intervento 8.500 mq.; quantità edif. snp. residenziale max. 5.950 mq.; quantità edif. snp pubblica max. 365 mq.; superficie max parcheggio seminterrato 5.743 mq.; superficie aree verdi-piastra verde 1.306 mq.; superficie pavimentate-piazza 1.546 mq.; superficie parcheggio pubblico 831 mq.; piani fuori terra max 4

**3.**

### **Piano di recupero del complesso edilizio "ex Parodi"**

*Individuazione urbanistica:*

La Variante Generale al P.R.G. adottata nel 2001 pone l'area all'interno del Progetto Speciale n. 1 "Isola dei Saloni" sottoprogetto n. 6 "Ex Parodi" (da attuarsi mediante Programma di Riqualificazione Urbana l.r. 23/99), assegnandole una serie di funzioni integrate residenziali, commerciali, direzionali e di parcheggio finalizzate alla pedonalizzazione del centro storico di Chioggia

*Committente:*

Giove s.r.l.

*Progettisti:*

VDV: ing. Giorgio Vianello, arch. Lucio Dosaggio, ing. Roberto Vianello, ing. Massimo Ranzato, geom. Luigi Vianello

*Fase di attuazione:*

approvato

*Descrizione dell'intervento:*

demolizione del vecchio stabilimento di conservazione dei prodotti ittici della ditta Parodi e riqualificazione dell'area mediante la costruzione di un autosilos costituito da un piano interrato e da cinque piani fuori terra, con tetto a terrazzo destinati a parcheggio; l'intera superficie di copertura

dell'immobile a terrazza è destinata a parcheggio pubblico a rotazione (non meno di 64 stalli) per 20 anni a tariffa oraria concordata con il Comune; è inoltre previsto l'accesso al pubblico a rotazione per 15 anni (esclusa la terrazza) del 50% dei posti auto realizzati e gestiti dalla Giove s.r.l.

*Dati dell'intervento:*

superficie ambito intervento 5.600 mq.; snp. max. interrata 3.800 mq.; snp max fuori terra 10.700 mq.; snp max piano quinto (terrazza) 2.500 mq.; snp max ad uso commerciale (piano terra) 500 mq.; snp max ad uso uffici di gestione parcheggio (piano terra) 130 mq.; totale superficie massima realizzabile 17.630 mq.; superficie parcheggi 2.000 mq; altezza massima fabbricato 17.90 mt.; distanza minima dai confini 5.00 mt.; numero totale stalli 428; numero stalli a rotazione 201

**4.**

**Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale area "ex cinema Verdi"**

*Individuazione urbanistica:*

Il P.P. del Centro Storico di Chioggia destina l'ex cinema Verdi ad "attrezzature socio-culturali e ricreative". La Variante Generale al P.R.G. adottata nel 2001 lo colloca all'interno della zona A "Centro Storico".

*Committente:*

Turistica Mercedes s.r.l.

*Progettisti:*

arch. Nicola Giora

*Fase di attuazione:*

approvato

*Descrizione dell'intervento:*

trasformazione in alloggi, negozi e uffici ad uso pubblico, in parte da cedersi al Comune; sono previsti affacci ed accessi su calle Crispi, sul passaggio coperto e sulla corte interna

*Dati dell'intervento:*

superficie ambito intervento 761,59 mq.; quantità snp stato di fatto 677,32 mq.; superficie coperta stato di fatto 483,84 mq.; superficie scoperta stato di fatto 277,75 mq.; quantità edif. max snp di progetto 1235 mq.; superficie scoperta progetto 317,39 mq.; superficie scoperta progetto parcheggi 126 mq.; piani fuori terra max pt, p1, p2 + soppalco; altezza max fabbricato 12,5 m.

**5.**

**Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale area "ex fabbrica del Ghiaccio"**

*Individuazione urbanistica:*

Il P.P. del Centro Storico di Chioggia destina l'ex fabbrica del Ghiaccio in parte a "servizi e impianti militari", in parte a "grandi attività commerciali e artigianali". La Variante Generale al P.R.G. adottata nel 2001 lo colloca all'interno della zona A "Centro Storico".

*Committente:*

Laguna s.r.l. e Mediterraneo s.r.l.

*Progettisti:*

arch. C. Vianello, M. Tolomei

*Fase di attuazione:*

approvato

*Descrizione dell'intervento:*

demolizione dell'edificio industriale adibito a fabbrica del ghiaccio e riqualificazione dell'area mediante la costruzione di un complesso residenziale costituito da fabbricati di tre piani fuori terra, la cui consistenza complessiva è equivalente all'edificato esistente

*Dati dell'intervento:*

superficie ambito intervento 1.961,22 mq.; quantità snp. stato di fatto 2.327,11 mq.; superficie coperta stato di fatto 1.286,34 mq.; superficie scoperta stato di fatto 674,88 mq.; quantità edif. max. snp. di progetto 2.126,82 mq.; superficie coperta di progetto 1.034,83 mq.; superficie scoperta di progetto 926,39 mq.; piani fuori terra max 3

**6.**

**Piano di recupero per riqualificazione e riuso area "ex monastero e chiesa a Santa Caterina d'Alessandria"**

*Individuazione urbanistica:*

Il P.P. del Centro Storico di Chioggia classifica il complesso della chiesa tra gli "edifici e complessi di interesse monumentale, storico, artistico ed uso pubblico". La Variante Generale al P.R.G. adottata nel 2001 lo colloca all'interno della zona A "Centro Storico".

*Committente:*

Diocesi di Chioggia

*Progettisti:*

Studio tecnico associato di progettazione (Stap): ing. L. Gamba, arch. R. Signorotto, arch. E. Tiozzo, arch. D. Zennaro

*Fase di attuazione:*

approvato

*Descrizione dell'intervento:*

restauro e riqualificazione con cambio di destinazione di parte del complesso immobiliare formato dal monastero e dalla chiesa di Santa Caterina; l'intervento propone in particolare: la localizzazione nei fabbricati non destinati a funzioni religiose di servizi pubblici; la realizzazione nei cortili interni e nei locali con essi comunicanti di garages e parcheggi; l'insediamento nei piani terra che si sviluppano attorno e in adiacenza al chiostro di attività di tipo commerciale, direzionale, artigianale di servizio e artistico, con locali destinati ad uffici, negozi, botteghe, magazzini e spazi di servizio; la realizzazione



di unità abitative di vario taglio dimensionale, munite dove possibile di locali accessori e di parti comuni di distribuzione e di servizio.

*Dati dell'intervento:*

superficie ambito di intervento 4.015,24 mq.; snp stato di fatto 5.813,48 mq.; superficie coperta stato di fatto 2.303,13 mq.; superficie scoperta stato di fatto 1.712,11 mq.; quantità edif. max snp di progetto 5652,69 mq.; superficie coperta di progetto 1.044,26 mq.; superficie scoperta di progetto 667,85 mq.; piani fuori terra max 4; altezza max fabbr. res. 11,60 mt.

7.

**Piano di recupero del settore nord dell'ambito urbano "Ghezzi" prospiciente la laguna del Lusenzo a Sottomarina**

*Individuazione urbanistica:*

La Variante Generale al P.R.G. adottata nel 2001 pone l'area all'interno del Progetto Speciale n. 5 "Parco del Lusenzo", Sottoprogetto n. 2 "Ghezzi", prevedendo la sistemazione a parco e giardino urbano del verde pubblico prospiciente la laguna del Lusenzo e il suo collegamento all'anello ciclopedonale, la realizzazione di parcheggi pubblici alberati di dimensioni contenute, il mantenimento della stessa capacità ricettiva di posti barca al coperto esistenti e delle stesse superfici destinate ad abitazioni con un aumento massimo ammissibile del 20%; nello specifico, il nuovo quartiere residenziale deve garantire ampie zone urbanizzate a piazza e parcheggio e un adeguato waterfront, assumendo come riferimento la tipologia a pettine degli insediamenti lagunari

*Committente:*

Consorzio proprietari

*Progettisti:*

arch. Roberto Sordina, ing. Bruno Savi

*Fase di attuazione:*

approvato

*Descrizione dell'intervento:*

acquisizione – tramite concessione – delle aree più prossime alla laguna, poste a ovest della nuova "strada dei Ghezzi", necessarie per realizzare il "parco del Lusenzo"; costruzione della nuova "strada dei Ghezzi"; ricollocazione delle attività produttive cantieristiche in un sito diverso e più funzionale, eliminando in tempi brevi gli edifici da esse utilizzati; costruzione di un insediamento abitativo (di cui una quota detsinata a edilizia pubblica convenzionata) a ovest della nuova strada, riconoscendo in questo sito diritti edificatori

*Dati dell'intervento:*

superficie ambito intervento 77.015 mq.; superficie nuova "strada dei Ghezzi" 8.345 mq.; superficie residenziale lorda 41.355 mq.; superficie delle strade di distribuzione 6.110 mq.; superficie totale dei parcheggi: 7.740 mq. (pubblici 2.522 mq.; privati 5.218 mq.); superficie delle aree a verde pubblico 3.615 mq.; superfici delle aree verdi private di uso pubblico 7.190 mq.; superficie delle aree verdi

artificiali di pert. res. 2.810 mq.; percorsi pedonali 5.610 mq.; superficie coperta 8.280 mq.

**8.**

### **Piano di recupero dell' "Area Canevini"**

#### *Individuazione urbanistica:*

La Variante Generale al P.R.G. adottata nel 2001 pone l'area all'interno del Progetto Speciale n. 5 "Parco del Lusenzo", sottoprogetto n. 3 "Interscambio Borgo San Giovanni" (da attuarsi mediante Programma di Riquilificazione Urbana l.r. 23/99). La scheda tecnica di attuazione classifica l'area oggetto del P.I.R.U.E.A. come "parchi e giardini pubblici" all'interno del vincolo cimiteriale

#### *Committente:*

Boscolo Marco "Buleghin" e Boscolo Mauro "Buleghin"

#### *Progettisti:*

Sintesi: arch. Carlo Vianello, arch. Matteo Tolomei

#### *Fase di attuazione:*

approvato

#### *Descrizione dell'intervento:*

riqualificazione dell'area adiacente all'edificio "ex Corderie" anticamente utilizzata per la lavorazione di cime e cordami per imbarcazioni, mediante la realizzazione di un parcheggio pubblico con una capienza di 73 posti auto e la costruzione di un manufatto da adibire a uso commerciale di mq. 150 con corrispondente area a standard; si prevedono in particolare il trasferimento in piena proprietà al Comune di un parcheggio di circa n. 73 posti auto e il restauro dell'immobile "Ex Corderie" da parte della ditta in oggetto

#### *Dati dell'intervento:*

superficie ambito intervento 2.500 mq.; superficie parcheggio 2.000 mq.; superficie max. manufatto 150 mq.

### **"Progetto di recupero degli spazi pubblici del centro di Chioggia – Progetto di Corso del Popolo"**

#### *Committente:*

Comune di Chioggia

#### *Progettisti:*

zD6 studio associato (arch. Paolo Ceccon, arch. Marco Ferretto, arch. Francesco Magro)

#### *Descrizione dell'intervento:*

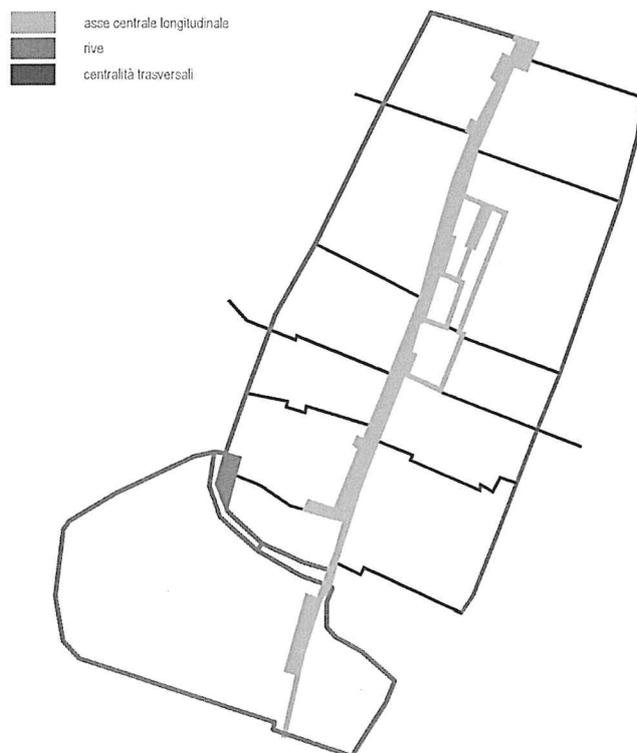
riorganizzazione funzionale degli spazi aperti di Corso del Popolo e di alcune calli trasversali. Presupposto essenziale per consentire un adeguato ridisegno del Corso, in particolare del tratto sud, consiste nella riconfigurazione delle modalità di accesso meccanizzato, e in particolare nella previsione di punti di attestamento (parcheggi per mezzi privati e mezzi pubblici extraurbani), individuabili, già nel breve termine in corrispondenza di: campo Marconi (terminale della strada provinciale 95, a sud

di Corso del Popolo), piazzale Porto (a ovest, collegato con il centro da un ponte pedonale), isola dell'Unione (a est, provenendo da Sottomarina). Nello specifico, l'estensione al tratto sud di Corso del Popolo della zona a traffico limitato, pur permettendo l'eventuale transito ai soli mezzi del trasporto pubblico urbano e a un ristretto numero di autorizzati (residenti con autorimessa e carico/scarico per residenti e attività, con limitazioni temporali), induce un ridisegno complessivo della sede stradale, attraverso: il trattamento dello spazio come area pedonale "di fatto"; il ridisegno integrale della sede stradale (tutto lo spazio compreso tra i fronti edificati) come spazio pubblico unitario, negando la distinzione tra corsie e sedi specializzate (carrabili, pedonali, di sosta) ed enfatizzando la permeabilità trasversale dello spazio risultante; l'accorpamento del mercato ambulante al centro del Corso, ove la sezione lo permetta, al fine di liberare le facciate degli edifici dall'ingombro dei banchi restituendole alla vista anche nei giorni di mercato

#### **"Ex Retificio Donaggio"**

##### *Individuazione urbanistica:*

Variante parziale al P.R.G. ai sensi dell'Art. 50, comma 4, lettera a) della l.r. n. 61 del 1985 per l'individuazione della zona di degrado, di cui all'Art. 27 della l. n. 457 del 5 agosto 1978, denominata "Ex Retificio Donaggio", sita in località Tombola, via A. Fava, Chioggia.



Chioggia\_il sistema delle centralità

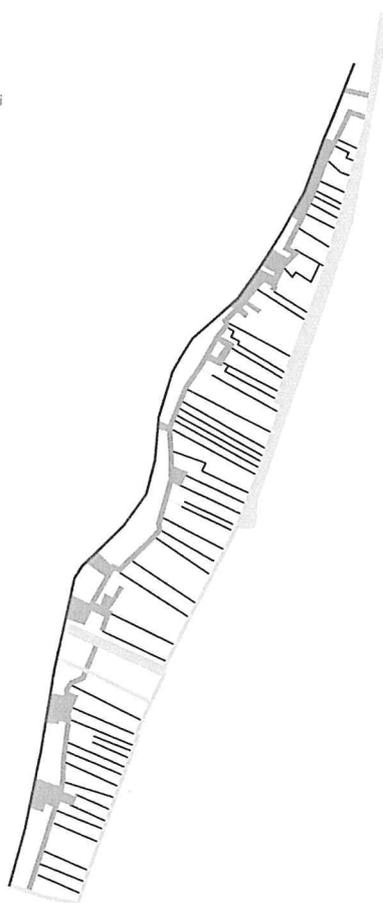
#### 2.1.4. Per una mappa del progetto del pubblico

La rilettura critica dei progetti in atto e in programma permette di selezionare sistemi di azioni prioritarie. Nel loro insieme tali sistemi tratteggiano un quadro di interventi che, alla scala dell'intera città, costituiscono i *presupposti* su cui si fondano le disposizioni contenute nei documenti costitutivi del Piano. I diagrammi di seguito riportati e le tavole denominate "Verso un progetto del pubblico" (T18) sono in sostanza guidati dall'intento di visualizzare una mappa in parte ancora implicita, in cui alla rappresentazione degli interventi in corso il Piano associa la proposta (espressa in forma di suggerimento non obbligatorio) di ulteriori azioni finalizzate alla loro messa a sistema, segnalandone priorità e fornendo indirizzi per il futuro coordinamento da parte dell'amministrazione comunale delle differenti politiche preposte alla loro attuazione.

Un primo sistema di azioni attiene agli *interventi sulla viabilità*. *L'estensione della zona a traffico limitato ai nuclei storici di Chioggia e Sottomarina e ai quartieri Tombola e San Francesco* non può prescindere dall'attuazione di un sistema di parcheggi a silos e a raso localizzati esternamente al perimetro della Città storica, nelle isole dei Saloni, dell'Unione e dei Cantieri, nonché lungo la fascia del litorale di Sottomarina. Parcheggi che assolvano al ruolo di nodi di attestamento dei flussi in entrata alla Città storica, la cui realizzazione presuppone non solo il coordinamento delle disposizioni contenute nella Variante Generale al P.R.G. adottata nel 2001, nel Piano Urbano del Traffico e nel Piano dell'Arenile, ma anche l'acquisizione di alcune suggestioni e proposte emerse nel 2004 all'interno del Laboratorio di progettazione dedicato a esplorare le possibilità di riqualificazione del litorale di Sottomarina<sup>1</sup>.

Queste azioni costituiscono la condizione necessaria (anche se non indispensabile) all'identificazione di un *sistema di centralità* che, snodandosi all'interno dei tessuti della Città storica, è individuato come il luogo in cui potenziare l'insediamento di attività terziarie, attrezzature e servizi, promuovendo così la realizzazione di quello che potrebbe essere definito il *polo commerciale diffuso* di una più estesa *città balneare*. A Chioggia, tale sistema si struttura a spina di pesce, a partire da Corso del Popolo, lungo alcune calli trasversali. Calli scelte sulla base di un duplice ordine di criteri: in alcuni casi si tratta di percorsi che attraverso i ponti direttamente si collegano alle aree esterne al nucleo

-  le rive
-  le calli
-  asse di distribuzione dei flussi
-  spina di aggregazione di servizi e attività collettive



Sottomarina\_il sistema delle centralità

storico di Chioggia e ai futuri ambiti di parcheggio; in altri casi si tratta di percorsi già caratterizzati da un'articolazione data dalla sequenza di piccole corti e slarghi di uso collettivo. A Sottomarina, il sistema di centralità ricalca invece le due spine perimetrali, proponendo sul lato orientale il prolungamento dell'assialità che già si snoda lungo Viale San Marco, e sul lato occidentale il rafforzamento della destinazione commerciale delle calli pedonali e degli spazi aperti di uso pubblico prospicienti la laguna del Lusenzo. Anche in questo caso, il sistema commerciale si sviluppa inoltre lungo alcune calli che trasversalmente collegano le due spine, individuate per il loro potenziale ruolo di connessione alla fascia litoranea.

Un terzo gruppo di azioni riguarda infine il *sistema del tempo libero e della naturalità*, che dalla terraferma si estende alle isole. Suoi elementi cardine sono: da un lato, la realizzazione di una rete di percorsi ciclopeditoni che si sviluppa con continuità dal canale Lombardo Esterno, alla laguna del Lusenzo e alla fascia immediatamente retrostante l'arenile; dall'altro, alcuni grandi ambiti destinati a parco, localizzati nella punta settentrionale dell'isola dei Saloni e a Sottomarina in prossimità del Forte Sant'Andrea e nell'ambito urbano Ghezzi. A questi ultimi il Piano affianca la proposta sia di una rete di spazi aperti verdi di grana più fine da realizzarsi internamente ai quartieri Tombola e San Francesco, sia di un sistema lineare discontinuo di piccoli parchi attrezzati lungo la strada di distribuzione al litorale di Sottomarina, solo in parte già presente nelle disposizioni del Piano dell'Arenile e più fortemente delineato nelle esplorazioni progettuali condotte nel corso del Laboratorio organizzato nel 2004 a cui si è già fatto accenno.

Dall'incrocio dei tre sistemi derivano ulteriori possibili immagini e indirizzi per la costruzione di un *progetto di insieme della Città storica*, in grado di promuovere nuove e ulteriori relazioni tra azioni in atto e in programma:

- *i nuclei storici di Chioggia e Sottomarina possono essere interpretati come parte di una trama di connessioni funzionali interne alla città contemporanea*; un obiettivo perseguibile attribuendo la

valenza di centralità commerciali ai percorsi che, dall'isola dei Saloni all'arenile, "intercettano" i grandi parcheggi di attestamento dei flussi di ingresso alla Città storica;

- *il nucleo di Sottomarina può essere riletto come parte di una "città di bordo" che si estende lungo il fronte acqueo della laguna del Lusenzo*; si tratta di una città delimitata a nord e a sud da due grandi aree a parco, all'interno della quale i tessuti storicamente consolidati assumono il ruolo di centralità turistica e di polo di servizi altri e complementari a quelli che si sviluppano lungo la fascia dell'arenile;

- *il nucleo di Sottomarina può essere infine interpretato anche come il limite di un nuovo sistema articolato di spazi aperti collettivi e verdi e come parte di un disegno più ampio di riqualificazione sostenibile della fascia litoranea*; in tal senso, acquista particolare rilevanza il rafforzamento delle relazioni trasversali tra la laguna e il mare, e in particolare la riqualificazione della trama di calli interne al tessuto storicamente consolidato.

### **Note**

<sup>1</sup> Coordinatrice S. Lenoci, progettista M. Pacchiani, consulenti C. Bianchetti (con A. Cipressi, A. Di Campli, L. Doria, L. Vettorelto), M. Mininni (con S. Cascella, F. Marocco, S. Sabatini); gruppi di progettazione: Avanguardie permanenti e Stalker (F. Careri, D. De Mattia, M. Ghidoni, S. Graziani, S. Hilal, A. Petti, L. Racchini, L. Romito, D. Segatto, A. Scarponi), Tap (S. Alonzi, L. Capurso, A. Gagliardi, R. Miglietta, F. Pisanò), Suburbia (M. Moffa, P. Sacco, M. Smith, M. Porto).

<sup>2</sup> Il progetto, in corso di adozione, è redatto dallo Studio Zd6.

## 2.2. I luoghi, le immagini e i modi del progetto

Se la costruzione di una *mappa del progetto del pubblico* risponde all'obiettivo di restituire immagini d'insieme per gli interventi di interesse collettivo direttamente o indirettamente promossi da attori pubblici sull'area urbana più estesa di cui la Città storica è parte, i contenuti di questa sezione – assumendo quelle stesse immagini quale sfondo di riferimento – si propongono di illustrare le scelte progettuali direttamente promosse e attuate da attori pubblici e privati, specificamente riguardanti le singole unità edilizie localizzate nei centri di Chioggia e Sottomarina (Centro storico riconosciuto e Città consolidata), nei quartieri di Tombola e San Francesco (Città del moderno), nei nuclei storici di Sant'Anna, Cavanella d'Adige e Località Magnasutti (Insediamenti antichi minori).

A partire dal riconoscimento delle particolarità connotanti queste quattro componenti della Città storica (peraltro già emerse con evidenza dalla classificazione di unità edilizie e tessuti), e da una riflessione sulle domande di trasformazione che oggi le investono, il Piano propone *strategie* tra loro differenziate nell'intento di valorizzarne i caratteri spaziali, economici e sociali.

Nello specifico, le indicazioni raccolte in questa sezione procedono da una ritematizzazione delle singole parti della Città storica e dall'enunciazione degli obiettivi da perseguire, utilizzando in alcuni casi diagrammi ed esplorazioni progettuali, al fine di illustrare i luoghi e le immagini della trasformazione assunti come guida nella costruzione delle disposizioni contenute nelle Norme tecniche di attuazione. Per Centro storico riconosciuto, Città consolidata, Città del moderno e Insediamenti antichi minori vengono così definite – nella forma di slogan – le politiche prevalenti, assegnando loro il ruolo di *visioni per il mutamento*, cui ricondurre più specifici temi e modi della trasformazione.

In particolare, visioni, temi e modi procedono dall'interpretazione delle pratiche sociali emergenti, nel tentativo di fondare le scelte del Piano su necessità concrete e al contempo di ricondurre queste ultime all'interno di azioni integrate di progetto, orientate a migliorare l'abitabilità delle diverse parti della Città storica e a dare loro un nuovo ruolo all'interno dell'assetto complessivo della città contemporanea. L'obiettivo non è quello di fornire immagini progettuali dalla valenza direttamente prescrittiva, bensì di prefigurare – con l'ausilio di rappresentazioni grafiche di natura schematica, e in forma di argomentazioni e suggerimenti – i possibili esiti al suolo di una pluralità di azioni, alla cui attuazione concorreranno singole operazioni *direttamente promosse da proprietari pubblici o privati*, e che troveranno negli interventi attinenti al *progetto del pubblico* un filo conduttore e un quadro rilevante di riferimento.

# Verso un progetto del pubblico. Le progettualità in atto e in programma

## LEGENDA

--- perimetro Piano Particolareggiato

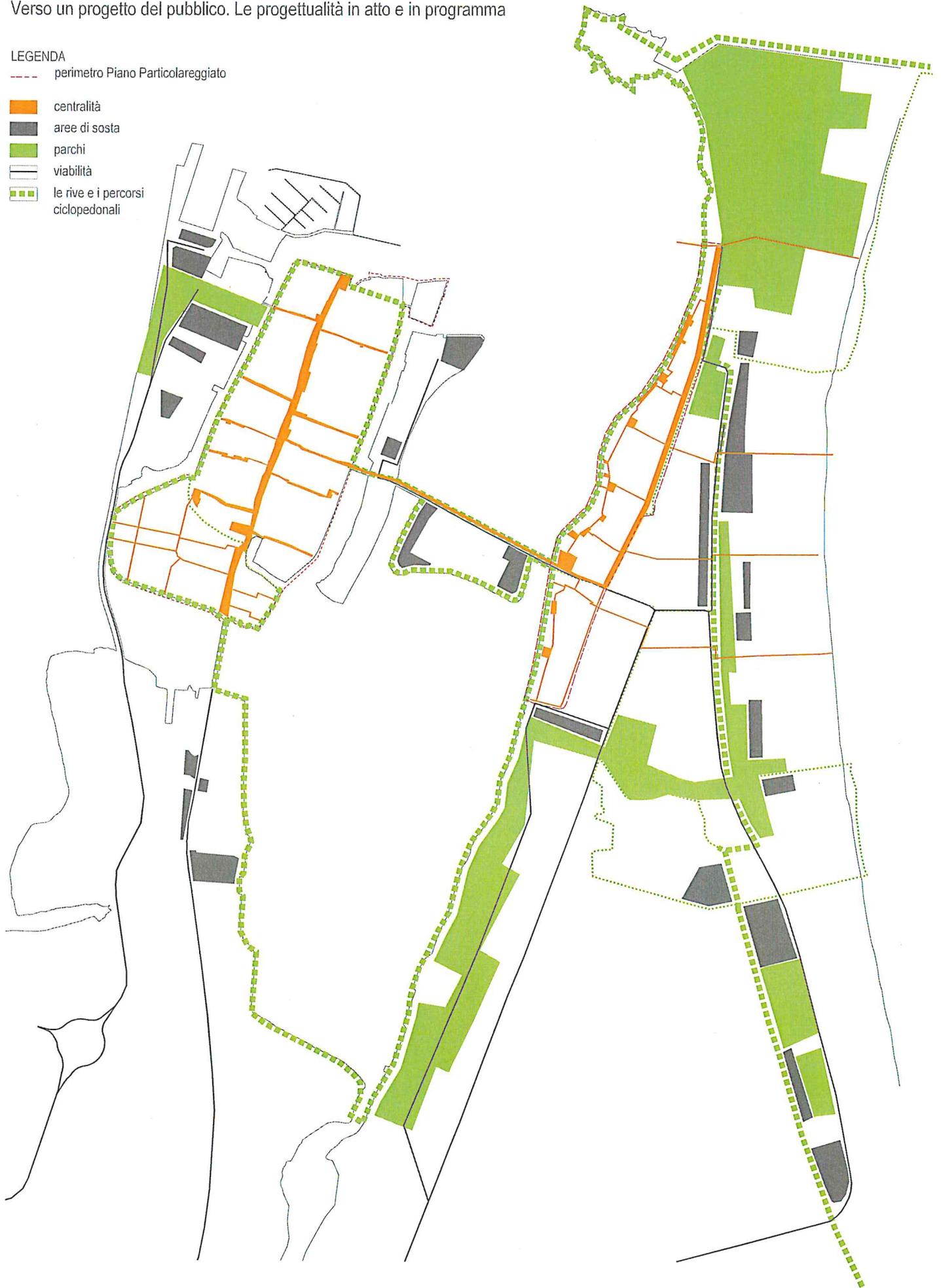
■ centralità

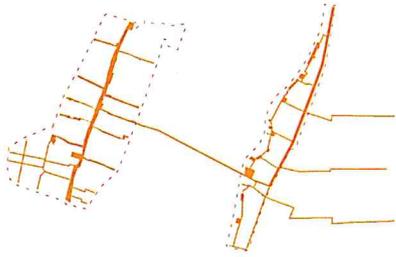
■ aree di sosta

■ parchi

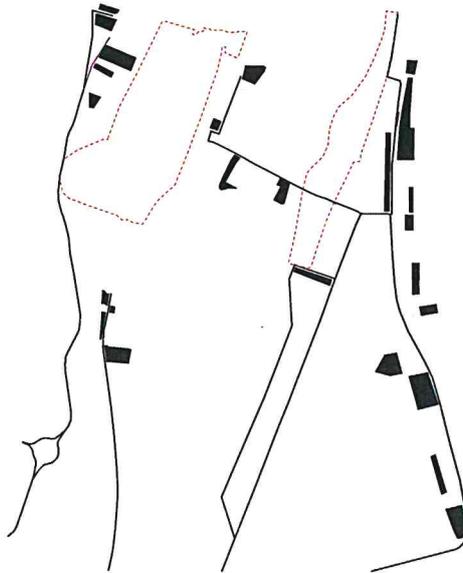
— viabilità

■ le rive e i percorsi ciclopedonali

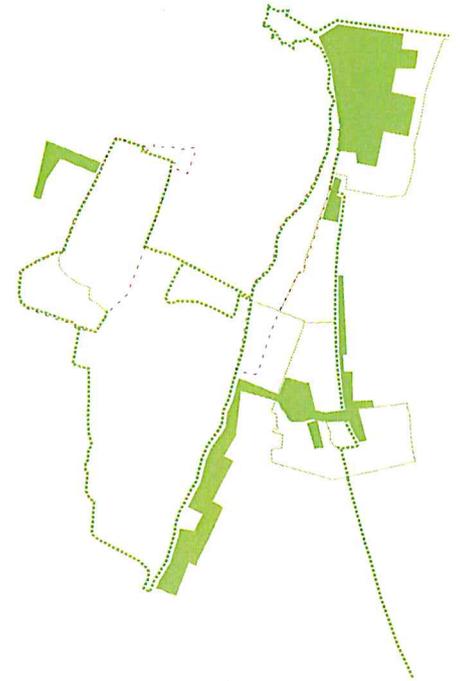




Riconoscimento di una sequenza continua di luoghi centrali supporto di attività commerciali, pratiche urbane varie, distribuzione principale dei flussi.



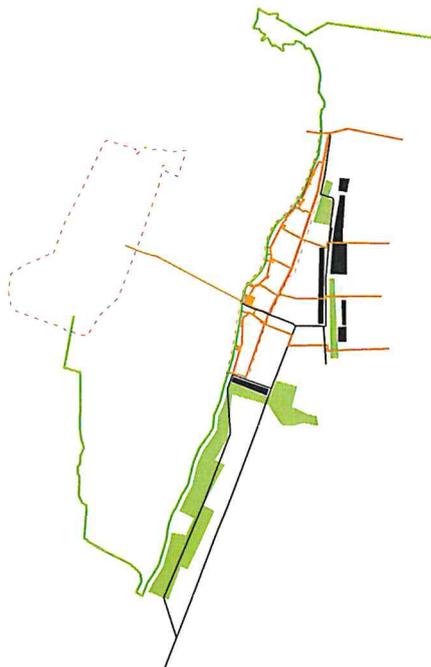
Riorganizzazione del sistema viabilistico e della sosta delle automobili. La nuova viabilità serve il centro antico senza occuparlo (decongestione).



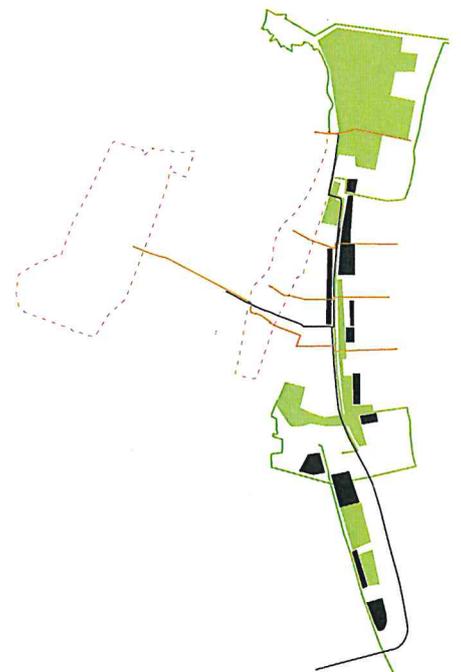
Riconoscimento di alcune continuità ambientali sulla terraferma e loro prosecuzione sulle isole attraverso filamenti. La continuità è fornita da molteplici ecologie e materiali



Il sistema dei luoghi centrali i nuclei storici di Chioggia e Sottomarina possono essere interpretati come parte di una trama di connessioni interne alla città contemporanea; un obiettivo perseguibile attribuendo la valenza di centralità commerciali ai percorsi che, dall'Isola dei Saloni all'arenile, "intercettano" i grandi parcheggi di attestamento dei flussi di ingresso alla Città storica



il nucleo di Sottomarina può essere riletto come parte di una "città di bordo" che si estende lungo il fronte acqueo della Laguna del Lusenzo; si tratta di una città delimitata a nord e a sud da due grandi aree a parco, all'interno della quale i tessuti storicamente consolidati assumono il ruolo di centralità turistica e di polo di servizi altri e complementari a quelli che si sviluppano lungo la fascia dell'arenile



il nucleo di Sottomarina può essere infine interpretato come il limite di un nuovo sistema articolato di spazi aperti collettivi e verdi e come parte di un disegno più ampio di riqualificazione sostenibile della fascia litoranea; in tal senso, acquista particolare rilevanza il rafforzamento delle relazioni trasversali tra la Laguna e il mare, e in particolare la riqualificazione della trama di calli interne al tessuto storicamente consolidato

### 2.2.1. Chioggia: il Centro storico riconosciuto

L'assetto morfologico del nucleo storico di Chioggia, consolidatosi alla fine dell'epoca medievale, oggi si presenta sostanzialmente inalterato. In quello che viene qui ridenominato il *Centro storico riconosciuto* prevalgono infatti Unità edilizie storiche e solo parzialmente trasformate, laddove la matrice storica dei caratteri tipologici ed edilizi, dei principi insediativi e della struttura degli spazi aperti mantiene ancora oggi – seppure con diversi gradi di permanenza – una chiara leggibilità.

#### Processi e domande di trasformazione

Il centro storico riconosciuto è un'isola, la cui particolare forma urbana è determinata da una doppia assialità costituita dalla "Piazza" e dal canal Vena. A tali sistemi verticali s'intersecano perpendicolarmente le linee orizzontali delle due serie di calli che, dipartendosi dal cuore del nucleo storico, si attestano sulle vie d'acqua esterne corrispondenti al canale Lombardo a ovest e al canale San Domenico a est.

L'insularità di Chioggia è conseguenza di una situazione imposta, in quanto sin dall'origine la "Piazza" era il proseguimento della "Callis Maior" (attuale Borgo San Giovanni), ossia di un tracciato terrestre parallelo al canale Lombardo esterno, che contrassegnava il collegamento idroviario della laguna con l'entroterra padano.

Nel tempo, tuttavia, l'originaria caratteristica geografica di città protesa verso la laguna e il mare, nonché naturalmente connessa verso sud all'entroterra, è stata alterata da importanti interventi:

- ⊙ il collegamento viario translagunare tra Chioggia e Sottomarina, laddove la conseguente trasformazione della calle San Giacomo in strada carrabile ha determinato flussi di attraversamento provenienti da est;
- ⊙ l'interramento del canale del Perottolo (oggi però in corso di riapertura) e il successivo accorpamento della Tombola, che ha permesso l'accesso del traffico veicolare proveniente da via Maestri del Lavoro;
- ⊙ la trasformazione di campo Marconi da spazio aperto di pre-ingresso a nodo di smistamento e punto di attraversamento del traffico verso il nucleo storico.

Va inoltre sottolineato come le modalità di utilizzo delle contigue isole dei Saloni, dell'Unione e dei Cantieri non abbiano risposto all'intento di reperire in queste aree di cintura quelle attrezzature e spazi pubblici, ambiti per la sosta e il parcheggio che, pur essendo indispensabili a garantire una migliore qualità della vita nel nucleo storico, non possono trovare lì collocazione.

E ancora, se l'attuazione della Legge Speciale per Venezia e Chioggia ha determinato un progressivo risanamento del patrimonio edilizio esistente tramite la promozione di interventi di manutenzione e restauro, a tutt'oggi permangono irrisolti problemi attinenti alla pedonalizzazione del nucleo antico, alla realizzazione di un adeguato sistema di parcheggi e di reti di trasporto pubblico. A ciò si aggiunge la carenza di servizi, attrezzature sociali e culturali, che attualmente grava sulla possibilità di uno

rivitalizzazione socio-economica sia del Centro storico riconosciuto, sia dell'intera città di Chioggia. In particolare, la diffusa accessibilità carrabile ha spesso trasformato le calli da sistema di spazi aperti di ritrovo collettivo in vere e proprie "autorimesse a cielo aperto", determinando uno stato di congestione del nucleo storico tale da ridurne attrattività e abitabilità. La possibilità di raggiungere qualsiasi luogo e fabbricato con mezzi carrabili ha in sostanza indotto la frequente trasformazione dei piani terra in garage e la conseguente alterazione dei caratteri dell'edificato, ponendo in secondo piano l'opportunità di insediare attività – quali il commercio e i servizi – che costituiscono importanti fattori di sviluppo e riqualificazione.

### **Strategie di intervento**

Nel Piano l'obiettivo di conservare la struttura spaziale del Centro storico riconosciuto, così come i suoi elementi, porta a privilegiare azioni tese a sostenere forme stabili di residenzialità, individuando nella vocazione commerciale dell'asse viario principale e di alcune calli che da esso si dipartono un elemento su cui puntare per la rivitalizzazione economica del centro, da attuarsi associando alle scelte attinenti alla disciplina delle destinazioni d'uso dei piani terra, azioni di riqualificazione degli spazi aperti tese a rafforzare il ruolo di ambiti della sosta e dello stare all'aperto. Strettamente connessa a tali obiettivi è la riorganizzazione delle modalità sia di attraversamento e accesso automobilistico, sia di sosta carrabile.

Alle strategie generali qui enunciate possono essere ricondotti più specifici temi di progetto, sintetizzabili nelle tre locuzioni:

- § una città del mercato e del commercio;
- § una città per la residenza stabile;
- § una città ad accesso regolato.

#### *Una città del mercato e del commercio*

Le *insulae* di Chioggia sono individuate come i luoghi in cui promuovere l'insediamento di attività del mercato e del commercio, complementari a quelle della residenza stabile.

A tal fine le disposizioni scritte e grafiche relative al *progetto del pubblico* (si vedano in particolare le tavole T18 "Verso un progetto del pubblico" e le tavole T22 "Progetto di suolo") propongono, oltre all'estensione a tutto il Centro storico riconosciuto della zona a traffico limitato, la riqualificazione degli spazi aperti, e in particolare degli assi commerciali individuati nelle tavole T20 "Modalità e categorie di intervento" e ripresi dal "Progetto di recupero degli spazi pubblici del centro di Chioggia – Progetto di Corso del Popolo".

L'immagine di un sistema di spazi dedicati al commercio e all'artigianato diffuso che dalla spina centrale dei luoghi del mercato si dirama in alcune calli trasversali rimanda a una strategia di rifunzionalizzazione dei piani terra, supportata dal Piano attraverso l'articolazione delle *destinazioni d'uso ammissibili* (tavole T21). In particolare, per le Unità edilizie (storiche, parzialmente

trasformate e trasformate) allineate lungo gli assi commerciali, è proibita la realizzazione di garage e parcheggi pertinenziali di uso individuale. In dette Unità edilizie, il Piano promuove inoltre la trasformazione dei locali adibiti a garage pertinenziale interno in altre destinazioni d'uso specificamente definite attraverso la stipula obbligatoria di un *atto di convenzione*, nel quale è prevista la concessione ai proprietari di un diritto di prelazione sull'acquisto e/o affitto di garage o parcheggi realizzati dall'amministrazione comunale esternamente al perimetro della Città storica (Art. 2.3.3.5 "Convenzione" delle Norme tecniche di attuazione e relativa Appendice V a esse allegata).

#### *Una città della residenza stabile*

Nel Centro storico riconosciuto l'obiettivo di conservare la struttura morfologica e tipologica esistente guida la scelta di rafforzare il ruolo di luogo specificamente dedicato alla residenza stabile.

In termini generali, i tipi di intervento ammessi prevedono solo per le Unità edilizie trasformate il ricorso a ristrutturazione parziale, mentre per le Unità edilizie storiche e parzialmente trasformate sono al massimo consentite operazioni di risanamento conservativo (tavole T20 "Modalità e categorie di intervento").

Nello specifico, le opere rivolte a modificare il numero delle unità immobiliari esistenti (accorpamenti e frazionamenti) sono ammesse solo nelle Unità edilizie parzialmente trasformate e trasformate: nel primo caso esse devono comunque concorrere al ripristino della tipologia storica; nel secondo non devono portare alla creazione di alloggi di superficie abitabile inferiore a mq. 35 e non devono implicare trasformazioni sostanziali degli elementi strutturali dell'edificio. Tali interventi sono obbligatoriamente soggetti ad *atto di convenzione*, finalizzato al reperimento di garage o parcheggi pertinenziali in numero pari a quello delle nuove unità immobiliari. Solo nei casi in cui sia documentata l'assoluta impossibilità di reperire, in tutto o in parte, detti garage e parcheggi è ammessa la monetizzazione parziale o totale (Art. 2.3.3.5 "Convenzione" delle Norme tecniche di attuazione e relativa Appendice V a esse allegata).

#### *Una città ad accesso regolato*

Come già sottolineato, la riorganizzazione dell'accessibilità al Centro storico riconosciuto si fonda anche sulla razionalizzazione degli usi a garage dei piani terra degli edifici residenziali. Si tratta di una strategia che necessariamente si dà come complementare a quella rivolta a promuovere l'insediamento di attività commerciali e servizi.

Nello specifico, la realizzazione di garage pertinenziali è consentita solo internamente alle Unità edilizie trasformate, e soltanto nei casi in cui esse non risultino allineate agli assi commerciali individuati nelle tavole T20 "Modalità e categorie di intervento".

### **2.2.2. Sottomarina: la Città consolidata**

Nel nucleo storico di Sottomarina alla permanenza dei principi insediativi si associa l'elevato livello di trasformazione dei singoli edifici. In quella che può essere definita una *Città consolidata* ciò che nel corso del tempo si è conservato è in sostanza l'assetto morfologico di un tessuto composto da strette calli, mentre le unità edilizie hanno subito modificazioni tali da non apparire più riconducibili a prototipi storici.

#### **Processi e domande di trasformazione**

Il litorale di Sottomarina si configura come una lingua di terra sabbiosa, che si estende dalla foce del fiume Brenta al Forte San Felice posto all'imboccatura del porto di Chioggia.

Già agli inizi del XVIII secolo la presenza lungo la linea di marginamento lagunare di fabbricati abitativi con annessi spazi a orto testimonia l'esistenza di un embrione di struttura urbana. È tuttavia con la costruzione dei Murazzi (1744-1782), finalizzata a preservare Sottomarina dalle inondazioni, che si assiste alla formazione di una vera e propria struttura insediativa, luogo nel corso del XVIII secolo di un ingente processo di crescita demografica. In questo periodo lo sviluppo del borgo avviene lungo un percorso centrale, parallelamente alla linea delle fondamenta prospicienti la laguna del Lusenzo, verso est sino ai Murazzi e verso sud a raggiungere la chiesa di San Martino ricostruita nel 1715. A caratterizzare il nucleo originario di Sottomarina è la presenza di alcuni fabbricati rurali dimensionalmente più importanti e di numerosi esempi storici di edilizia minore dislocati attorno a corti comuni utilizzate per il deposito dei prodotti agricoli. Dalla fine del 1800 al 1930 ulteriori trasformazioni riguardano principalmente la costruzione della diga meridionale del porto di Chioggia e la deviazione del fiume Brenta, resasi necessaria per evitare l'interramento della laguna. Esito ultimo di tali interventi è la modificazione strutturale del litorale, con un allargamento progressivo verso est dovuto al continuo apporto di sabbia da parte del fiume stesso.

Nel secondo dopoguerra il nuovo assetto territoriale e le grandi aree a disposizione supportano un'espansione di tipo residenziale e turistico-ricettivo sul lato orientale. Si tratta tuttavia di uno sviluppo urbano che non si relaziona alla struttura insediativa del nucleo storico, il cui limite si attesta sull'attuale viale San Marco. Pur mantenendo e rafforzando il rapporto con la laguna del Lusenzo, la Città consolidata perde così qualsiasi relazione spaziale diretta con il mare. Dal punto di vista funzionale, invece, la carenza di attrezzature turistico-ricettive lungo il litorale comporta una crescente domanda di camere d'affitto nel nucleo storico. Il risultato è la progressiva trasformazione interna degli edifici e la profonda alterazione dell'ambiente costruito della Città consolidata. Frequenti sono inoltre negli anni Sessanta le demolizioni dei fabbricati storici di edilizia minore e la loro ricostruzione ricorrendo

a tipologie e finiture completamente altre rispetto alle caratteristiche costruttive e insediative del nucleo storico.

La situazione attuale di Sottomarina è così caratterizzata da una predominante presenza di edifici costruiti negli ultimi trent'anni, da un numero ridotto di fabbricati che ancora presentano caratteri architettonici originari e da una continua e progressiva attività di ristrutturazione edilizia. Un'attività ammessa dal Piano di recupero di cui alla Delibera del Commissario Prefettizio n. 903 del 18 marzo 1992, che sta tuttavia provocando una trasformazione diffusa e pervasiva dell'assetto tipologico ed edilizio degli isolati, sostenuta da una crescente domanda di mono e bilocali connessa al prevalere di nuclei familiari di dimensioni ridotte. Un processo, quest'ultimo, che sembra infatti relazionarsi solo in parte alle esigenze turistiche, e in parte a cambiamenti strutturali nella composizione sociale della popolazione. Esito ultimo è il permanere di una richiesta di alloggi di piccole dimensioni di gran lunga superiore all'offerta, il conseguente continuo aumento dei prezzi e la progressiva riduzione della qualità degli interventi. Grave è inoltre la carenza di garage e parcheggi pubblici e per i residenti che, non potendo trovare fisicamente luogo nell'ambito del nucleo storico, dovranno – come nel caso di Chioggia – essere reperiti nelle aree immediatamente adiacenti allo stesso.

Dal punto di vista della struttura insediativa, tra gli aspetti caratterizzanti Sottomarina è il suo essere servita da tre assi principali tra loro paralleli, che in passato rappresentavano i principali luoghi di ritrovo della Città consolidata: da ovest, le fondamenta lungo la laguna, il percorso centrale di spina che collegava le corti di uso collettivo, il viale San Marco corrispondente a quella che in passato era la zona della marina lungo i Murazzi. I tre assi sono collegati ortogonalmente da una serie di vicoli molto stretti, lungo i quali campielli e slarghi tradizionalmente di uso comune a più famiglie sono stati parzialmente occupati da servizi esterni, e spesso recintati a formare corti private di pertinenza di ciascuna proprietà. Lungo i vicoli la presenza di un numero cospicuo di poggioli non permette poi la percezione visiva dai Murazzi alla laguna e viceversa, con conseguente perdita degli scorci tipici dei nuclei urbani lagunari. È proprio la valenza di centralità morfologica e collettiva caratterizzante il sistema di calli e corti di Sottomarina ad assegnare alla valorizzazione dei tre assi principali e alla riconfigurazione dei percorsi di connessione spaziale e visiva tra arenile e laguna un ruolo strategico non solo nella riqualificazione di questa parte di Città consolidata, ma anche nella sua re-integrazione nel più ampio contesto urbano.

Ulteriore fattore di problematicità è dato dalla scomparsa dal cuore del nucleo storico delle attività commerciali e produttive: lungo le fondamenta della laguna del Lusenzo sono rimasti solo gli esercizi artigianali legati al mondo della pesca, mentre davanti ai Murazzi e sul viale San Marco resistono le ultime attività commerciali di servizio. Attività che lo spostamento verso est e sud degli ambiti dedicati alla fruizione turistica, unitamente alla costruzione di nuovi contenitori dedicati al grande commercio oggi pongono in uno stato di sofferenza. Direttamente connesso all'impoverimento, sia nel numero sia nella qualità, delle attività artigianali e commerciali è il declino economico del nucleo storico, che oggi non si propone più quale centro da percorrere e visitare bensì come un agglomerato urbano

preposto ad accogliere una residenza spesso di basso valore economico ed edilizio; un aspetto, quest'ultimo, accentuato dalla mancanza di elementi urbani e funzioni dalla capacità attrattiva tale da richiamare nuovi residenti e visitatori.

Va infine sottolineato come per invertire le dinamiche complesse di degrado spaziale, economico e sociale qui sinteticamente richiamate non sembrano sufficienti i soli interventi di risistemazione degli spazi di uso collettivo recentemente avviati: la realizzazione della piazza pedonale Todaro, la creazione delle aree a verde lungo i Murazzi sino alla batteria di San Felice, la riqualificazione delle piazzette che si aprono lungo le fondamenta lagunari realizzata dal Consorzio Venezia Nuova. I problemi evidenziati per Sottomarina sollevano infatti questioni più generali. In primo luogo, se in questo caso si possa ancora parlare di centro storico o se piuttosto le trasformazioni intervenute abbiano provocato la totale perdita delle caratteristiche storiche, architettoniche, ambientali e paesaggistiche originarie. E ancora, se l'alterazione dei singoli edifici sia conciliabile con obiettivi di rigida conservazione.

### **Strategie di intervento**

Dalla descrizione di Sottomarina emerge con chiarezza come nel loro complesso i caratteri connotanti la Città consolidata rendano difficile (e di scarsa rilevanza) la promozione di azioni restrittive di tutela del patrimonio edificato.

Se tuttavia i profondi mutamenti intervenuti nell'assetto sociale fanno sì che la prossimità di spazi e abitazioni oggi tenda a configurarsi come una condizione non sempre compatibile con l'emergere di una crescente domanda di comfort, la presenza di una richiesta di alloggi di piccole dimensioni e di abitazioni temporanee permette di prefigurare una nuova qualità e modalità di insediamento delle funzioni turistiche nel tessuto esistente. In questo non limitandosi però, come in passato, a un semplice processo di ristrutturazione e frazionamento delle singole unità edilizie.

Va infatti sottolineato come, pur potendo effettivamente convivere con la struttura spaziale di Sottomarina, la promozione di un modello di albergo diffuso per piccoli alloggi non possa non accompagnarsi ad azioni di riqualificazione degli ambiti di uso pubblico, di consolidamento di una dotazione oggi assai limitata di attrezzature e servizi, di incremento della porosità e della permeabilità di spazi che appaiono troppo angusti, di trasformazione delle abitazioni improntata a regole che consentano la conservazione della morfologia esistente.

Quelle qui enunciate sono tuttavia strategie generali, la cui traduzione al suolo non può prescindere dall'individuazione di più specifici temi di progetto. Temi che il Piano sintetizza nelle tre locuzioni:

- § una città dei servizi;
- § una città del turismo diffuso;
- § una città porosa.

### ***Una città dei servizi***

I due margini della Città consolidata (prospicienti la laguna del Lusenzo e i Murazzi) assumono il ruolo di elementi tra loro diversificati, di cui promuovere la funzione di ambiti destinati a una fruizione pedonale, in cui catalizzare l'insediamento di attrezzature collettive e costruire nuove sinergie con i processi di riqualificazione dei sistemi di spazi aperti attualmente in corso.

Nello specifico, gli elaborati relativi al *progetto del pubblico* (si vedano in particolare le tavole T18 "Verso un progetto del pubblico" e le tavole T22 "Progetto di suolo") propongono la conversione di tutta l'area in zona a traffico limitato (a esclusione del tratto di viale San Marco a est dei Murazzi e di via Veneto-via Roma), oltre ad assumere ed estendere ad alcune calli trasversali le azioni di riqualificazione già promosse dall'amministrazione comunale; azioni che sono state rivolte al ridisegno della doppia spina di spazi aperti lungo la laguna e della sezione del viale San Marco inframmezzata dai Murazzi.

Parallelamente, l'intento di supportare l'insediamento su tali assi strutturanti di nuovi servizi e attività terziarie si traduce nell'articolazione delle *destinazioni d'uso ammissibili* (tavole T21). Una strategia orientata dall'obiettivo di supportare l'insediamento di attrezzature ed esercizi commerciali, che si diano come una sorta di prolungamento delle attività di uso collettivo localizzate a ridosso del litorale. Coerentemente a tali intenti, nelle Unità edilizie di testata degli isolati la realizzazione di garage e parcheggi pertinenziali è consentita solamente nei tratti raggiungibili dalle strade carrabili (vale a dire solo lungo l'asse viario prospiciente la laguna del Lusenzo e la sezione meridionale di viale San Marco).

#### *Una città del turismo diffuso*

L'intento di incrementare la dotazione di servizi e attrezzature collettive trova le proprie motivazioni nell'assegnazione alla Città consolidata del ruolo di ambito specificamente dedicato ad accogliere nuove forme di residenza temporanea. In tal senso, l'immagine guida dell'albergo diffuso si propone di ricondurre tendenze già in atto all'interno di un disegno progettuale di insieme, che riesca comunque a preservare la peculiare struttura spaziale di questa parte della città contemporanea.

Se così per le Unità edilizie di testata degli isolati la volontà di conservare lo *skyline* esistente porta ad ammettere al massimo interventi di ristrutturazione parziale che non vadano a trasformare le volumetrie degli edifici (e i frazionamenti sono ammessi con dimensioni minime dell'alloggio pari a mq.35), per le Unità edilizie interne agli isolati è consentito il maggior grado di trasformazione, laddove si giunge sino alla previsione di interventi di ristrutturazione totale e di ampliamento (tavole T20 "Modalità e categorie di intervento"). Per tali interventi è in particolare consentito l'incremento del numero delle unità edilizie esistenti purché i frazionamenti si traducano nella realizzazione di alloggi con superficie abitabile non inferiore a mq. 28, e comunque subordinando gli interventi stessi alla stipula obbligatoria di specifico *atto di convenzione*, finalizzato al miglioramento della qualità urbana attraverso la cessione all'amministrazione comunale, da parte dei proprietari, del diritto di uso di spazi aperti e coperti siti ai piani terra per finalità pubbliche (Art. 2.3.3.5 "Convenzione" delle Norme tecniche di attuazione e relativa Appendice V a esse allegata).

Ciò a cui il Piano tende è in definitiva la trasformazione dei tessuti interni in un sistema di "case-

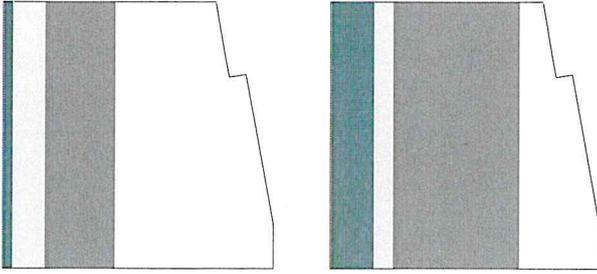
# Sottomarina: una città porosa. Ambiti e materiali della trasformazione

## LEGENDA

Ambiti della trasformazione

- spazio aperto privato 
- spazio aperto pubblico 
- spazio ad uso pubblico 

### Obiettivi

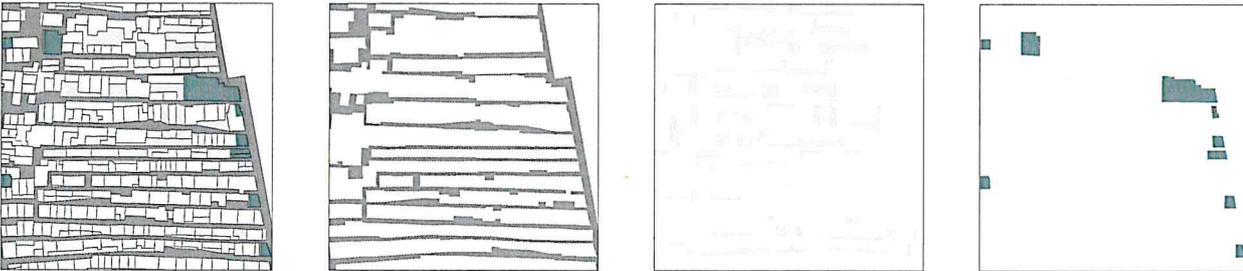


Obiettivo finale è quello di conferire una maggiore porosità e permeabilità a Sottomarina.

Si prevede il ridisegno di una struttura di spazi aperti porosa, ottenuta dalla restituzione all'uso collettivo di molti ambiti attualmente recintati.

Un processo quest'ultimo reso possibile dalla funzione prevalente della casa-albergo (al piano terra attrezzature comuni, ai piani superiori residenze temporanee), dalla collettivizzazione degli spazi aperti individuali recintati e dallo sfondamento dei piani terra degli edifici (tramite procedure di perequazione e credito edilizio).

### Stato di fatto



### Dispositivi di trasformazione: materiali



- Materiali di trasformazione
-  corti
  -  passaggi
  -  stanze

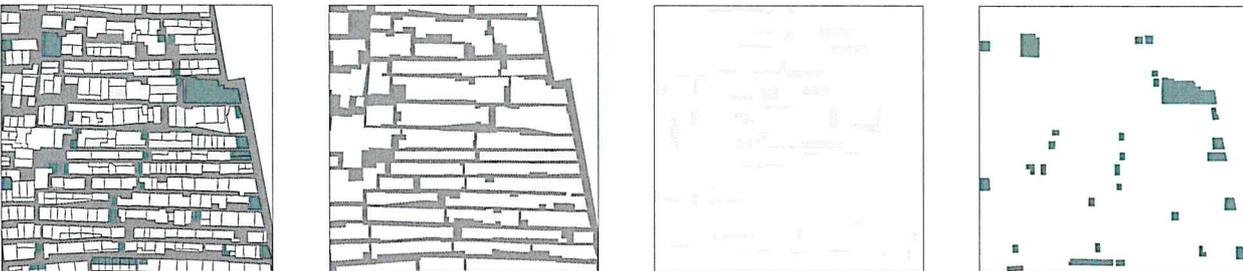
I dispositivi spaziali attraverso cui orientare la trasformazione sono le corti, i passaggi, le stanze.

L'annessione di una serie di corti private al sistema di spazi pubblici consolidati si propone di amplificare la varietà di spazi collettivi nel fitto tessuto di Sottomarina (starghi, piccole piazze, aree di sosta per il gioco, ...).

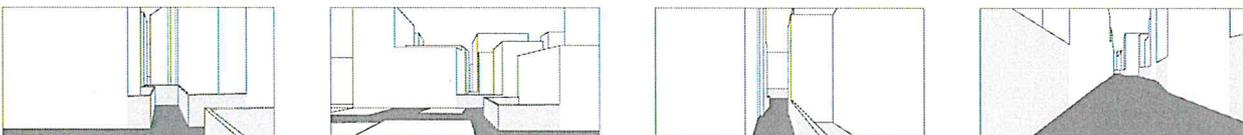
I passaggi sono degli sfondamenti al piano terreno di edifici esistenti. Si tratta di collegamenti di limitate dimensioni volti a connettere le calli tra di loro e arricchire il sistema di comunicazione tra le parti.

Le stanze sono degli ambienti che il privato cede al pubblico (oppure converte in attività ad uso pubblico) al fine di incrementare l'uso commerciale, l'offerta ricettiva turistico-culturale, ...

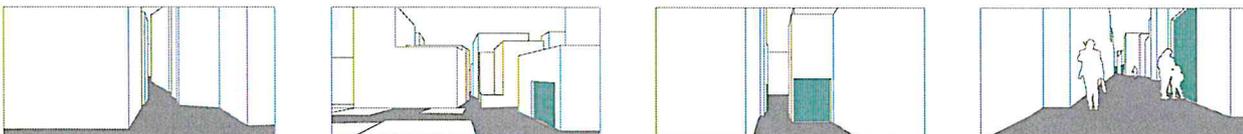
### Stato trasformato



### Visioni: stato di fatto



### Visioni: stato trasformato



albergo", in cui i piani terra siano destinati ad accogliere attrezzature e servizi pubblici e quelli superiori siano occupati da piccoli alloggi. In termini più generali, l'obiettivo è far sì che le azioni direttamente attuate dai singoli proprietari fattivamente concorrano alla costruzione di un sistema permeabile di spazi di uso collettivo.

#### *Una città porosa*

Come già sottolineato, le forme di accordo tra soggetti pubblici e privati delineate dal Piano per gli interventi sulle Unità edilizie interne agli isolati sono da interpretarsi come un dispositivo normativo finalizzato alla traduzione al suolo di un'immagine progettuale improntata alla promozione di un più ampio processo di riqualificazione del nucleo di impianto storico di Sottomarina.

L'intento è in particolare ridisegnare una struttura porosa fatta di spazi aperti e piccole attrezzature e servizi, a partire dalla restituzione alla fruizione collettiva degli ambiti attualmente privatizzati e recintati posti lungo le calli che trasversalmente collegano la laguna ai Murazzi (si vedano i suggerimenti espressi in forma di diagrammi di progetto riportati in questa sezione della Relazione).

Si tratta chiaramente di un processo complesso, che prevede tempi lunghi di attuazione e che il Piano intende indirizzare attraverso l'individuazione di alcuni dispositivi spaziali (nonché dei già richiamati atti di convenzione), preposti a orientare la trasformazione. In particolare, l'analisi di un isolato campione permette di evidenziare – per i piani terra affacciati sulle calli interne agli isolati di Sottomarina – la presenza di differenti tipologie di unità edilizie: *unità non passanti e prive di spazio aperto privato*, caratterizzate da un solo affaccio diretto su un percorso di uso pubblico; *unità non passanti con spazio aperto privato*, che differiscono dalle precedenti per la dotazione di uno spazio recintato antistante l'alloggio; *unità passanti e prive di spazio aperto privato*, che direttamente si affacciano su due percorsi pubblici occupando la profondità dell'isolato; *unità passanti con spazio aperto privato*, in cui il doppio affaccio è mediato da un ambito scoperto recintato. Da tale classificazione deriva il riconoscimento dei materiali sui quali intervenire per tradurre al suolo l'immagine di una città porosa: *corti*, *passaggi* e *stanze* possono essere infatti di volta in volta completamente o parzialmente ceduti in uso all'amministrazione in cambio dell'attuazione di interventi di ristrutturazione totale e ampliamento. È proprio attraverso tale cessione che è possibile immaginare l'ampliamento del sistema di spazi pubblici esistenti a costruire un insieme più ampio e diversificato di ambiti aperti e coperti che, infiltrandosi nel costruito, concorrano a irrorare i tessuti di Sottomarina di slarghi, piazzette, ambiti per la sosta, giardini, piccoli esercizi commerciali e servizi.

# Sottomarina: una città porosa. Analisi di un isolato campione

## LEGENDA

Tipi edilizi

- testate 
- Unità non passanti senza spazio aperto privato 
- Unità non passanti con spazio aperto privato 
- Unità passanti senza spazio aperto privato 
- Unità passanti con spazio aperto privato 

- solo piano terra 
- annessi 
- corte 
- unità non rilevata 

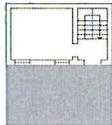
## Materiali di trasformazione

- corti 
- passaggi 
- stanze 
- spazio aperto pubblico 

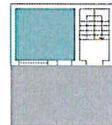


### casi ricorrenti

unità non passanti  
senza spazio aperto privato

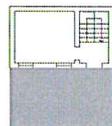
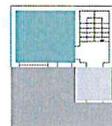


### modalità della trasformazione



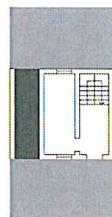
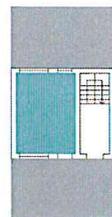
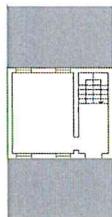
Le unità non passanti senza spazio aperto privato, cioè quelle unità che si affacciano soltanto su una calle e non dispongono di spazio aperto privato (ad esempio una corte) possono contrattare la cessione, al piano terra, di una stanza, o parte di essa.

unità non passanti  
con spazio aperto privato



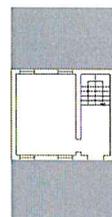
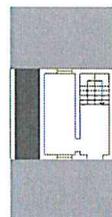
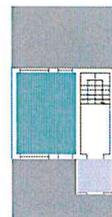
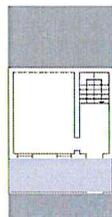
Le unità non passanti con spazio aperto privato, cioè quelle unità che si affacciano soltanto su una calle ma dispongono di spazio aperto privato, possono contrattare la cessione, al piano terra, di una stanza, o parte di essa, di un passaggio, o dello spazio aperto.

unità passanti  
senza spazio aperto privato



Le unità passanti senza spazio aperto privato, cioè quelle unità che si affacciano su due calli e che non dispongono di spazio aperto privato possono contrattare la cessione, al piano terra, di una stanza o di un passaggio.

unità passanti  
con spazio aperto privato



Le unità passanti con spazio aperto privato, cioè quelle unità che si affacciano su due calli e che dispongono di spazio aperto privato possono contrattare la cessione, al piano terra, di una stanza, parte di essa, di un passaggio, o dello spazio aperto.

Sottomarina: una città porosa. Materiali della trasformazione di un isolato campione.



LEGENDA

corti	
passaggi	
stanze	



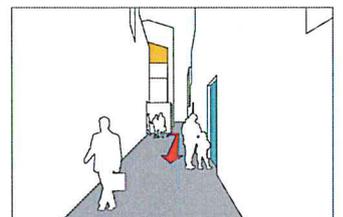
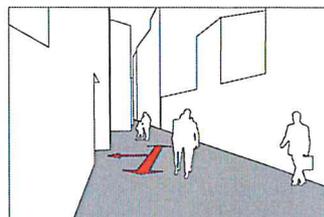
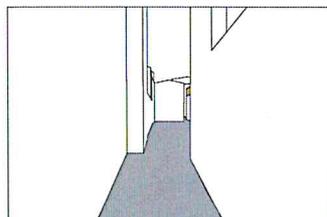
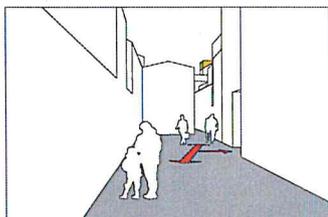
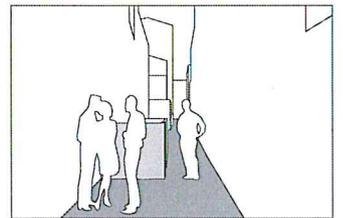
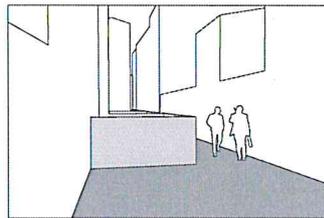
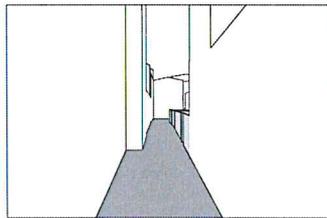
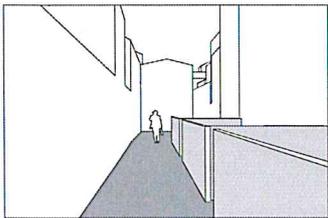
Applicando i dispositivi enunciati nella tavola precedente vengono evidenziate alcune possibilità di trasformazione dell'isolato campione.

Alcune stanze al piano terra possono essere cedute e convertite in attività ad uso pubblico al fine di incrementare l'uso commerciale e l'offerta ricettiva turistico-culturale.

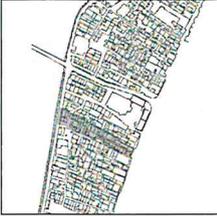
La cessione di parte di una stanza permettere la realizzazione di passaggi trasversali che aumentano la permeabilità delle calli longitudinali.

Lo spazio aperto privato ceduto al sistema di spazi pubblici aumenta la varietà di spazi collettivi nel fitto tessuto di Sottomarina (slarghi, piccole piazze, aree di sosta per il gioco, ecc.).

Visioni



Sottomarina: una città porosa. Modalità di trasformazione: spazi di uso collettivo.



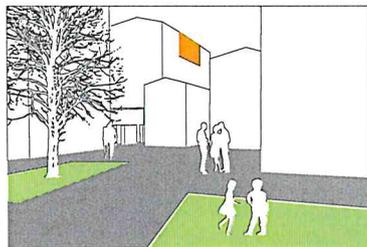
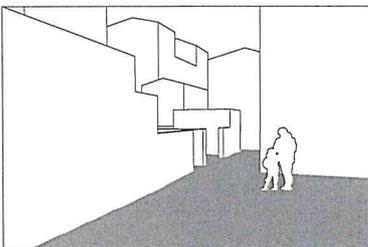
la nuova immagine  
LEGENDA

- spazi aperti pubblici
- spazi ad uso pubblico
- passaggi



il progetto possibile

- asse longitudinale pedonale
- spazi aperti ad uso pubblico
- spazi ad uso pubblico (piccoli negozi, attività ricettive, ecc.)
- parcheggio
- passaggi

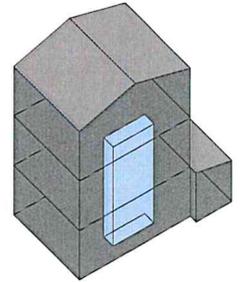
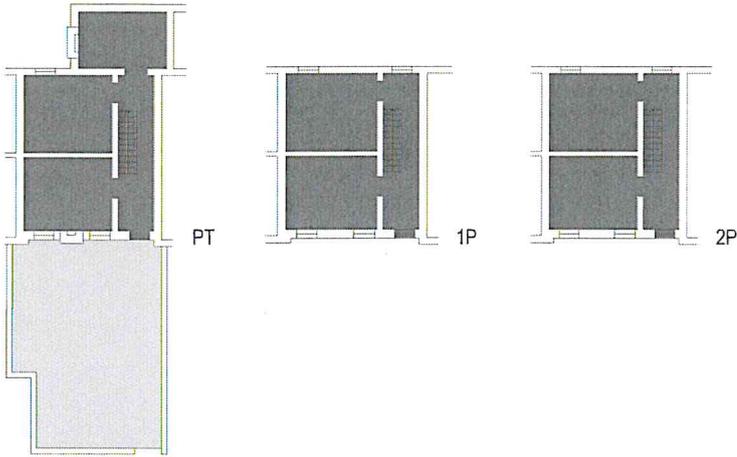


Sottomarina: una città porosa. Modalità della trasformazione: i frazionamenti e le sopraelevazioni

LEGENDA

- corti 
- stanze 
- sopraelevazioni 

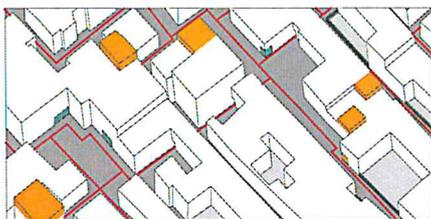
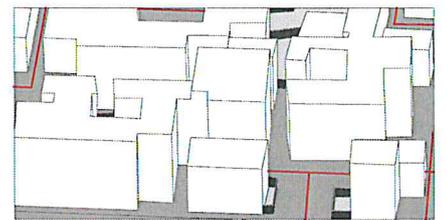
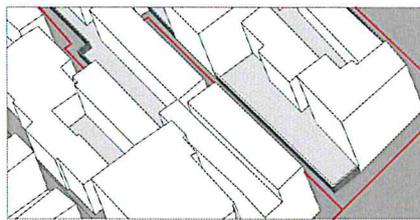
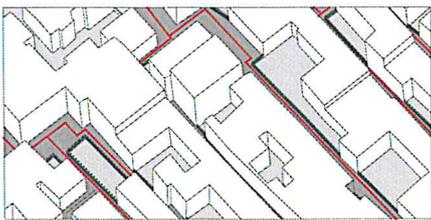
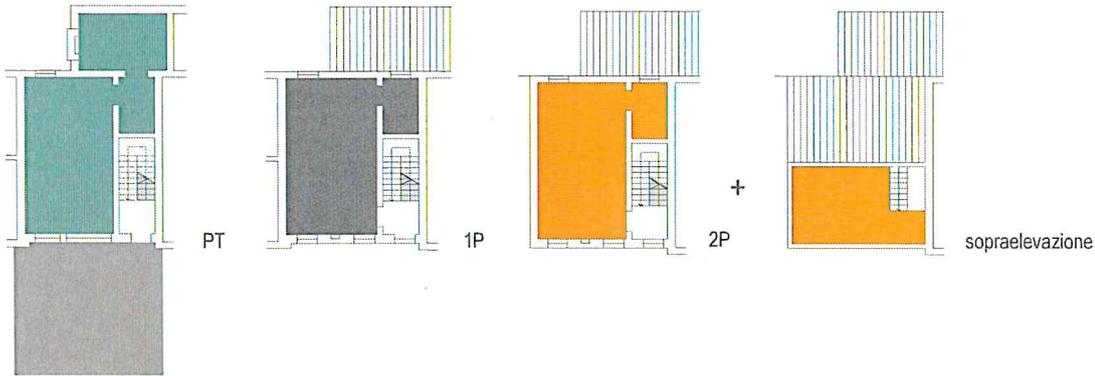
Unità non passante con spazio aperto privato



Modalità della trasformazione

Nel caso in cui una unità abitativa, distribuita su tre livelli, con affaccio su una sola calle, disponga di spazio aperto privato al piano terra, può contrattare la cessione dello spazio aperto di proprietà e dei locali al piano terra, al fine di ottenere il frazionamento e l'ampliamento dell'unità.

Su ogni livello, a partire dal primo, si possono così ottenere singole unità abitative di minimo 27 mq ciascuna e l'aumento di volumetria attraverso la sopraelevazione di parte dell'ultimo livello.



### **2.2.3. Tombola e San Francesco: la Città del moderno**

I quartieri denominati Tombola e San Francesco possono essere interpretati come una *Città del moderno* solo in parte giunta a compimento; si tratta infatti di un ambito la cui struttura morfologica è data dalla presenza di nuclei di edilizia pubblica realizzati nel corso del Novecento, le cui regole di articolazione seriale di spazi aperti e costruiti sono state generalmente rinnegate dalle successive "aggiunte edilizie".

#### **Processi e domande di trasformazione**

Nel primo dopoguerra la necessità di fronteggiare una crescente domanda di alloggi spinge l'amministrazione comunale a individuare l'isola della Tombola quale ambito da destinare alla realizzazione di una nuova parte di città specificamente dedicata alla residenza. Ricavati circa sei ettari di nuovo suolo edificabile attraverso la colmata di una piccola valle e il rialzo dei terreni a orto contigui, lo sviluppo dell'area prende avvio con i primi interventi di edilizia popolare attuati dal Genio civile, dall'Istituto autonomo per le case popolari di Venezia e dallo stesso Comune. La realizzazione di edilizia residenziale, pubblica e privata, prosegue per tutti gli anni Cinquanta e Sessanta portando al completamento di quello che si viene via via a configurare come un nuovo quartiere parzialmente autonomo e dotato di attrezzature e servizi. Strettamente connesso a tali operazioni è il tombamento del canale del Perottolo, a cui si relazionano gli interventi rivolti a collegare i percorsi interni alla Tombola con le fondamenta del Canal Lombardo e con la calle del Duomo. Parallelamente, l'intento di garantire l'accesso carrabile direttamente dalla direttrice del ponte Lungo porta alla costruzione dell'attuale via Cavour, strada di notevoli dimensioni che si riconnette a campo Marconi.

Sempre nel primo dopoguerra, a est del campo su cui si affacciano la chiesa di San Francesco Fuori le Porte (oggi sede del museo civico) e l'Ospitale della Ca' di Dio (oggi sede della biblioteca civica), prende avvio la costruzione del quartiere San Francesco. Anche in questo caso nucleo propulsore dell'insediamento è un gruppo di case popolari destinate ai senzatetto, alle quali dagli anni Sessanta si affiancano lungo la strada di accesso a campo Marconi nuovi fabbricati la cui altezza cambia tuttavia radicalmente lo *skyline* del centro storico percepito dal ponte Lungo. In particolare, scompaiono alla vista da sud l'ex chiesa di San Francesco e lo slargo di campo Marconi, che attraverso la torre di Santa Maria conduce al centro antico. Ulteriori interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione delle costruzioni annesse al convento di San Francesco e degli ambiti posti a sud dello stesso concorrono a configurare la situazione attuale.

In particolare, campo Marconi oggi appare più un nodo di smistamento e di passaggio del traffico

proveniente dal ponte Lungo e da via Maestri del Lavoro, che uno spazio aperto con funzione di pre-ingresso al nucleo storico di Chioggia. A fronte di tale condizione, i più recenti interventi di riqualificazione degli spazi aperti, di riorganizzazione della viabilità e di creazione di parcheggi a raso attuati dal Consorzio Venezia Nuova in accordo di programma con il Comune di Chioggia non sembrano ancora essere sufficienti a trasformare l'immagine della principale "porta di accesso" alla parte più antica della città.

Sul lato occidentale di quella che quindi solo potenzialmente oggi si configura come una spina di spazi aperti e ambiti di uso collettivo, Tombola appare un quartiere residenziale consolidato, caratterizzato dalla presenza di attrezzature scolastiche (una scuola elementare e una scuola superiore oggi però trasferita in Borgo San Giovanni) e da un sistema viario ortogonale che lo suddivide in isolati. Il quartiere è tuttavia privo di un telaio riconoscibile di spazi aperti pubblici: l'unica piazza è oggi infatti utilizzata in parte come parcheggio e in parte come snodo carrabile di comunicazione tra lo stesso quartiere, le fondamenta del canal Lombardo interno e calle del Duomo. L'area è inoltre attraversata da via Cavour e da via A. Naccari, che raccolgono i flussi provenienti dall'esterno (da Borgo San Giovanni attraverso il ponte Lungo e da via Maestri del lavoro verso il nucleo antico) e il traffico in uscita (proveniente anche da Sottomarina attraverso la calle San Giacomo). Si tratta in definitiva di un quartiere residenziale ormai definito nelle sue parti, privo però di aree a standard e che, pur carente di parcheggi, per la prossimità al nucleo storico di Chioggia svolge il ruolo di area per la sosta carrabile di visitatori e residenti. Per contro, l'area appare connotata da forti potenzialità di trasformazione. Nel quartiere sono infatti presenti grandi contenitori di proprietà pubblica (ex sede del gas, liceo Veronese, scuola media superiore) e privata (isolato di magazzini prospiciente campo Marconi) disponibili a processi di rifunzionalizzazione. Sono inoltre attualmente in corso interventi per opere di urbanizzazione, realizzati dal Consorzio Venezia Nuova nell'ambito di accordi di programma tra il Magistrato alle acque e il Comune di Chioggia, e riguardanti la sistemazione dei marciapiedi, la realizzazione di parcheggi a raso, la sistemazione delle fondamenta lungo il canal Lombardo interno, il miglioramento della viabilità carrabile, la riapertura del canale Perottolo e la realizzazione dei relativi collegamenti pedonali e carrabili con l'isola di Chioggia. Agli stessi operatori è da attribuire l'insieme delle opere riguardanti il ridisegno delle fondamenta prospicienti la laguna del Lusenzo, della viabilità e dei parcheggi nel quartiere di San Francesco. Un'area, quest'ultima, che gode di una posizione di particolare pregio paesaggistico e in cui la presenza di ambiti un tempo destinati ad attività commerciali e artigianali oggi dismesse offre nuove opportunità di valorizzazione. Opportunità che sono state recentemente colte e supportate dall'amministrazione comunale, che lungo la fondamenta ha riservato adeguati spazi acquei per l'ormeggio di imbarcazioni tradizionali con l'intento di ampliare all'aperto, sull'acqua, l'attività del museo civico.

Agli interventi fin qui richiamati si aggiunge infine la ristrutturazione dell'area dell' "Ex Retificio Donaggio", con la quale si sta iniziando a porre nuova attenzione alla riqualificazione dei tessuti privi di impianto unitario che, insieme agli insediamenti di edilizia pubblica, compongono questo ambito

della Città storica.

### **Strategie di intervento**

Le strategie di intervento prefigurate dal Piano si basano sulla rilettura e sulla trasposizione nelle forme e nei modi del progetto contemporaneo delle regole e dei principi insediativi che nel corso del secolo ormai passato hanno guidato la realizzazione dei nuclei di edilizia pubblica caratterizzanti questo frammento di città del moderno.

Una forma di città in cui i rapporti di densità (in termini sia di superfici, sia di volumi) appaiono pressoché invertiti rispetto a quelli connotanti le altre parti della Città storica. Una città in cui tuttavia, nella traduzione al suolo di idee e progetti originari e per il sedimentarsi di aggiunte e addizioni successive, il ruolo strutturante inizialmente assegnato al disegno degli spazi aperti, la loro chiara articolazione in ambiti di uso individuale collettivo e semicollettivo, così come la leggibilità e riconoscibilità delle loro sequenze e dei rapporti con lo spazio costruito sembrano essersi almeno in parte perduti.

D'altro canto, è proprio la forte presenza di spazi aperti, così come di aree e manufatti in disuso, a consentire la costruzione di un progetto di insieme per la riqualificazione dei quartieri Tombola e San Francesco. Un progetto orientato sia alla definizione di nuove relazioni tra ambiti della sosta e della circolazione carrabile e pedonale, tra gronda lagunare ed edificato retrostante, sia alla messa a sistema di quella che oggi appare una sequenza di spazi aperti e passeggiate spesso discontinua e impermeabile all'accesso.

Le strategie generali qui enunciate permettono di individuare più specifici temi di progetto, sintetizzabili nelle tre locuzioni:

- § *una parte del centro;*
- § *una città del moderno;*
- § *una città da abitare.*

#### *Una parte del centro*

I quartieri Tombola e San Francesco sono interpretati come una parte integrante della Città storica. Ne deriva che le azioni promosse dal Piano intendono ovviare alla condizione di perifericità che attualmente investe queste aree. Una condizione problematica, che almeno parzialmente deriva dal loro attuale ruolo di ambito di passaggio dei flussi carrabili di ingresso e di uscita da Chioggia e Sottomarina.

Nell'intento di dare soluzione a tale problema – e facendo diretto riferimento agli indirizzi relativi alla riorganizzazione della viabilità e alla creazione di un sistema di parcheggi esterni alla Città storica di cui alla sezione precedente di questa Relazione – il *progetto del pubblico* (si vedano in particolare le tavole T18 "Verso un progetto del pubblico" e le tavole T22 "Progetto di suolo") propone in primo luogo l'estensione ai due quartieri della zona a traffico limitato. Una seconda importante mossa attiene al rafforzamento della spina di spazi e di attrezzature pubbliche già potenzialmente

presente nell'area di campo Marconi. Un'area che, liberata dal traffico di attraversamento, può finalmente ri-assumere la forma di grande piazza lineare di ingresso al nucleo storico di Chioggia e al contempo di ambito in cui proseguire senza soluzione di continuità le attività del mercato e del commercio ivi presenti. Strettamente integrata a tale operazione è la rifunzionalizzazione dell'area un tempo dedicata a magazzini e attività artigianali prospiciente campo Marconi, in cui si prevede la realizzazione – ricorrendo allo strumento del *progetto norma* – di un nuovo sistema di spazi aperti e costruiti dedicato ad accogliere diverse destinazioni d'uso e, in particolare, esercizi commerciali e spazi di uso collettivo (Art. 5.1.2.3 "Progetto norma 'San Francesco'" delle Norme tecniche di attuazione).

Correlate alle strategie qui sinteticamente richiamate sono altre azioni che possono ugualmente rientrare nel *progetto del pubblico*. Tra di esse vi è la riorganizzazione delle sezioni stradali della Città del moderno; un'operazione già in parte avviata, che però la proposta di riduzione del traffico di attraversamento ora induce a sottoporre a verifica, anche nell'ottica di ridisegnare le sedi stradali attraverso un più intensivo utilizzo di materiali vegetali e la creazione di più ampi percorsi pedonali.

#### *Una città del moderno*

Il Piano intende rafforzare la destinazione a residenza stabile dei quartieri Tombola e San Francesco, al contempo valorizzando le parti costituite dai nuclei di edilizia pubblica che hanno contribuito a dare loro un assetto spaziale peculiare e riconoscibile.

A tal fine, le categorie di intervento ammesse si articolano in rapporto a due differenti gradi di trasformazione di spazi aperti e costruiti (tavole T20 "Modalità e categorie di intervento"). Da un lato, vi sono i Tessuti con impianto unitario, i cui caratteri edilizi e di struttura insediativi si rifanno ai principi messi a punto nei progetti dei quartieri di edilizia pubblica tra gli anni Trenta e gli anni Cinquanta: la regolare disposizione degli edifici; la presenza di tipi edilizi seriali; la gerarchizzazione del sistema dei tracciati stradali; un esplicito rapporto tra edifici e spazi aperti; una riconoscibile localizzazione di edifici ed attrezzature per servizi all'interno del quartiere. Per queste parti, il Piano ammette al massimo interventi di risanamento conservativo, e comunque non consente opere rivolte a modificare il numero delle unità immobiliari esistenti; opere che potrebbero alterare la distribuzione interna e il rapporto tra edificato e spazi di pertinenza. Differentemente, per i Tessuti e i frammenti di tessuto riconosciuti come privi di impianto unitario si prevede la possibilità di ricorrere a ristrutturazione urbanistica; si tratta infatti di aggiunte in sé disomogenee, che in genere intrattengono con i tessuti limitrofi semplici rapporti di contiguità, in questo contribuendo a rendere meno chiara la struttura complessiva dei due quartieri. Questi ultimi interventi sono obbligatoriamente soggetti alla stipula di atto di convenzione, finalizzato a promuovere la riorganizzazione di tessuti edilizi e di spazi aperti (Art. 2.3.3.5 "Convenzione" delle Norme tecniche di attuazione e relativa Appendice V a esse allegata).

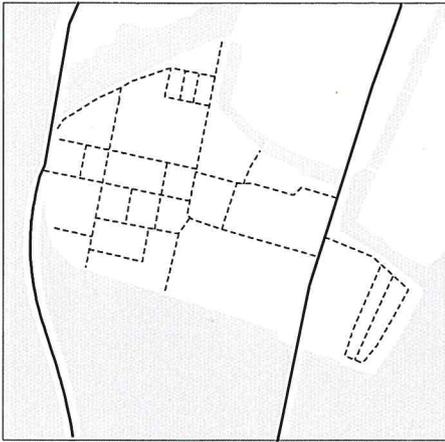
#### *Una città da abitare*

Re-interpretare il concetto di abitabilità che permea il progetto novecentesco della Città del moderno significa ri-attribuire al disegno degli spazi aperti un ruolo strutturante la forma di una città che si sviluppa in maniera estensiva. Con particolare riferimento ai quartieri Tombola e San Francesco, significa confrontarsi con una carenza di spazi pubblici verdi e con una forte presenza di recinti impermeabili, che hanno trasformato una struttura insediativa potenzialmente porosa (data dal prevalere di principi insediativi in linea su lotto semicollettivo) in una struttura per isolati.

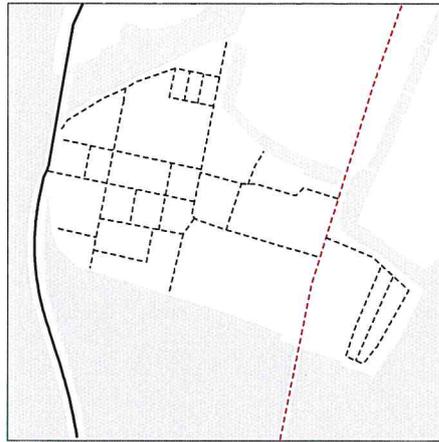
Proprio nell'intento di restituire a questa parte della Città storica la sua originaria permeabilità, le tavole relative al *progetto del pubblico* (T22 "Progetto di suolo") e i suggerimenti espressi in forma di diagrammi di progetto riportati in questa sezione della Relazione propongono, da un lato, l'inserimento di materiali vegetali e la gerarchizzazione della maglia dei tracciati di penetrazione che si sviluppano in senso orizzontale e verticale, dall'altro (e in sinergia con le disposizioni contenute nel Progetto norma "San Francesco" di cui all'Art. 5.1.2.3 delle Norme tecniche di attuazione), la riconfigurazione di un sistema di spazi aperti di uso collettivo, verdi e non interni agli isolati. Parallelamente, la restituzione sempre all'uso collettivo del tratto della riva meridionale di Tombola oggi interdetto al passaggio contribuisce a ridare leggibilità e pregnanza al sistema di passeggiate lungo la laguna; un sistema che trae ulteriore forza dal suo essere parte di un più ampio quadro di aree destinate o da destinare al *loisir*, che da Tombola e San Francesco, attraverso Chioggia e l'isola dell'Unione, si sviluppano fino a Sottomarina e oltre.

Tombola e S. Francesco "la città del moderno". Una parte del centro, una città da abitare

stato di fatto

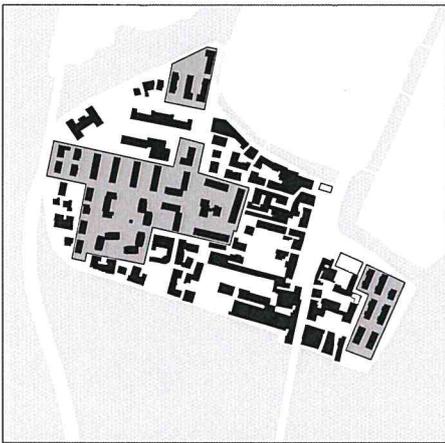


obiettivi di progetto



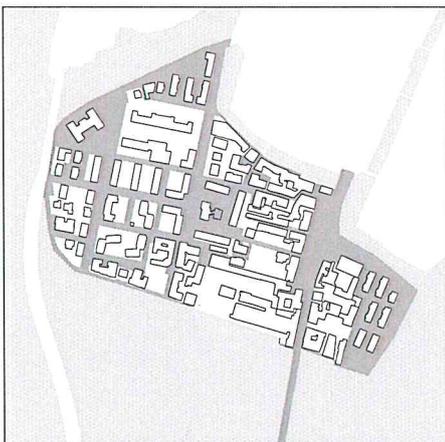
La viabilità

-  viabilità principale
-  viabilità di distribuzione al quartiere
-  viabilità a traffico limitato



L'edificato

-  Tessuti con impianto unitario (tiu)
-  Tessuti di cui si prevede il risanamento conservativo
-  Unità edilizie di cui si prevede la ristrutturazione urbanistica



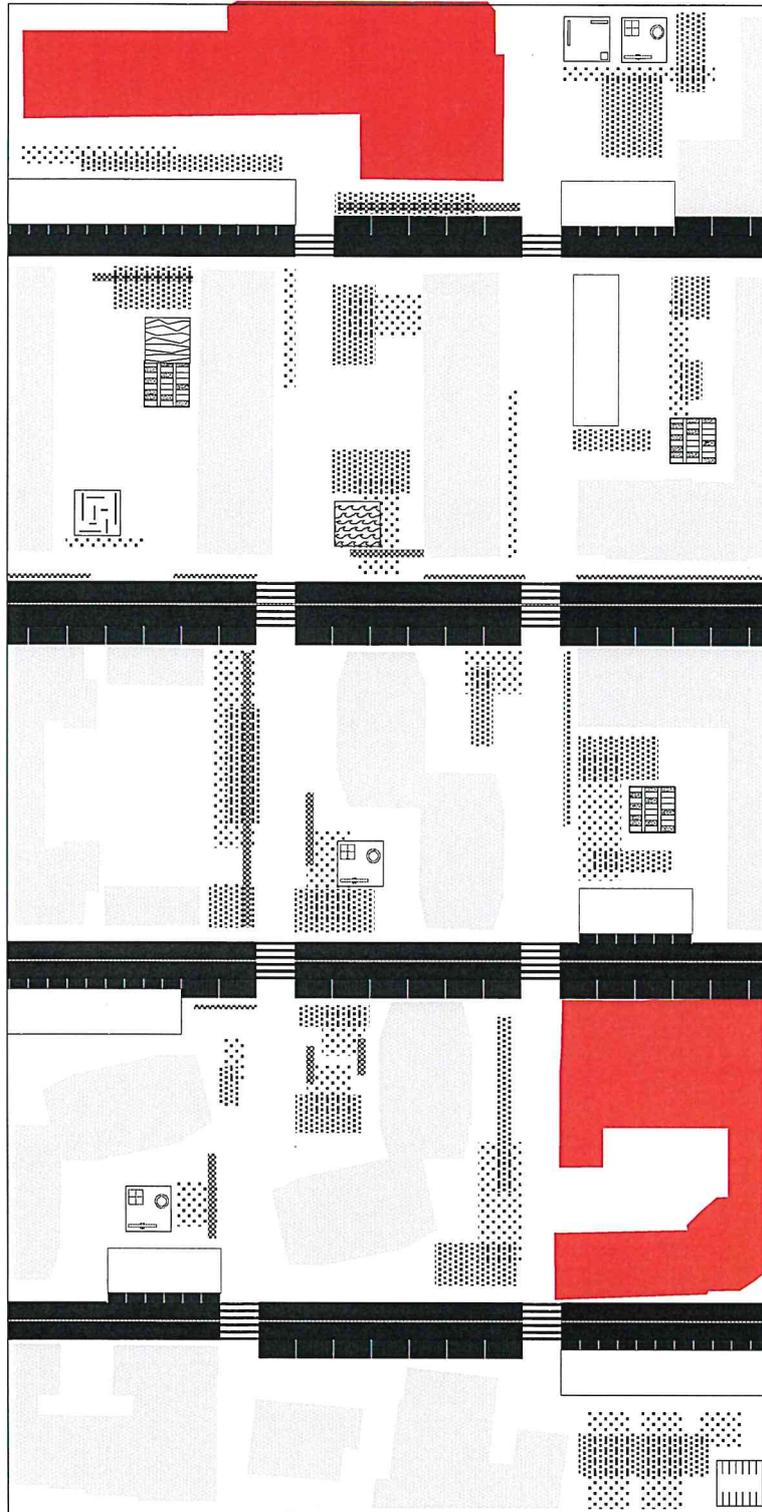
Lo spazio aperto

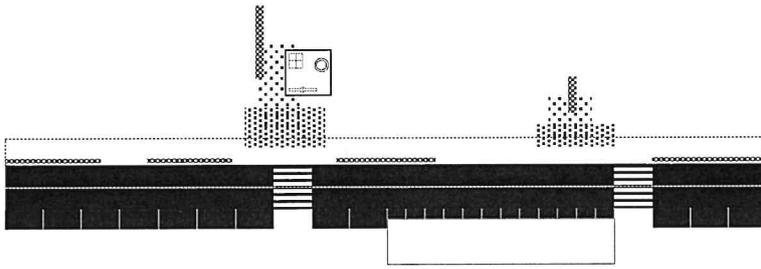
-  Spazio aperto pubblico
-  Spazio aperto privato di cui si prevede un nuovo uso pubblico



I giardini

-  Spazio aperto pubblico non pavimentato (giardini passanti)
-  Spazio aperto privato non pavimentato (giardini privati)





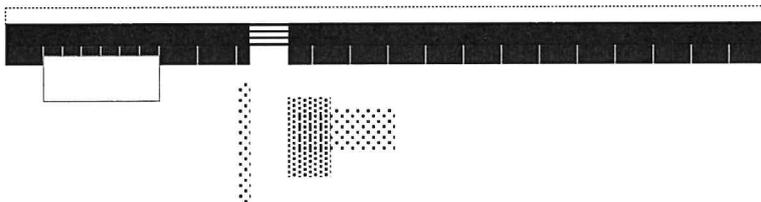
playground

strada pedonale

strada carrabile

posteggi

box auto



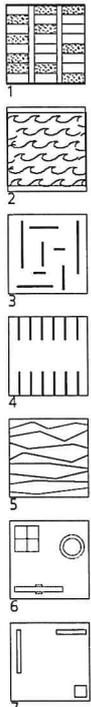
strada pedonale

strada carrabile a senso unico

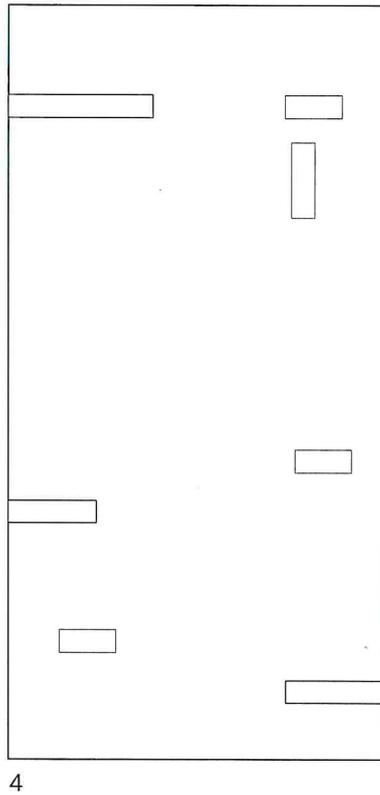
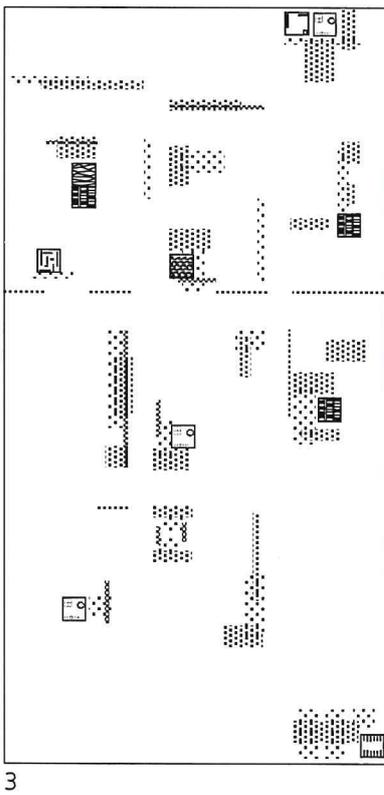
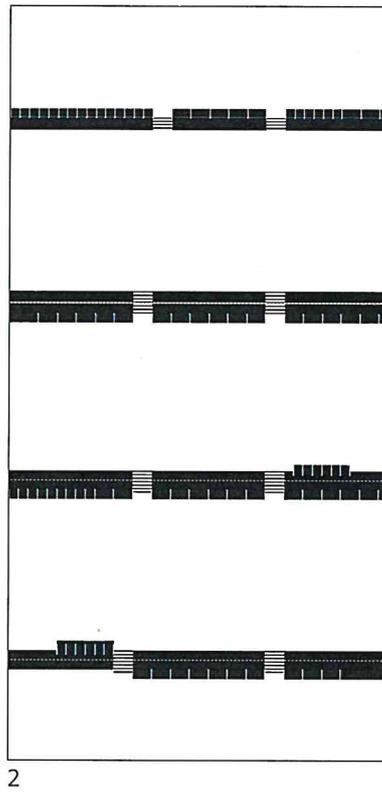
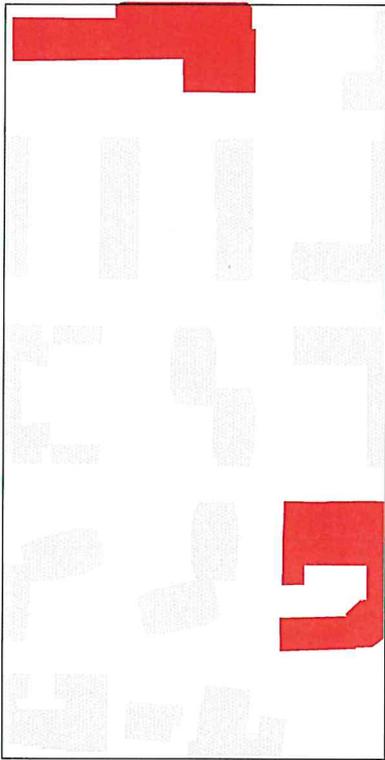
posteggi

box auto

playground



- 1 orti
- 2 specchi d'acqua
- 3 esposizioni
- 4 servizi
- 5 vasche di sabbia
- 6 spazio gioco
- 7 area pic-nic



- 1 edifici
- 2 strade e posteggi
- 3 playground
- 4 box auto



#### **2.2.4. Sant'Anna, Località Magnasutti, Cavanella d'Adige: gli Insedimenti antichi minori**

All'interno del quadro più ampio e complesso della Città storica, le Unità edilizie storiche site nelle località di Sant'Anna, Cavanella d'Adige e Località Magnasutti si configurano come Insedimenti antichi minori. Si tratta infatti di ambiti ridotti dal punto di vista dimensionale, generalmente corrispondenti a uno o più manufatti di edilizia minore, che oggi si danno come le tracce di una tradizione e di una cultura architettonica e costruttiva diffuse.

##### **Processi e domande di trasformazione**

Nell'ambito degli Insedimenti antichi minori, le località Sant'Anna e Magnasutti sono specificamente connotate dal permanere, nonostante le copiose ed incontrollate trasformazioni subite nel tempo, delle tracce della cultura storico-architettonica locale, mentre a Cavanella d'Adige i pochi elementi urbani riconosciuti come appartenenti alla Città storica e, tra di essi in particolare il manufatto idraulico (la conca di navigazione), appaiono rappresentativi della memoria storica della cultura e dell'economia della frazione.

Nello specifico, il centro storico di Sant'Anna costituitosi intorno all'antica chiesa, a causa delle trasformazioni intervenute nel tempo, dovute ad interventi di demolizione, ristrutturazione e nuova costruzione, ha ormai perso quasi completamente i propri caratteri di agglomerato rurale. Un agglomerato sul quale in passato gravitava l'intero territorio agricolo che si estendeva da Cavanella d'Adige a sud, al Bosco dei Nordio a est, a tutta la zona di canal di Valle sino a Brondolo a nord. La frazione era raggiungibile attraverso la strada esistente lungo canal di Valle, cui nell'800 si aggiunge la ferrovia che ancora oggi collega Chioggia a Rovigo. Fino a un recente passato, l'insediamento di Sant'Anna si poneva quindi come tappa o punto di passaggio obbligato dei collegamenti con l'entroterra lungo la direttrice sud. La sua unitarietà viene tuttavia compromessa dalla costruzione della strada statale Romea, che attualmente divide la frazione, relegando il centro storico ad est della ferrovia.

Il nucleo antico a tutt'oggi riconoscibile è costituito dalla chiesa di Sant'Anna, dagli spazi aperti e costruiti di sua pertinenza, dalla viabilità dell'intorno recentemente pavimentata e sistemata dall'amministrazione comunale, dai pochi fabbricati di tipo residenziale che ancora evidenziano il permanere delle caratteristiche tipologiche del nucleo originario. È del resto proprio il processo di graduale perdita di tali caratteristiche ad emergere come una delle principali problematiche attualmente riscontrabili a Sant'Anna, cui si aggiungono la carenza di parcheggi e la scarsa qualità

degli spazi aperti di uso collettivo.

Processi di trasformazione, caratteri e problematiche in parte simili connotano l'insediamento antico di Località Magnasutti affacciato sulla laguna interna del Lusenzo. Trattasi infatti di un piccolo nucleo urbano caratterizzato dalla presenza di una serie di fabbricati che, per forma e tipologia, richiamano gli insediamenti lagunari. Nato probabilmente come corte agricola, si è nel tempo trasformato in aggregato urbano, collegato al resto del territorio dalle carrarecce che da est attraversavano gli orti lungo i confini di proprietà, ma soprattutto dal canale naturale che corre a ovest lungo la laguna interna del Lusenzo. Questo corso d'acqua poneva in comunicazione, attraverso il canale della Fossetta, il nucleo storico delle piccole chiuse di Brondolo con il nucleo antico di Sottomarina. Pur avendo i fabbricati nel tempo subito trasformazioni anche radicali, proprio a causa della difficoltà di accesso carrabile, il centro storico della Località Magnasutti ha sostanzialmente mantenuto le caratteristiche ambientali originarie. Ciò tuttavia non toglie che questo aggregato urbano oggi si presenti in uno stato di degrado complessivo, laddove gli esempi di edilizia minore che ancora presentano caratteristiche storiche versano in evidente stato di abbandono. Scarse sono inoltre le connessioni con il resto del territorio: al nuovo percorso ciclo-pedonale realizzato lungo la laguna si aggiunge infatti un'unica strada bianca, che attraversa orti attualmente in larga parte incolti (la causa principale risiede nella loro possibile edificabilità). Alla scarsa qualità degli spazi aperti pubblici si associa infine la completa assenza in questo nucleo di attività artigianali, commerciali e collegate alla coltura degli orti stessi. Più complesso e articolato appare infine l'insediamento antico di Cavanella d'Adige, sostanzialmente formato dalla Corte Salasco, dalla chiesa con annesso campanile posta più a nord, dalle aree limitrofe prospicienti la conca di navigazione, dalla strada e dalla piazza centrale della frazione e dal fabbricato che su di esse si affaccia. La frazione ha, con ogni probabilità, origine dalla corte agricola settecentesca posta in adiacenza alla conca di navigazione che, dal fiume Adige, attraverso le chiuse, immette nel canal di Valle, di collegamento con il Brenta-Bacchiglione. Era proprio la posizione privilegiata di tale corte rispetto alle vie di trasporto e di navigazione a determinare grandi introiti per le famiglie nobili veneziane e vicentine che l'hanno avuta prima in gestione e poi in proprietà fino al '900. L'aggregato urbano, nato intorno alla corte e alla chiesa, essendo posto al margine sud del territorio di Chioggia, svolgeva inoltre il ruolo di avamposto militare di presidio dell'asta fluviale dell'Adige (il fabbricato prospiciente la piazza centrale, durante i periodi Napoleonico ed austro ungarico, era utilizzato come caserma militare). Attualmente la frazione di Cavanella d'Adige e di conseguenza il suo centro storico è in una fase di riqualificazione complessiva, iniziata con la sistemazione della strada e della piazza centrali promossa dall'amministrazione comunale, che si completerà con l'intervento di restauro della Corte Salasco (orientato all'insediamento di attrezzature culturali e di servizi, nell'intento di attrarre visitatori dal resto del territorio comunale). A tali iniziative si affianca tuttavia il permanere della mancanza di attività produttive, capaci di riavviare lo sviluppo della frazione, nonché la necessità di ulteriori interventi di riqualificazione del patrimonio storico-architettonico ed edilizio esistente e di valorizzazione del sistema ambientale che ne costituisce il

contesto.

### **Strategie di intervento**

Le disposizioni contenute nel Piano si confrontano con le istanze di tutela del patrimonio di spazi e manufatti storici ancora presenti nelle località di Sant'Anna, Magnasutti e Cavanella d'Adige proponendo strategie di conservazione, orientate a restituire anche agli Insedimenti storici minori del Comune di Chioggia il ruolo di nuclei propulsori di più ampie operazioni rivolte a:

- § *valorizzare le risorse architettoniche e paesaggistiche;*
- § *rilanciare il ruolo turistico di queste frazioni e dei loro territori di pertinenza;*
- § *riqualificare i tessuti esistenti.*

In tal senso, va in particolare sottolineato che Località Magnasutti, per la sua localizzazione, non solo si configura come una potenziale tappa di sosta della rete di percorsi ciclopedonali lungo la laguna interna del Lusenzo tratteggiata nelle tavole T18 "Verso un progetto del pubblico", ma si viene a trovare pressoché "immersa" nel sistema di parchi ugualmente disegnato in tali tavole e attualmente oggetto di importanti interventi di trasformazione urbana (P.I.R.U.E.A. relativo all'ambito urbano "Ghezzi").

Per quanto riguarda nello specifico la riqualificazione dei tessuti esistenti, il Piano persegue l'obiettivo di conservare la struttura morfologica e tipologica degli Insedimenti antichi minori, classificandoli come Unità edilizie storiche e ammettendo al massimo interventi di risanamento conservativo, che comunque non comportino la modifica del numero delle unità immobiliari esistenti (tavole T20 "Modalità e categorie di intervento").

### 2.3. Le forme e i modi dell'apparato normativo

Le strategie e le azioni progettuali fin qui illustrate trovano traduzione nelle Norme tecniche di attuazione del Piano.

L'intento di facilitare la consultazione ha guidato la definizione della loro struttura e articolazione, laddove una chiara definizione dei diritti e dei doveri dei diversi soggetti attuatori è individuata come mossa indispensabile a garantire una fertile *collaborazione tra pubblico e privato*. Collaborazione da promuovere anche ricorrendo alla trasposizione negoziale delle forme di accordo di cui all'Art. 6 della L.R. n. 11/2004, laddove le Norme tecniche di attuazione sanciscono il ricorso obbligatorio alla stipula di specifico atto di convenzione per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli riguardanti l'area oggetto del Progetto norma "San Francesco", gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione parziale e totale, ampliamento che, nei diversi modi già richiamati alla sezione 2.2. di questa Relazione, permettano ai soggetti pubblici e privati il perseguimento di maggiori utilità rispetto a quelle ottenibili senza il ricorso a tali forme di accordo. All'illustrazione degli schemi-tipo di convenzione da adottare nelle diverse situazioni è in particolare dedicata l'Appendice V "Convenzioni" allegata al documento normativo.

Come già più volte richiamato, la struttura delle Norme tecniche di attuazione ricalca l'articolazione delle *modalità di attuazione del Piano in rapporto ai luoghi e agli attori della trasformazione e della conservazione* della Città storica. Alle prime due parti dedicate a illustrare finalità e temi generali, forma e linguaggio, procedure e strumenti di attuazione ("Obiettivi e modi del Piano", "Caratteri del Piano"), sono infatti affiancate tre parti i cui contenuti rimandano ad altrettanti e diversi ambiti spaziali e tipi di intervento sulla Città storica, definiti in relazione ai soggetti coinvolti nella loro implementazione e ai modi d'uso degli spazi edificati e aperti di volta in volta direttamente interessati.

Nello specifico, e come già sottolineato, le prescrizioni attinenti al *progetto del pubblico*, contenute nella Parte terza "Norme per il progetto del pubblico" riguardano gli interventi sugli spazi aperti pubblici e di uso collettivo della Città storica che dovranno essere direttamente attuati o promossi dall'amministrazione comunale, da altri attori pubblici, o da privati impegnati nella realizzazione di opere di urbanizzazione; le prescrizioni riguardanti la *conservazione e la trasformazione diffusa*, di cui alla Parte quarta "Norme per la conservazione e la trasformazione diffusa" sono rivolte ai proprietari pubblici e privati che intraprendano azioni di modifica dello stato fisico o della destinazione d'uso delle unità edilizie, dei tessuti e degli spazi aperti nelle diverse parti componenti la Città storica; le prescrizioni relative alla *trasformazione per parti*, raccolte nella Parte quinta "Norme per la trasformazione per parti" riguardano infine interventi che agiscono su singoli luoghi della Città storica,

per i quali si reputa necessario fornire più specifici indirizzi, tali da garantire il coordinamento da parte dell'amministrazione comunale delle operazioni attuate dagli operatori direttamente coinvolti, siano essi pubblici o privati.

A ciascuna di queste tre parti di fatto corrispondono dispositivi progettuali *ad hoc* che, fondando i propri obiettivi e contenuti sulle singole strategie e immagini di cui alla sezione precedente di questa Relazione, concorrono alla costruzione della visione di insieme per la Città storica illustrata nelle tavole di progetto del Piano (T20 "Modalità e categorie di intervento", T21 "Principali destinazioni d'uso ammissibili", T22 "Progetto di suolo").

Nello specifico, il progetto del pubblico trova traduzione nel *Progetto di suolo*, vale a dire nell'insieme degli interventi e delle opere che modificano lo stato e i caratteri del suolo calpestabile pubblico, d'uso pubblico o privato di interesse generale ridefinendone il disegno e gli usi. Gli interventi previsti dal Progetto di suolo consistono nella sistemazione delle aree non edificate attraverso opere di piantumazione, pavimentazione, trattamento del terreno, ridefinizione della forma degli spazi, arredo e dotazione di attrezzature per il loro uso. All'illustrazione, in forma scritta e grafica, delle disposizioni riguardanti i tipi di intervento consentiti o prescritti e le caratteristiche tipologiche e materiche dei principali elementi vegetazionali o artificiali utilizzabili nella realizzazione delle componenti costitutive degli spazi aperti pubblici e di uso collettivo sono specificamente dedicati il Capo 3.1.2 "Guida al Progetto di suolo" e le tavole T22 "Progetto di suolo".

Le norme per la *conservazione e la trasformazione diffusa* fanno invece riferimento all'utilizzo di formule normative di tipo più "tradizionale", quali categorie di intervento e destinazioni d'uso, definite sulla base di una stretta sinergia tra classificazione di unità edilizie e tessuti, immagini di progetto e loro traduzione in chiave prescrittiva. Agli ambiti riconosciuti come componenti la Città storica sono così attribuiti diversi gradi di trasformazione dell'assetto spaziale e funzionale che, seppure ulteriormente articolati al loro interno, possono essere ricondotti a tre famiglie di interventi: mentre il grado massimo di trasformazione ammesso nel Centro storico riconosciuto (a tutt'oggi connotato dalla presenza di unità edilizie e tessuti riconducibili a "prototipi storici") è la ristrutturazione parziale, nella Città consolidata (più sensibilmente modificata) si giunge fino alla ristrutturazione totale e all'ampliamento, e nella Città del moderno è permessa la ristrutturazione urbanistica dei tessuti non riconducibili a impianto unitario. Nell'intento inoltre di promuovere la conservazione degli edifici realizzati con tecniche costruttive tradizionali e degli edifici novecenteschi con componenti in "pietra artificiale" largo spazio è dedicato all'interno delle Norme tecniche di attuazione all'illustrazione di un apparato di disposizioni di carattere più propriamente manualistico (Capo 4.1.3 "Guida agli interventi sugli edifici"), corredato da ulteriori documenti di supporto descrittivo e progettuale (Appendice I "Materiali e modalità esecutive delle finiture esterne", Appendice II "Tecniche di intervento"). Al fine di promuovere un progressivo aggiornamento delle letture e dei rilievi del patrimonio edilizio a oggi disponibili, alle già richiamate Appendici di carattere tecnico e procedurale è affiancato un ulteriore apparato di indicazioni. Le Appendici III "Unità edilizia" e IV "Analisi dello stato di fatto", ugualmente

allegate alle Norme tecniche di attuazione, contengono fac-simile delle schede da compilare in funzione dei tipi di intervento e allegare ai materiali necessari alla richiesta dei titoli abilitativi, laddove in particolare la scheda dell'unità edilizia è predisposta in modo tale da registrare una serie di tali utili a identificare e classificare l'unità edilizia, oltre che ad annotare le caratteristiche costruttive, materiche e conservative delle sue componenti costitutive.

Le prescrizioni attinenti alla *trasformazione per parti* si traducono infine nelle disposizioni contenute nel *Progetto norma "San Francesco"*; un'area, quest'ultima, appartenente alla Città del moderno e individuata dal Piano come connotata dal maggior livello di trasformabilità proprio per il suo carattere di incompiutezza, l'assenza di un disegno di impianto unitario, la presenza di manufatti privi di qualità e in evidente stato di abbandono. In termini generali, la locuzione Progetto norma rinvia a un insieme di criteri e prescrizioni, corredati da rappresentazioni grafiche, che sintetizzano i caratteri degli interventi di trasformazione di intere parti urbane previsti dal Piano; il Progetto norma definisce il principio insediativo da osservare, il disegno degli spazi pubblici o ad uso pubblico, le quantità e le modalità di attuazione. Nello specifico, il Progetto norma "San Francesco" intende mostrare il tipo di operazioni necessarie alla creazione di un nuovo isolato, composto da residenze, attrezzature e servizi, attività terziarie e spazi aperti di uso collettivo, garage pertinenziali (Art. 5.1.2.3 "Progetto norma 'San Francesco'"). Esso prevede infatti la completa sostituzione degli edifici che compongono l'isolato esistente, proponendo il disegno di un nuovo tessuto inframmezzato da un sistema di spazi aperti e giardini che, rapportandosi alle sequenze spaziali del contiguo gruppo di case popolari, ripristini la continuità delle connessioni pedonali tra campo Marconi e la gronda lagunare del Lusenzo.