

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO  
PIANO NORMA P.N. N°2 A - VIA TURATI**

PROGETTO

OGGETTO **RELAZIONE TECNICA**

COMMITTENTE **ARTIGIANI DORIA S.N.C. E NORDIO**



-	scala	<b>A</b>
	data	
<b>FEBBRAIO 2019</b>	agg.	
Z:\DORIA ARTIGIANI\BORG SAN GIOVANNI -COMPARTO\Richiesta piano attuativo-2017\ Progetto piano attuativo 2017.dwg file		

## RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

### Ambito di intervento dello Strumento Attuativo

#### Iniziativa Pubblica e Privata

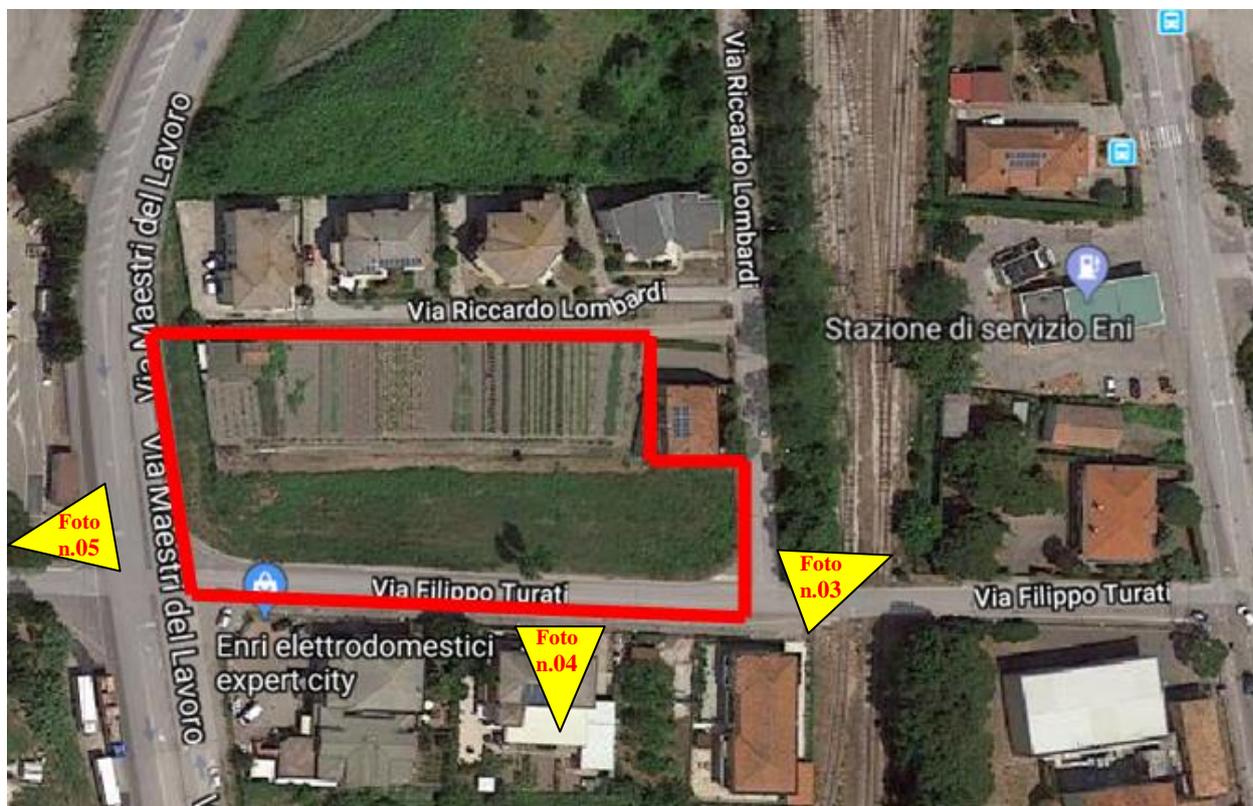
Il presente *Piano Urbanistico Attuativo – Z.T.O. C2 – P.N. n°2°- Via Turati* riguarda un'area d'intervento situata in Comune di Chioggia, località Borgo San Giovanni, ubicata a ovest della via principale che collega Borgo San Giovanni con Chioggia e a est della Viabilità che collega il porto di Chioggia con Chioggia città.



Foto n.01 Veduta aerea dell'area interessata al PUA



Foto n.02 Vista aerea con evidenziata con linea rossa l'area del PUA



Coni visuali



Foto n.03 Vista da via Filippo Turati angolo via Riccardo Lombardi



Foto n.04 Vista dell'area del PUA dalla strada Filippo Turati

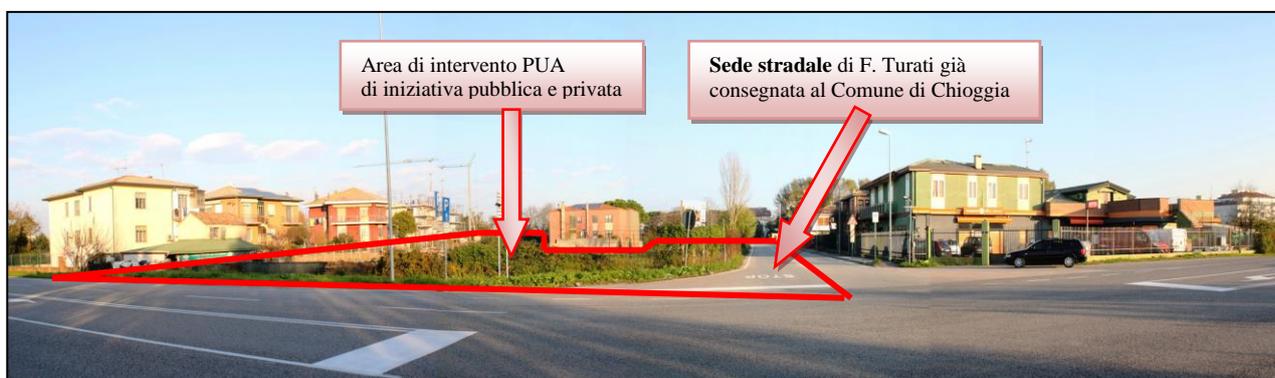


Foto n.0501 Vista dell'area del PUA dalla strada Maestri del Lavoro

L'area di intervento **Z.T.O. C2 – P.N. n°2 - Via Turati** è situata in una zona di completamento, in posizione centrale rispetto ad una edificazione esistente posta sul lato nord e sud dell'area di intervento.

Come si può evincere dalla vista aerea foto n.01 l'accesso viario al centro di Chioggia è consentito da due arterie, una che viene direttamente dalla strada Romea transitando sui due ponti sull'Isola dei Saloni, l'altra arteria via Granatieri di Sardegna che dallo svincolo su viale Mediterraneo attraversando il ponte "Lungo" collega Borgo San Giovanni al centro storico.

Tale spiegazione è motivata dal fatto che la strada Filippo Turati situata a sud del presente PUA è risultata determinante in diverse circostanze che hanno previsto la chiusura al traffico del ponte “Lungo” per lavori di manutenzione della sede stradale, per ripristino della condotta fognaria posta lungo tale ponte ed altri interventi. Infatti quando il ponte Lungo è interdetto al transito, il traffico proveniente da Chioggia viene dirottato sulla strada Maestri del Lavori e successivamente sulla strada Filippo Turati per giungere in località Borgo San Giovanni e logicamente viene utilizzata nel senso inverso verso Chioggia.



Foto aerea dell'area d'intervento unitario



Attualmente la strada Filippo Turati ha una larghezza di carreggiata idonea a smaltire il traffico corrente perché da una originaria stradina di modeste dimensioni i proprietari dell'area del PUA Z.T.O. C2 – P.N. n°2°- Via Turati, ancora prima che il presente PUA venisse approvato si sono impegnati a cedere gratuitamente al

Comune di Chioggia una fascia di terreno necessaria per il raddoppio della sede stradale.

E'per tale motivo che il presente PUA risulta di iniziativa pubblica e privata per regolarizzare la situazione di utilizzo della strada pubblica con i relativi sottoservizi.

La realizzazione di questo intervento di urbanizzazione (*pubblico e privato* di cui si allega la

delibera del consiglio del Comune di Chioggia), come meglio indicato dai grafici allegati, prevede anche il completamento della rete fognaria lungo la strada Filippo Turati collegandosi al collettore principale situato a nord della via Riccardo Lombardi. Con tale intervento gli attuali edifici situati a nord a sud ed ad est dell'area d'intervento, potranno finalmente allacciarsi alla rete fognaria comunale.

Tale intervento porrà fine allo stato di abbandono di un'area situata al centro di una zona già edificata sprovvista di attrezzature pubbliche. Il presente PUA prevede la realizzazione di un ampio parcheggio pubblico, di una zona a verde di quartiere entrambe fornite di illuminazione stradale pubblica e di una isola ecologica attrezzata.

Il vigente P.R.G. del Comune di Chioggia zonizza questa area quale *Sottozona C2 "parti del territorio parzialmente o totalmente inedificate"* secondo i parametri indicati dalla L.R. n° 61/85 e dal D.M. 2 aprile 1968 n° 1444.

I terreni interessati dalla zonizzazione prevista dalla Variante Generale di P.R.G. come P.N. n.°2A- Via Turati di proprietà dei sotto indicati aventi diritto sono identificati all'Agenzia del Territorio di Venezia al foglio 36 del Comune Censuario di Chioggia.

#### TABELLA RIASSUNTIVA DELLE PROPRIETA'

PROPRIETARIO	Intero comparto				
	ADERENTI %	Superf. mq	S.N.P. i.t. 0,245	15%	S.N.P. TOTALE
Nordio Cristina - Nordio Maurizio - Nordio Oriella -Nordio Viviana	43,9 %	2237	548	82	630
Artigiani Doria S.N.C.	56,1 %	2861	700	105	805
TOTALE	100 %	5098	1248	187	1435

#### Perimetro di lottizzazione della sottozona P.N. n.°2A

Il perimetro dell'area d'intervento unitario del Piano Urbanistico Attuativo - P.N. n.°2A, Via Turati, situata in Comune di Chioggia, comprende i terreni che sono identificati all'Agenzia del Territorio di Venezia al foglio 36 con i mappali del Comune Censuario di Chioggia indicati nelle sottostante tabella riassuntiva riferite alle varie proprietà intestatarie dei terreni riportate nella soprastante tabella.

Tabella mappali

PROPRIETA'	FOGLIO	MAPPALE
DORIA ARTIGIANI	36	84
DORIA ARTIGIANI	36	313
DORIA ARTIGIANI	36	316
NORDIO	36	1441
NORDIO	36	1382

Tale ambito, così come individuato dalla perimetrazione della Variante Generale di P.R.G., presenta una superficie così individuata di 5.098 mq .

### Strumentazione urbanistica vigente

La vigente Variante Generale del P.R.G. del Comune di Chioggia zonizza questa area quale C2, facendo riferimento alla Scheda Tecnica di Attuazione P.N. n.°2A, Via Turati, la cui attuazione è subordinata alla approvazione di uno strumento urbanistico attuativo.



Estratto del P.R.G. del Comune di Chioggia.

Tav.13.3.3 scala 1:2000

L'area d'intervento unitario è contrassegnata con il numero **P.N.n°2A**

L'attuazione del programma edificatorio, di iniziativa pubblica e privata, ai sensi del comma 17 dell'Art. 65 – Zone residenziali di espansione C delle N.T.A. del P.R.G., prevede che le zone C2 siano le parti del territorio parzialmente o totalmente inedificate secondo i parametri indicati dalla L.R. n° 61/1985 e dal D.M. 2 aprile 1968 n° 1444.

Gli interventi in tali zone sono subordinati all'approvazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica e privata sulla base dei criteri e delle modalità stabilite nelle Schede Tecniche allegate alle presenti Norme, individuanti i singoli ambiti di espansione.

Nelle zone C2 per gli edifici esistenti il comma 19 dell'art. 65 delle N.T.A. del P.R.G. prevede che possano essere consentiti, in via diretta, gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione e cambio d'uso, nonché l'ampliamento del 10% della s.n.p. esistente, purché tale ampliamento non superi i 50 mq. di s.n.p. e non contrasti con le indicazioni della sotto riportata Scheda Tecnica dello Strumento Urbanistico Attuativo previsto per l'area.

Nel caso specifico in oggetto non si riscontrano nell'ambito dell'area d'intervento edifici ai quali risulti applicabile in via diretta quanto previsto dal comma 19 dell'art. 65 relativo alle sottozone C2.

Sono consentite all'interno dell'area d'intervento in oggetto le destinazioni d'uso residenziali, commerciali, con esclusione delle grandi strutture di vendita, artigianato di servizio, direzionali, turistico ricettive e di servizio. Sono altresì ammesse le destinazioni a rimessa.

Le zone di sosta possono essere reperite anche con la previsione di strutture multipiano o sotterranee anche su aree private con vincolo di destinazione.

Tale standard non è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione. La realizzazione delle previsioni di Piano può avvenire anche a mezzo di Società di Trasformazione Urbana di cui all'art. 120 del Testo Unico degli Enti Locali.

### **Raffronto dei parametri urbanistici del P.R.G. e del Piano Attuativo**

Premesso che il P.R.G. prevede per l'ambito di intervento P.N. n.°2A, Via Turati, una superficie totale di 5.098 mq

Nella sotto riportata tabella riassuntiva e di dettaglio si elencano gli eventuali discostamenti riscontrati dal raffronto dei dati urbanistici derivanti dalla individuazione del perimetro dell'area d'intervento prevista dal P.R.G. e di quella individuata dal perimetro del presente Piano Attuativo.

## TABELLA RIASSUNTIVA DATI URBANISTICI SIGNIFICATIVI

SCHEDA TECNICA DI ATTUAZIONE PIANO NORMA N°2 a VIA TURATI		
P.N. n.° 2a VIA TURATI	DATI SCHEDA TECNICA	DATI PROGETTO
AMBITO MQ	5.098 mq	5.098 mq
i.t.	0.25 mq/mq	
S.N.P.	1.248 mq	
Incremento del 15% come previsto da L.R. 27/06/1985 art.11	1.248 x 0.15= 187 mq = 1.435 mq	1.435 mq
Volume( H =3.7)	5.310 mc	5.310 mc
Abitanti Teorici	150 mc/ab	
Sup. standard calcolo Volume/ abitanti teorici	$\frac{5.310}{150 \text{ mc/ab}} = 35 \text{ abitanti}$	
Calcolo standard a verde L.R.61/85 ART 25	35 x 15= 525 mq	526 mq 
Calcolo standard a parcheggio come da scheda	1000 mq	1041 mq 
Altezza massima fabbricati	8 ml	8 ml
Distanza minima dai confini	5,00 ml	5,00 ml
Distanza minima dai fabbricati	10,00 ml	10,00 ml

Applicando l'indice territoriale previsto i.t. = 0,25 mq/mq, si ha la possibilità di edificare per una superficie netta di pavimento totale S.N.P. = 1.248 mq. Di questa superficie come previsto dalla Legge Regionale n°11 del 23/04/2004 art.19 si ha la possibilità di un incremento della capacità edificatoria fino al 15%, corrispondente a 187 mq in più quindi per un totale di 1.435 mq.

Per quanto attiene l'altezza massima dei fabbricati viene fissata in 8 m, per un numero massimo di due piani fuori terra. La distanza minima dai confini è confermata in 5 m, così come fissato nella Scheda Tecnica di Attuazione. La distanza minima fra i fabbricati è prevista un 10 m, come dalle previsioni della Scheda Tecnica.

#### Vincoli gravanti sull'area

Il comparto non presenta vincoli gravanti sull'area.

#### Verifica del rispetto degli standard urbanistici

Pertanto, dal punto di vista del rispetto degli standard urbanistici da parte del presente Piano Attuativo, si conferma che per tale area d'intervanto sono stati rispettati i dettami previsti dalle N.T.A. del P.R.G. e sostanzialmente seguite le previsioni della Scheda Tecnica di Attuazione della P.N. n.°2A, Via Turati.

***Opere di urbanizzazione:******Viabilità, Verde pubblico e parcheggi***

L'impostazione della viabilità prevista, mantiene le caratteristiche attuali in prossimità di Via Turati, viene aggiunto un marciapiede all'interno del nuovo lotto che permette la continuità pedonale all'interno del comparto. La viabilità principale avrà una corsia per senso di marcia e un marciapiede ambo i lati dei rispettivi sensi di marcia. Il comparto si suddivide in questo modo a est in prossimità della ferrovia si collocherà un parcheggio di 1041 mq con accesso diretto da Via Turati, a ovest del comparto si collocherà un'area a verde di 526 mq destinata a verde pubblico che permetterà all'intero edificato di proteggersi dalla viabilità.

Si allegano i pareri degli enti dei sottoservizi e i grafici di progetto.

***Edificabilità***

Dal Piano risulta che l'edificazione prevede un unico lotto realizzato a ferro di cavallo , costituito da un doppio accesso carrabile che favorisce l'ingresso al piano seminterrato, dove si collocheranno i garage e da un'asse entrante pedonale che favorirà l'ingresso pedonale ai vari appartamenti collocati nei tre corpi di fabbrica nord, est, ovest. La lottizzazione prevede la realizzazione di tipologie costruttive tradizionali con particolare attenzione agli spazi verdi. L'insediamento sarà solamente a carattere residenziale.

Le abitazioni si svilupperanno prevalentemente in un unico piano con terrazze ampie e grandi finestrate.

Si allegano i grafici esplicativi.

Chioggia, dicembre 2018

Il progettista