
Girolamo Segato Architetto
Via San Giuseppe 24/E
30015 Chioggia (VE)
tel-fax: 041.5500915
c.f.: SGTGLM60E26C638E - p.i.: 02777030277
e.mail: studioarch.segato@tin.it
pec.: girolamo.segato@archiworldpec.it

PROVINCIA DI VENEZIA - COMUNE DI CHIOGGIA

Progetto
SUA
Piano Particolareggiato
Nuovissimo

Elaborato
RELAZIONE TECNICA

Scala: 1:5.000

Data: MAGGIO 2020

Note:

027008 - Comune di Chioggia
AOO - COMUNE DI CHIOGGIA
REGISTRO UFFICIALE
0054495 - 30/11/2020 - INGRESSO
Classificazioni: 06.03



Rev.	Data.	Oggetto
1		
2	-	-
3	-	-

RELAZIONE TECNICA

ILLUSTRATIVA

PROGETTO: Proposta SUA Piano particolareggiato Nuovissimo

PROGETTISTA: Arch. Girolamo Segato codice fiscale SGTGLM60E26C638E, Iscritto all'ordine degli Architetti della provincia di Venezia con il n. 1942, residente a Chioggia in via San Giuseppe 24e, Tel. 3482262268, e-mail: studioarch.segato@tin.it

PREMESSA

Il SUA oggetto della presente istanza comprende più aree aventi Schede tecniche di attuazione e ZTO differenti ma aventi l'obbligo, stabilito dalle allegato 1C del PRG, di essere attuate con un piano unitario.

La perimetrazione di un unico Strumento Attuativo per tutto il "Canale Novissimo" e le sue sponde, è avvenuta in sede di proposte di modifica regionale alla Variante generale al Piano Regolatore adottata dal Comune nel 2001.

Il Consiglio Comunale con deliberazione n° 66 del 27.7.2001 adottò la Variante generale, poi trasmessa alla Regione per l'approvazione il 20.5.2002 con le relative osservazioni sulle quali il Consiglio si era già espresso il 3.4.2002. La Giunta Regionale con deliberazione n° 1399 del 15.5.2007 aveva ritenuto meritevole di approvazione la variante al P.R.G. previa introduzione di alcune proposte di modifica ai sensi dell'art. 46 L.R. n° 61/1985. Il Consiglio Comunale, dunque, con deliberazione n° 80 del 19.9.2007, ebbe a controdedurre alle proposte di modifica regionali trasmettendo poi la propria delibera alla Regione per l'approvazione, che è avvenuta con D.G.R. n° 2149 del 14.7.2009. Ebbene, a riguardo della nautica da diporto al punto 0 della valutazione tecnica allegata alla precitata delibera di approvazione definitiva è stabilito che "per quanto riguarda il complesso nautico da diporto in fregio al canale Novissimo, che va dalla conterminazione lagunare al confine con il Comune, è soggetto a strumento urbanistico attuativo unitario. Con tale strumento potranno essere disposti gli opportuni adeguamenti in riferimento anche all'osservazione n. 192 e alla numero 0 e 351, accolte dal Comune con delibera di Consiglio comunale n. 92 del 22.7.2008. Per quanto riguarda le altre proposte di modifica regionali, le stesse vengono confermate e recepite dal Comune. Nelle osservazioni menzionate nel parere regionale era sostanzialmente chiesto di destinare aree di proprietà degli osservanti prospicienti al Novissimo a porto turistico, ampliando così la zona D.1.2 a ciò destinata ed includendovi anche sedimi precedentemente a diversa classificazione, tra cui quella agricola. Il Consiglio Comunale espresse parere favorevole verso queste osservazioni in sede di controdeduzione e, quindi, la Regione le accolse, rinviando, per quanto riguarda le modalità di accoglimento, "alle valutazioni contenute nel precedente considerato del presente parere al punto 10'.

E', pertanto, evidente che la prescrizione regionale di un Piano Urbanistico Attuativo unitario per tutta l'area del Novissimo e zone circostanti è stata motivata esclusivamente dall'accoglimento delle tre osservazioni menzionate nel parere regionale, le quali chiedevano l'inclusione nella zona per attività da diporto di aree che prima non erano state comprese nello Strumento Attuativo. La questione che, però, non è stata adeguatamente considerata nel momento in cui tale prescrizione venne resa, o che, comunque, necessita di riconsiderazione oggi, dopo cinque anni di vigenza del Piano Regolatore e dopo la prima esperienza di predisposizione di P.U.A. per l'area, è che un Piano unitario per una superficie così estesa (lo stesso Comune nel provvedimento citato dichiara che l'ambito del P.U.A. è di 279.371,05 mq., cioè praticamente di 28 ha.) non ha alcuna possibilità concreta

di partire secondo le regole sulle maggioranze contenute nella legge e menzionate dall'Ente nel suo provvedimento.

Al contempo, però, la valorizzazione delle iniziative nautiche da diporto esistenti in fregio al "Canale Novissimo" costituisce uno degli obiettivi principali del P.R.G., com'è stato dichiarato in vari documenti comunali, anche in ragione della vocazione turistica e legata alle attività nautiche che è propria della Città di Chioggia. A giudizio dei sottoscritti, dunque, è indispensabile trovare una soluzione che consenta di concretizzare la disciplina urbanistica attuativa per le attività da diporto in fregio al Novissimo, anche perché da questo ne ricava indubbio vantaggio il pubblico interesse, sia in termini di valorizzazione dei luoghi che di ritorno per oneri e opere a pubblico uso.

OBIETTIVI DEL PIANO

il Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica, qui proposto, risulta essere indispensabile in quanto permette di riqualificare le aree degradate del polo nautico del canale Novissimo.

Le aree qui presenti costituiscono un patrimonio naturale e ambientale da preservare e riqualificare attraverso recuperi ambientali e riqualificazioni paesaggistiche.

Il Piano Urbanistico mira ad azioni pianificate e d'intervento volte a tutelare politiche fondamentali per l'ambiente con l'individuazione e l'attuazione di:

- aree verdi pubbliche o ad uso pubblico che riqualificano il paesaggio e mantengono l'ambiente;
- interventi che mirano ad offrire un servizio pubblico attraverso la creazione di parcheggi pubblici o ad uso pubblico;

Inoltre il piano favorisce lo sviluppo di attività di natura economica e sociale con servizi alla nautica, al turismo, con integrazione dei canali e della laguna (anche fuori stagione) che va in parallelo e che integra il tradizionale turismo balneare lungo il litorale.

Riassumendo le previsioni e gli interventi previsti dal piano determineranno un rilevante interesse pubblico legato:

- all'ambiente (nuove aree verdi pubbliche)
- al servizio pubblico (nuovi parcheggi pubblici)
- a motivi di natura sociale ed economica (maggiori posti di lavoro e riqualificazione dell'attività turistica locale);

Gli interventi previsti dal Piano diventano indispensabili anche dal punto di vista di incremento sull'occupazione e sull'economia locale legata allo sport e al tempo libero, con nuovi posti di lavoro e quindi con benefici sociali ed economici a lungo termine.

ANALISI URBANISTICA

L'intervento oggetto della presente relazione riguarda l'analisi della Proposta di Strumento Urbanistico Attuativo (SUA) - Piano Particolareggiato Nuovissimo, relativo alla realizzazione del complesso nautico in fregio al canale Novissimo, scheda D1.4/6 Darsena Romea Yachting Club e D1.4/5 Darsena Marina di Chioggia, scheda D3.2/10 Foci Nuovissimo.

L'area interessata dagli interventi previsti dal progetto è situata nella località Valli di Chioggia immediatamente prima del ponte che collega la terraferma all'isola di Chioggia, sulla sponda sinistra del Taglio Nuovissimo, nel punto in cui sfocia in Laguna di Venezia, e ha una superficie di circa 279.371,05 mq, si trova a ridosso della foce del canale Novissimo.

Il progetto si inserisce in un sistema di reti di corsi d'acqua, fiumi e canali navigabili.

Gli interventi previsti si propongono di insediare una struttura sportiva e ricreativa, costituita da approdi fluviali e connesse strutture ricettive e di servizio, inserite in un contesto organizzato per la sosta.

Il Piano della prevede:

- opere riferibili agli specchi acquei;
- realizzazione delle opere a terra: centro servizi, strutture sportive, parcheggi, opere a verde, strade, parcheggi.

Le schede interessate dal progetto unitario sono 3 e comprendono in tutto 45 ditte tra privati e società, più in dettaglio:

AMBITO1 Scheda di ATTUAZIONE D1.4/5

La scheda comprende due ZTO la D1.4 e la D2.3 ha una superficie da PRG di 151.216 mq e comprende 13 ditte.

La scheda prevede l'ampliamento della darsena già esistente su parte dell'ambito

CARATURE URBANISTICHE

IMPIANTI SPORTIVI MQ.	54.573
SLP RICETTIVO MQ.	Ristrutturazione edificio esistente posto in area per impianti sportivi
PARCHEGGI MQ.	7.500
POSTI BARCA N°	300
SNP CLUB HOUSE MQ.	1.200
SC STRUTTURE DI SERVIZIO MQ	1.200

STANDARD

VERDE PUBBLICO MQ.	7.575
--------------------	-------

Ambito 2A e 2B

L'ambito 2 è stato inserito nel perimetro di attuazione unitario a seguito di osservazioni al PRG e si trova in parte in ZTO D1.4 e in parte in D2.3.

L'ambito ha superficie pari a 76.935 mq e comprende 6 ditte.

AMBITO3 Scheda di ATTUAZIONE D1.4/6

La scheda comprende due ZTO la D1.4 e la D2.3 ha una superficie da PRG di 151.216 mq e comprende 7 ditte.

La scheda prevede l'ampliamento della darsena già esistente su parte dell'ambito

CARATURE URBANISTICHE

IMPIANTI SPORTIVI MQ.	12.658	
SLP RICETTIVO MQ.		Ristrutturazione edificio esistente posto in area per impianti sportivi
PARCHEGGI MQ.	4.500	
POSTI BARCA N°	180	
SNP CLUB HOUSE MQ.	720	
SC STRUTTURE DI SERVIZIO MQ		ristrutturazione esistente

AMBITO 4 Scheda di ATTUAZIONE D3.2/10

La scheda comprende la ZTO la D3.2 e ha una superficie da PRG di 23.625mq e comprende 22 ditte.

L'ambito considerato comprende un'area posta alle foci del Canale Novissimo lungo il quale nella sponda sinistra sono collocati diversi approdi esistenti in concessione. Gli interventi previsti si propongono di insediare una struttura sportiva e ricreativa costituita da alcuni approdi fluviali e connesse strutture ricettive e di servizio inserite in un contesto organizzato per la sosta. L'intervento, assume il significato di nodo attrezzato alla rete di percorsi ciclabili e fluviali che interessano il vasto comprensorio agricolo dei Piovini. In particolare nell'area sono previsti alcuni impianti sportivi, la sistemazione di aree per la sosta e il picnic e strutture ricettive e di servizio connesse e per il rimessaggio.

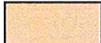
Con l'osservazione 192 la scheda tecnica è stata modificata come segue:

ZTO	D3.2	
AMBITO MQ.	81.483	→ + MQ. 15.500
CARATURE URBANISTICHE		
IMPIANTI SPORTIVI MQ.	23.625	→ + MQ. 5.800
SLP RICETTIVO MQ.		ristrutturazione volumi esistenti
PARCHEGGI MQ.	9.916	
POSTI BARCA N°	200	→ + N. 100
SC STRUTTURE DI SERVIZIO MQ	500	→ + MQ. 300
STANDARD		
VERDE PUBBLICO MQ.	12.695	

LA PROPRIETA'

PROPRIETA'	
Marina di Chioggia s.r.l.	02046250276
Bisato s.r.l.	03874470275
Zanni Tania	ZNNTNA72E60G693L
Zanni Lisa	ZNNLSI74R58G693V
Frizzarin Regina	FRZRGN44E65B213X
Nalin Agnese	NLNGNS57A61C812T
Nalin Donatella	NLNDTL55C45C812Q
Nalin Gabriella	NLNGRL45M52C812P
Nalin Gloria	NLNGLR83S70G693B
Nalin Leonardo	NLNLRD75T15G693E
Nalin Otello	NLNTLL80A28G693H
Nalin Renato	NLNRNT60R01C812B
Cecchinato Romualdo	CCCRLD28D15C812T
Union Time Italy SRL	03322560289
Bergamin Giselda	BRGGLD37R45L199V
Da Re Luca	DRALCU62M20G224R
Da Re Nicoletta	DRANLT64P68G224A
Da Re Roberta	DRARRT66H46G224S
Rampazzo Maria Carmela	RMPMCR34M58B546N
ROMEA YACHTING CLUB S.R.L.	2208510285
Da Re Arianna	DRARNN74M42G224P
Da Re Federico	DRAFRC77T02G224B
Melina Caterina	MLNCRN50C52G693H
Bellan Claudio	BLLCLD55A24G693N
Perinetti Casoni Massimo	PRNMSM43R10E151D
Quartu Eleonora	QRTLNR48M41C638H
Ballarin Simone	BLLSMN73B25C638I
Crepaldi Angelo	CRPNGL52E12C638D
Fiorindo Gianna	FRNGNN61B51C638T
Fiorindo Massimo	FRNMSM72M28C638B
Fiorindo Roberta	FRNRRT63C54C638O
Santaterra Cesarina	SNTCRN40A59D040D
Fiorindo Giuliano	FRNGLN53L12C638I
Gibin Katia	GBNKTA75S48C638A
Zagolin Giuseppe	ZGLGPP58E04C638F
Trincanato Aurelia	TRNRLA59C54B546Q
Darsena Orizzonte srl	4415680281
Alfonso Bruno	LFNBRN56T24F394V
Gurin Carla	GRNCRL56L61C638L
Tiozzo Paolo	TZZPLA72H17L219R
Demanio dello Stato	80008230270

Ente sviluppo agricolo Veneto	80008700272
Comune di Chioggia	621100270
Demanio dello Stato-ramo trasporti e navigazioni	80207790587
Acqua,relitti stradali e errori catastali	

aderenti 

LO STATO DI FATTO

L'ambito totale assoggettato a progetto unitario ha una superficie di mq 401.716 e allo stato di fatto la situazione è piuttosto variegata.

Nell'ambito 1 è già presente una darsena mentre la restante area è agricola.

L'ambito 2a e 2b è totalmente agricolo.

Nell'ambito 3 è già presente una darsena mentre la restante area è agricola.

Nell'ambito 4 il paesaggio rimane a vocazione agricola ma quasi tutti i proprietari delle aree affacciate sul Nuovissimo sono intestatari di concessioni di piccoli spazi acquei per l'ormeggio dei natanti da diporto di piccole dimensioni. I circoli nautici qui presenti sono attualmente privi di servizi per la nautica.

PROGETTO

Unità minima ad attuazione diretta n. 1

L'unità è inclusa nell'ambito D1.4/5 - Darsena Marina di Chioggia; il Piano prevede per quest'area l'ampliamento dell'attuale struttura adibita a Darsena dagli attuali posti barca (n. 200) ad un totale complessivo di n. 300 posti compresi gli esistenti. È previsto un ampliamento dello specchio acqueo per una superficie di scavo complessiva pari a circa 19000 m².

Il piano per quest'ambito prevede una nuova viabilità interna di collegamento, la creazione di parcheggi di 7500 m² (n. auto 300) con superficie permeabile, aree a verde pubblico 7575 m². Nuova area oltre all'esistente di rimessaggio all'aperto in sterrato pari a 23000 m². Area per impianti sportivi a prato 54573 m².

Per quanto riguarda la parte edificatoria sono previste strutture per club house con bar privato per 1200 m² di superficie netta di pavimento e 1200 m² di superficie coperta per strutture di servizio. Gli edifici esistenti invece potranno essere ristrutturati e adibiti a ricettivo.

I parcheggi, saranno di tipo permeabile.

Il verde pubblico sarà realizzato a Prato con terreno vegetale e semina d'erba e saranno messe a dimora n. 7 piante ogni 1000 m² con essenze che potranno essere scelte tra le seguenti essenze: Quercus robur, Populus nigra var. italic, Populus alba, Populus euroamericana, Fraxinus excelsior, Acer platanoides, Acer saccharinum,

Acer saccharum, Acer Japonicum, Acer monospezzolanum, Tilya cordata, Tilya platyphillos, Tilya Americana, Tilya tormentosa, Acacia sp., Carpinus orientalis, Celtis occidentalis, Cercis sp., Crataegus sp., Gymnocladus sp., Liquidambar styraciflua, Prunus avium, Salix sp., Tamarix sp.

Le aree per il rimessaggio all'aperto sono destinate a contenere in secco le imbarcazioni durante il periodo invernale o per le manutenzioni, esse saranno realizzate in sterrato.

Le aree destinate ad impianti sportivi all'aperto saranno realizzate con superfici a prato con terreno vegetale e semina d'erba, su di esse potranno anche essere ricavati campi da tennis in terra rossa, campi da pallavolo su sabbia, giochi bimbi all'aperto e eventualmente piscine interrate o con terrapieno.

Saranno realizzati nuovi edifici per Club-House ad un piano fuori terra con altezza max. di m 3,50. La costruzione sarà realizzata in edilizia tradizionale con murature di laterizio e copertura in laterizio o legno, le pareti esterne degli edifici avranno finiture o con mattoni a faccia vista o con intonaco di tipo tradizionale con colore incorporato o a calce o a marmorino o con tavole di legno trattate al naturale. I serramenti esterni saranno in legno fatti salvi serramenti in ferro esclusivamente per motivi di sicurezza o per fori di dimensioni eccezionali. Le coperture saranno di tipo tradizionale con manto in tegole (coppi) in cotto o in rame.

I nuovi edifici per strutture di servizio potranno essere realizzati a max. 2 piani fuori terra con altezza max. di m 6.50. La costruzione sarà realizzata in edilizia tradizionale con le stesse caratteristiche previste per le club-house sopra descritte.

Unità minima ad attuazione diretta n. 2

L'AMBITO 2 è stato inserito all'interno del perimetro SUA- Complesso nautico in fregio al Canale Nuovissimo, a seguito di osservazioni in sede di redazione del PRG. Per tale ambito, poi rissudiviso in 2a e 2b, non sono state realizzate delle schede tecniche nel piano e pertanto al fine del dimensionamento delle dotazioni da reperire tali aree si sono prese in considerazione le prescrizioni generali delle NTA previste per le ZTO di riferimento.

L'ambito identificato come 2A si trova in ZTO D1.3 – Porti turistici, per tale area i proprietari proponenti il SUA, hanno previsto lo scavo all'interno dell'area dello spazio acqueo che consentirebbe, come da indicazioni di piano, di ottenere 134 posti barca (spazio acqueo/150) su questi poi è stata dimensionata l'area a parcheggio ovvero 25 mq x posto barca. Per restanti servizi non sono stati stabiliti dal piano parametri e pertanto ci si è basati per il loro dimensionamento su quanto previsto nelle aree per le quali era stata predisposta una scheda.

Lungo i lati ovest e sud dell'unità è previsto un percorso ciclabile sterrato di ml 310 (900 m²). I mezzi per il rimessaggio saranno una autogrù gommata portata max. 25 t.

I parcheggi, previo sbancamento e scotico, saranno di tipo permeabile.

Il verde pubblico sarà realizzato a prato con terreno vegetale e semina d'erba e saranno messe a dimora n. 7 piante ogni 1.000 mq. con essenze analoghe a quelle degli altri ambiti.

I nuovi edifici per strutture di servizio potranno essere realizzati a max. 2 piani fuori terra con altezza max. mt.6.50. La costruzione sarà realizzata in edilizia tradizionale con murature e solai e copertura in latero-cemento o legno, le pareti esterne degli edifici avranno finiture o con mattoni a faccia vista o con intonaco di tipo tradizionale con colore incorporato o a calce o a marmorino o con tavole di legno trattate al naturale. I serramenti esterni saranno in legno fatti salvi serramenti in metallo esclusivamente per motivi di sicurezza o per fori di dimensioni eccezionali. Le coperture saranno di tipo tradizionale con manto in tegole (coppi) in cotto o in rame.

L'unità minima di intervento ha due ditte intestatarie.

L'ambito identificato come 2B si trova in ZTO D3.2 – per attività sportive e ricreative all'aria aperta e l'area è pertanto destinata alla realizzazione di strutture ed impianti per lo svago, il gioco, lo sport e insediamenti con destinazione ricettiva.

Il piano prevede la realizzazione di una nuova darsena per n. 46 posti barca; lo specchio acqueo da realizzare ha una superficie di scavo pari a 10000 m², in base a questi sono stati dimensionati parcheggi, come previsto dalle NTA, nella quantità di 25 mq ogni 0,80 posti barca per 3793 m² (n. auto 50) con superficie permeabile. Il nuovo verde pubblico a prato è di 2480 m², impianti sportivi all'aperto (Prato) 11764 m², area per rimessaggio all'aperto sterrato per 2928 m². Le rimanenti aree sono destinate a verde privato a prato e spazi liberi non pavimentati per 13704 m². La parte edificatoria ha una previsione di 400 m² per club house (1200 m³) con bar privato, strutture di servizio 240 m² (1500 m³).

Lungo il lato sud dell'unità è previsto un percorso ciclabile sterrato di ml 220.

Il verde pubblico sarà realizzato a prato con terreno vegetale e semina d'erba e saranno messe a dimora n. 7 piante ogni 1.000 mq. con essenze analoghe a quelle degli altri ambiti

Le aree destinate ad impianti sportivi all'aperto saranno realizzate con superfici a prato con terreno vegetale e semina d'erba, potranno anche essere ricavati campo da tennis in terra rossa, campo da pallavolo su sabbia, gioco bimbi all'aperto e eventualmente una piscina interrata o con terrapieno.

I nuovi edifici per strutture di servizio potranno essere realizzati a max. 2 piani fuori terra con altezza max. m 6.50. La costruzione sarà realizzata in edilizia tradizionale con murature e solai e copertura in latero-cemento o legno, le pareti esterne degli edifici avranno finiture o con mattoni a faccia vista o con intonaco di tipo tradizionale con colore incorporato o a calce o a marmorino o con tavole di legno trattate al naturale. I serramenti esterni saranno in legno fatti salvi serramenti in

metallo esclusivamente per motivi di sicurezza o per fori di dimensioni eccezionali. Le coperture saranno di tipo tradizionale con manto in tegole (coppi) in cotto o in rame.

L'unità minima di intervento ha quattro ditte intestatarie.

Unità minima ad attuazione diretta n. 3

Anche nell'ambito 3 è già presente una darsena e con il presente piano si intende potenziare l'offerta della darsena stessa mediante la realizzazione di servizi oggi non disponibili. Il piano prevede la riqualificazione della darsena esistente con un ampliamento dell'attuale specchio acqueo per una superficie di scavo pari a m² 4800.

I posti barca dovranno essere n. 180 complessivi degli esistenti; sono previsti parcheggi per m² 4500 (n. auto 180) con superficie permeabile ed aree a verde pubblico a prato per m² 2820, area per rimessaggio all'aperto per 10500 m² (sterrato). È prevista una pista ciclabile in sterrato di ml 500 lungo il lato sud dell'unità. La rimanente superficie scoperta dell'unità è destinata ad impianti sportivi all'aperto per 12658 m² e spazi scoperti sterrati 13400 m². La nuova edificazione prevede 720 m² di superficie di pavimento per Club-house con bar privato annesso. Il Piano prevede che gli edifici esistenti possano essere ristrutturati per destinazione ricettiva e di servizio.

Le aree destinate ad impianti sportivi all'aperto saranno realizzate con superfici a prato con terreno vegetale e semina d'erba, potranno anche essere ricavati campi da tennis in terra rossa, campi da pallavolo su sabbia, giochi per bimbi all'aperto, e eventualmente una piscina interrata o con terrapieno.

I nuovi edifici per Club-House saranno ad un piano fuori terra con altezza max. mt. 3.50. La costruzione sarà realizzata in edilizia tradizionale con murature di laterizio e copertura in laterizio o legno, le pareti esterne degli edifici avranno finiture o con mattoni a faccia vista o con intonaco di tipo tradizionale con colore incorporato o a calce o a marmorino o con tavole di legno trattate al naturale. I serramenti esterni saranno in legno fatti salvi serramenti in ferro esclusivamente per motivi di sicurezza o per fori di dimensioni eccezionali. Le coperture saranno di tipo tradizionale con manto in tegole (coppi) in cotto o in rame.

La pista ciclabile sarà di tipo sterrato, avrà una larghezza di mt. 2,50

I parcheggi saranno di tipo permeabile

Unità minima ad attuazione diretta n. 4-5-6-7-8-9

L'ambito è stato suddiviso in 6 sotto ambiti a causa della disomogeneità della situazione esistente in questa zona.

Quattro delle sei ditte, che hanno la proprietà sul fronte del canale Nuovissimo, hanno già in concessione uno spazio acque per l'ormeggio di un numero limitato di barche.

Con l'attuazione del piano tutte le 6 ditte verrebbero ad avere, oltre alla concessione dello spazio acque per l'ormeggio dei natanti, anche una serie di servizi, dal parcheggio a piccole strutture di servizio oltre che aree per impianti sportivi che consentirebbero di dare un'offerta più completa a che ormeggia in queste aree e anche al turismo.

Unità minima ad attuazione diretta n. 4

Il piano prevede la riqualificazione di un'unità nel quale sono previsti attracchi/approdi per n. 19 posti barca lungo il canale Novissimo con servizi a terra. I pontili per l'ormeggio lungo il canale Novissimo sono in parte esistenti di tipo fisso in acciaio con piano di calpestio in legno. I pali di sostegno del pontile sono infissi nel piede dell'argine e sono in acciaio/cemento, mentre le briccole per l'ormeggio sono in legno. I nuovi ormeggi verranno realizzati come gli esistenti.

Sono previsti parcheggi per 942 m² (n. auto 25) con superficie permeabile, area per rimessaggio all'aperto in sterrato di 1070 m². Il verde pubblico a prato è pari a 1206 m² ed è in parte costituito dall'argine del canale Novissimo. La superficie per impianti sportivi all'aperto a prato è pari a mq. 771.

È prevista una nuova edificazione per strutture di servizio pari a 110 m² di superficie coperta. Lungo i lati nord ed est dell'unità è previsto un percorso ciclabile sterrato di ml 220. I parcheggi saranno di tipo permeabile.

Il verde pubblico sarà realizzato a prato con terreno vegetale e semina d'erba e saranno messe a dimora n. 7 piante ogni 1000 m² con essenze analoghe a quelle degli altri ambiti.

Le aree per il rimessaggio all'aperto sono destinate a contenere in secco le imbarcazioni durante il periodo invernale o per le manutenzioni, esse saranno realizzate in sterrato.

Le aree destinate ad impianti sportivi all'aperto saranno realizzate con superfici a prato con terreno vegetale e semina d'erba, potranno anche essere ricavati campi da tennis in terra rossa, campi da pallavolo su sabbia, giochi per bimbi all'aperto, e eventualmente piscine interrata o con terrapieno.

I nuovi edifici per strutture di servizio potranno essere realizzati a max. 2 piani fuori terra con altezza max. m 6,50. La costruzione sarà realizzata in edilizia tradizionale con murature e solai e copertura in latero-cemento o legno, le pareti esterne degli edifici avranno finiture o con mattoni a faccia vista o con intonaco di tipo tradizionale con colore incorporato o a calce o a marmorino o con tavole di legno trattate al naturale. I serramenti esterni saranno in legno fatti salvi serramenti in metallo esclusivamente per motivi di sicurezza o per fori di dimensioni eccezionali.

Le coperture saranno di tipo tradizionale con manto in tegole (coppi) in cotto o in rame.

La pista ciclabile sarà di tipo sterrato, avrà una larghezza di mt. 2,50

Unità minima ad attuazione diretta n.5

Il piano prevede la riqualificazione di un unità nel quale sono previsti attracchi/approdi per n. 39 posti barca lungo il canale Novissimo con servizi a terra. I pontili per l'ormeggio lungo il canale novissimo sono in parte esistenti di tipo fisso in acciaio con piano di calpestio in legno. I pali di sostegno del pontile sono infissi nel piede dell'argine e sono in Acciaio/Cemento, mentre le bricole per l'ormeggio sono in legno. I nuovi ormeggi verranno realizzati come gli esistenti.

Sono previsti parcheggi per 1934 m² (n. auto 50) con superficie permeabile. Il verde pubblico a prato è pari a 1000 m² ed è in parte costituito dall' argine del canale Novissimo. La superficie per impianti sportivi all' aperto a prato è pari a mq. 4686.

È prevista una nuova edificazione per strutture di servizio pari a 80 m² di superficie coperta. Lungo i lati nord ed est dell'unità è previsto un percorso ciclabile sterrato di ml 150. I parcheggi saranno di tipo permeabile.

Il verde pubblico sarà realizzato a prato con terreno vegetale e semina d'erba e saranno messe a dimora n. 7 piante ogni 1000 m² con essenze analoghe a quelle degli altri ambiti.

Le aree per il rimessaggio all'aperto sono destinate a contenere in secco le imbarcazioni durante il periodo invernale o per le manutenzioni, esse saranno realizzate in sterrato.

Le aree destinate ad impianti sportivi all'aperto saranno realizzate con superfici a prato con terreno vegetale e semina d'erba, potranno anche essere ricavati campi da tennis in terra rossa, campi da pallavolo su sabbia, giochi per bimbi all' aperto, e eventualmente piscine interrate o con terrapieno.

I nuovi edifici per strutture di servizio potranno essere realizzati a max. 2 piani fuori terra con altezza max. m 6,50. La costruzione sarà realizzata in edilizia tradizionale con murature e solai e copertura in latero-cemento o legno, le pareti esterne degli edifici avranno finiture o con mattoni a faccia vista o con intonaco di tipo tradizionale con colore incorporato o a calce o a marmorino o con tavole di legno trattate al naturale. I serramenti esterni saranno in legno fatti salvi serramenti in metallo esclusivamente per motivi di sicurezza o per fori di dimensioni eccezionali. Le coperture saranno di tipo tradizionale con manto in tegole (coppi) in cotto o in rame.

La pista ciclabile sarà di tipo sterrato, avrà una larghezza di mt. 2,50

Unità minima ad attuazione diretta n.6

Il piano prevede la riqualificazione di un unità nel quale sono previsti attracchi/approdi per n. 89 posti barca lungo il canale Novissimo con servizi a terra. I pontili per l'ormeggio lungo il canale novissimo sono in parte esistenti di tipo fisso in acciaio con piano di calpestio in legno. I pali di sostegno del pontile sono infissi nel piede dell'argine e sono in acciaio/cemento, mentre le briccole per l'ormeggio sono in legno. I nuovi ormeggi verranno realizzati come gli esistenti.

Sono previsti parcheggi per 4413 m² (n. auto 100) con superficie permeabile. Il verde pubblico a prato è pari a 5649 m² ed è in parte costituito dall' argine del canale Novissimo. La superficie per impianti sportivi all' aperto a prato è pari a mq. 11392.

È prevista una nuova edificazione per strutture di servizio pari a 80 m² di superficie coperta. Lungo i lati nord ed est dell'unità è previsto un percorso ciclabile sterrato di ml 350. I parcheggi saranno di tipo permeabile.

Il verde pubblico sarà realizzato a prato con terreno vegetale e semina d'erba e saranno messe a dimora n. 7 piante ogni 1000 m² con essenze analoghe a quelle degli altri ambiti.

Le aree per il rimessaggio all'aperto sono destinate a contenere in secco le imbarcazioni durante il periodo invernale o per le manutenzioni, esse saranno realizzate in sterrato.

Le aree destinate ad impianti sportivi all'aperto saranno realizzate con superfici a prato con terreno vegetale e semina d'erba, potranno anche essere ricavati campi da tennis in terra rossa, campi da pallavolo su sabbia, giochi bimbi all' aperto, e eventualmente piscine interrata o con terrapieno.

I nuovi edifici per strutture di servizio potranno essere realizzati a max. 2 piani fuori terra con altezza max. m 6,50. La costruzione sarà realizzata in edilizia tradizionale con murature e solai e copertura in latero-cemento o legno, le pareti esterne degli edifici avranno finiture o con mattoni a faccia vista o con intonaco di tipo tradizionale con colore incorporato o a calce o a marmorino o con tavole di legno trattate al naturale. I serramenti esterni saranno in legno fatti salvi serramenti in metallo esclusivamente per motivi di sicurezza o per fori di dimensioni eccezionali. Le coperture saranno di tipo tradizionale con manto in tegole (coppi) in cotto o in rame.

La pista ciclabile sarà di tipo sterrato, avrà una larghezza di mt. 2,50

Unità minima ad attuazione diretta n.7

Il piano prevede la riqualificazione di un unità nel quale sono previsti attracchi/approdi per n. 49 posti barca lungo il canale Novissimo con servizi a terra. I pontili per l'ormeggio lungo il canale novissimo sono in parte esistenti di tipo fisso in acciaio con piano di calpestio in legno. I pali di sostegno del pontile sono infissi

nel piede dell'argine e sono in Acciaio/Cemento, mentre le bricole per l'ormeggio sono in legno. I nuovi ormeggi verranno realizzati come gli esistenti.

Sono previsti parcheggi per 2429 m² (n. auto 60) con superficie permeabile. Il verde pubblico a prato è pari a 3110 m² ed è in parte costituito dall' argine del canale Novissimo. La superficie per impianti sportivi all' aperto a prato è pari a mq. 7485. Le aree per il rimessaggio all'aperto saranno pari a 9000 mq.

È prevista una nuova edificazione per strutture di servizio pari a 140 m² di superficie coperta. Lungo i lati nord ed est dell'unità è previsto un percorso ciclabile sterrato di ml 140. I parcheggi saranno di tipo permeabile.

Il verde pubblico sarà realizzato a prato con terreno vegetale e semina d'erba e saranno messe a dimora n. 7 piante ogni 1000 m² con essenze analoghe a quelle degli altri ambiti.

Le aree per il rimessaggio all'aperto sono destinate a contenere in secco le imbarcazioni durante il periodo invernale o per le manutenzioni, esse saranno realizzate in sterrato.

Le aree destinate ad impianti sportivi all'aperto saranno realizzate con superfici a prato con terreno vegetale e semina d'erba, potranno anche essere ricavati campi da tennis in terra rossa, campi da pallavolo su sabbia, giochi per bimbi all' aperto, e eventualmente piscine interrate o con terrapieno.

I nuovi edifici per strutture di servizio potranno essere realizzati a max. 2 piani fuori terra con altezza max. m 6,50. La costruzione sarà realizzata in edilizia tradizionale con murature e solai e copertura in latero-cemento o legno, le pareti esterne degli edifici avranno finiture o con mattoni a faccia vista o con intonaco di tipo tradizionale con colore incorporato o a calce o a marmorino o con tavole di legno trattate al naturale. I serramenti esterni saranno in legno fatti salvi serramenti in metallo esclusivamente per motivi di sicurezza o per fori di dimensioni eccezionali. Le coperture saranno di tipo tradizionale con manto in tegole (coppi) in cotto o in rame.

La pista ciclabile sarà di tipo sterrato, avrà una larghezza di mt. 2,50

Unità minima ad attuazione diretta n.8

Il piano prevede una nuova darsena con approdi/attracchi lungo il canale fronte laguna e lungo il canale Novissimo per complessivi n. 95 nuovi posti barca. È prevista una superficie di scavo per abbassamento del fondale del canale fronte laguna per circa 10000 m² di specchio acqueo. I pontili per l'ormeggio lungo il canale fronte laguna e Novissimo sono previsti di tipo misto, fissi e galleggianti. I pali di sostegno del pontile infissi nel piede dell'argine e sul fondale saranno in acciaio/cemento, mentre le bricole per l'ormeggio sono previste in legno.

Il P.R.G. del Comune di Chioggia con apposita scheda prevede per l'unità n. 8 la possibilità di dislocazione di approdi e attracchi per n.95 posti barca sul lato fronte

laguna, tale indicazione di P.R.G. è generica poiché è il P.P.A. che, sulla base di indagini ambientali, approfondimenti, valutazione di incidenza, migliore compatibilità, minori impatti, stabilisce il criterio di dislocazione degli approdi/atracchi su quel lato fronte laguna, consentendo la normativa nei piani attuativi modifiche del perimetro entro il 10% per aggiustamenti di dettaglio, in particolare sul canale fronte laguna a lato dell'unità n. 8 anziché prevedere un doppio pettine di approdi/ormeggi per le imbarcazioni previste, al fine di non intaccare barene e velme limitrofe, risulta essere più compatibile prevedere un unico pontile, anziché doppio, prolungando gli approdi/ormeggi lungo il canale verso nord e lungo il ramo del canale verso la laguna

Sono previsti parcheggi per 4710 m² (n. auto 120) con superficie permeabile. Il verde pubblico a prato è pari a 6030 m² ed è costituito da argine demaniale e area limitrofa. La superficie per impianti sportivi all'aperto a prato è pari a mq. 5091. Le aree per il rimessaggio all'aperto saranno pari a 3300 mq.

È prevista una nuova edificazione per strutture di servizio pari a 300 m² di superficie coperta e saranno comprensive di bar privato. Un tratto a nord dell'unità è interessato da un percorso ciclabile sterrato di ml 150 I parcheggi saranno di tipo permeabile.

Il verde pubblico sarà realizzato a prato con terreno vegetale e semina d'erba e saranno messe a dimora n. 7 piante ogni 1000 m² con essenze analoghe a quelle degli altri ambiti.

Le aree per il rimessaggio all'aperto sono destinate a contenere in secco le imbarcazioni durante il periodo invernale o per le manutenzioni, esse saranno realizzate in sterrato.

Le aree destinate ad impianti sportivi all'aperto saranno realizzate con superfici a prato con terreno vegetale e semina d'erba, potranno anche essere ricavati campo da tennis in terra rossa, campo da pallavolo su sabbia, gioco bimbi all'aperto, e eventualmente piscina interrata o con terrapieno.

I nuovi edifici per strutture di servizio potranno essere realizzati a max. 2 piani fuori terra con altezza max. m 6,50. La costruzione sarà realizzata in edilizia tradizionale con murature e solai e copertura in latero-cemento o legno, le pareti esterne degli edifici avranno finiture o con mattoni a faccia vista o con intonaco di tipo tradizionale con colore incorporato o a calce o a marmorino o con tavole di legno trattate al naturale. I serramenti esterni saranno in legno fatti salvi serramenti in metallo esclusivamente per motivi di sicurezza o per fori di dimensioni eccezionali. Le coperture saranno di tipo tradizionale con manto in tegole (coppi) in cotto o in rame.

La pista ciclabile sarà di tipo sterrato, avrà una larghezza di mt. 2,50

Unità minima ad attuazione diretta n.9

Il piano prevede la riqualificazione di un unità nel quale è previsto un piccolo attracco/approdo per n. 9 posti barca lungo il canale Novissimo con servizi a terra. I pontili per l'ormeggio lungo il canale novissimo saranno in esistenti di tipo fisso in acciaio con piano di calpestio in legno. I pali di sostegno del pontile sono infissi nel piede dell'argine e sono in Acciaio/Cemento, mentre le briccole per l'ormeggio sono in legno. I nuovi ormeggi verranno realizzati come gli esistenti.

Sono previsti parcheggi per 446 m² (n. auto 12) con superficie permeabile. Il verde pubblico a prato è pari a 571 m² ed è in parte costituito dall' argine del canale Novissimo. È prevista una nuova edificazione per strutture di servizio pari a 20 m² di superficie coperta. la rimanente superficie dell'unità di 1750 m² è occupata da piccoli edifici esistenti e con strada di accesso in sterrato, spazi scoperti in sterrato e verde privato.

I parcheggi saranno di tipo permeabile.

Il verde pubblico sarà realizzato a prato con terreno vegetale e semina d'erba e saranno messe a dimora n. 7 piante ogni 1000 m² con essenze analoghe a quelle degli altri ambiti.

Le aree per il rimessaggio all'aperto sono destinate a contenere in secco le imbarcazioni durante il periodo invernale o per le manutenzioni, esse saranno realizzate in sterrato.

Le aree destinate ad impianti sportivi all'aperto saranno realizzate con superfici a prato con terreno vegetale e semina d'erba, potranno anche essere ricavati campo da tennis in terra rossa, campo da pallavolo su sabbia, gioco bimbi all' aperto, e eventualmente piscina interrata o con terrapieno.

I nuovi edifici per strutture di servizio potranno essere realizzati a max. 2 piani fuori terra con altezza max. m 6,50. La costruzione sarà realizzata in edilizia tradizionale con murature e solai e copertura in latero-cemento o legno, le pareti esterne degli edifici avranno finiture o con mattoni a faccia vista o con intonaco di tipo tradizionale con colore incorporato o a calce o a marmorino o con tavole di legno trattate al naturale. I serramenti esterni saranno in legno fatti salvi serramenti in metallo esclusivamente per motivi di sicurezza o per fori di dimensioni eccezionali. Le coperture saranno di tipo tradizionale con manto in tegole (coppi) in cotto o in rame.

La pista ciclabile sarà di tipo sterrato, avrà una larghezza di mt. 2,50

Viabilità * tutto il coronato

Il progetto non prevede l'inserimento di nuovi assi stradali ma solo potenziamento di quelli esistenti mediante anche la modifica dei sensi di marcia, con particolare attenzione ai condizionamenti derivanti dalla morfologia dei siti, all'inserimento nel paesaggio e quant'altro necessario, a fini di restauro e risanamento del territorio.

Tali provvedimenti riguardano anche la sicurezza e, più in generale, il miglioramento della qualità ambientale sempre per quanto inerisce mobilità, traffico, circolazione, ecc. a. la segnaletica, l'illuminazione e l'arredo. Alla segnaletica orizzontale e verticale non verrà assegnata esclusivamente la funzione di corretto convogliamento dei flussi ma anche quella di consentire la gestione del traffico influenzando sulle decisioni dell'utente consigliando percorsi alternativi in base ai mezzi utilizzati.

Per quanto attiene, l'arredo stradale, l'interesse andrà posto, in particolare, su come offrire indicazioni sull'inserimento di spazi di sosta e relativo corredo di servizi e attrezzature con particolare attenzione alle piantagioni arboree e alla formazione di assi alberati e al controllo della pubblicità stradale.

In merito all'inquinamento acustico verranno messi in atto i seguenti accorgimenti al fine di evitare un aumento dello stesso:

- divieti di transito di mezzi pesanti;
- fluidificazione dello scorrimento previo studio delle disposizioni degli assi viabili atte a mantenere una velocità limitata e la eliminazione ad esempio delle zone di riaccelerazione (es. contenimento della larghezza di carreggiata, divieto di sorpasso, disallineamento agli svincoli);
- adozione, ove possibile, di pavimentazioni idonee e rivestimenti strutturali assorbenti nelle zone critiche;
- difesa attiva delle zone residenziali incrementando la difficoltà di immissione nelle stesse del traffico di scorrimento (immissione per passi calibrati o controstrade, insulae senza strade di uscita, ecc.).

Le modifiche alla viabilità esistente che si intende effettuare sono:

- Realizzazione di 2 piazzole di scambio.
- Asfaltatura di un tratto di via Novissimo e tratto nuovo di strada di prolungamento fino al cul de sac alla fine per l'inversione di marcia.
- Sensi marcia unici e obbligati per i mezzi con carrello che dovranno entrare dall'incrocio di Conche e percorrere via Frignolo e Cà Sabbion solo da ovest a est in entrata con l'obbligo di uscire all'incrocio di Valli percorrendo obbligatoriamente solo da est a ovest via Novissimo, via Pontevecchio da sud a nord e via Montalbano da nord a sud.
- Realizzazione nuove piste ciclabili a doppio senso di marcia.

Chioggia li 28/01/2020

Il tecnico