

PROVINCIA DI VENEZIA

CITTA' DI

CHIOGGIA



CITTA' DI CHIOGGIA
Corso del Popolo n.1193
30015 Chioggia (VE)

Il progettista

Arch. DAL GESSO GIANNI

Progetto

PIANO PARTICOLAREGGIATO EX
COMPENDIO DI BRONDOLO
"AREA DI INTERVENTO B2/3"

VARIANTE

Oggetto

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Tavola

T.2

Scala

Data

RELAZIONE ILLUSTRATIVA P.P. IN VARIANTE

La presente relazione illustrativa ha lo scopo principale di rendere chiare le motivazioni che hanno determinato l'opportunità di redigere una variante al P.P. vigente dell'A.I.U. B2/3 e le conseguenti scelte progettuali e di normativa.

Legislazione e atti deliberativi di riferimento.

L'oggetto della presente relazione è l'A.I.U. B2/3, così come definita nel P.R.G. approvato con delibera della G.R.V. n. 3706/76 e cioè zona omogenea residenziale-insediamenti esistenti da ristrutturare.

L'area di intervento unitario B2/3 corrisponde al così detto comprensorio "ex forte di Brondolo", il quale è stato interessato dall'emanazione delle seguenti leggi:

L. 2 Marzo 1982 n. 72, che autorizzava la vendita a trattativa privata al Comune di Chioggia della proprietà pubblica da parte dell'Amministrazione finanziaria dello Stato;

L. 5 Febbraio 1992 n. 177, la quale dispone che le aree originariamente demaniali siano trasferite al patrimonio disponibile dei comuni e da questi, a domanda, ai privati possessori dei sedimi;

L. 31 Maggio 1995 n. 206, che all'art. 5, comma 2 quater, rendeva applicabile all'area di Brondolo le norme di cui alla L. 177/92 ed abrogava, nel contempo, gli articoli 2,3,4 della sopracitata L. 72/82;

A seguito di tale quadro legislativo di riferimento, il Comune di Chioggia adottava le seguenti deliberazioni:

- deliberazione del Consiglio Comunale n.°82 del 24-06-1998 avente per oggetto: acquisto da parte del Comune di Chioggia del compendio di Brondolo;

-deliberazione della Giunta Comunale n°366 del 29-07-1999 avente per oggetto: acquisto da parte del Comune di Chioggia di parte del compendio denominato "ex forte di Brondolo" approvazione schema di contratto di compravendita ai sensi della Legge 5.2.92 n.177 e determinazione dei criteri e dei costi per il succ. trasferimento di parte delle aree acquistate;

-deliberazione del Consiglio Comunale n° 138 del 23-11-1999 avente per oggetto: acquisizione del compendio di Brondolo – variazione al bilancio di previsione 1999;

-deliberazione della Giunta Comunale n.15 del 22-01-2000 avente per oggetto:acquisto aree compendio "ex forte di Brondolo" e liquidazione corrispettivo allo Stato;

-deliberazione della Giunta Comunale n.329 del 07-07-2000 avente per oggetto: alienazione aree frazionate ricomprese nel compendio denominato "ex forte di Brondolo" agli aventi titolo ai sensi della L.5.5.92 n.177 – individuazione degli aventi titolo, delle aree da alienare, dell'importo dovuto e approvazione schema di contratto.

A tutt'oggi non sono ancora stati completati i trasferimenti ai privati possessori sia di alcuni lotti oggi di proprietà comunale, sia di altri lotti di proprietà ancora del demanio dello Stato interessati da costruzioni abusive che erano state acquisite, in quanto tali, dallo stesso Demanio prima dell'entrata in vigore della L. 2 Marzo 1982 n. 72.

Il comune di Chioggia inoltre provvedeva ad adottare le seguenti ulteriori deliberazioni e determinazioni:

Delibera C.C. n.66 del 27/07/2001 con la quale veniva adottata la variante generale al P.R.G., con esclusione del compendio di Brondolo, per il quale rimaneva vigente il P.R.G. originario e cioè quello approvato con provvedimento della Giunta Regionale del Veneto n.3076 del 1976.

Delibera C.C. n. 22 del 02/04/2002 con la quale è stato approvato il piano particolareggiato dell'A.I.U. B2/3 di cui tratta la presente variante, territorialmente corrispondente all'ex compendio

di Brondolo.

Delibera della Giunta Comunale n.234 del 07/07/2009 con la quale si deliberava di procedere alla redazione della variante al P.P. Vigente sopra indicato, secondo le indicazioni contenute nelle premesse della medesima deliberazione, che saranno più avanti poste in evidenza nella parte della relazione di progetto di variante relativa alle cause determinanti la redazione della stessa.

Delibera della Giunta regionale del Veneto n. 2149 del 14 luglio 2009, con la quale veniva approvata la variante generale al P.R.G. che confermava l'esclusione del compendio di Brondolo.

STATO DI FATTO DELLE AREE COSTITUENTI IL COMPENSORIO "EX FORTE DI BRONDOLO".

Localizzazione geografica e situazione dell'edificato.

Il comprensorio dell'ex forte di Brondolo, che definiamo Borgo Brondolo, risulta geograficamente localizzato nella parte Sud-Est della vasta area degli orti posta a Sud di Sottomarina. Esso è delimitato a Sud dal fiume Brenta, ad Ovest dalla SS.309 Romea, ad Est dalla linea di demarcazione demaniale che divide l'edificato dagli orti e a Nord ancora dagli orti e dalla fascia edificata posta ad Est di via P.E. Venturini, la quale risulta l'unico asse viario di collegamento con il centro abitato di Sottomarina. Esso si presenta quindi come la prima propaggine di territorio edificato immediatamente a Nord del fiume Brenta.

Il comprensorio dell'ex forte di Brondolo, come prima citato, risulta oggi costituito da una grande quantità di aree pubbliche di proprietà comunale, da un piccolo numero di aree ancora di proprietà dello Stato e da un insieme di lotti di proprietà privata.

Tutti i lotti di proprietà privata risultano già edificati, ad eccezione di un'area libera da edificazione posta nella parte nord-est, per la quale è prevista la nuova edificazione attraverso lo strumento del comparto edilizio.

Le aree di proprietà comunale sono invece libere da edificazione e a disposizione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Al patrimonio comunale sono rimasti ancora in carico alcuni lotti già edificati da trasferire ai privati possessori od occupanti abusivi.

Infine le aree residue ancora di proprietà del demanio dello Stato attendono di essere trasferite, contestualmente ai diritti superficiali, agli occupanti, nel caso di lotti già edificati e al comune di Chioggia nel caso di relitti stradali o similari.

Attualmente tutte le costruzioni risultano regolarizzate a seguito delle richieste di sanatoria inoltrate in applicazione delle L. 28/02/1985 n.47 e 23/12/1994/ n.724 nonché, in alcuni dimensionalmente limitati casi, dall'art.6 della L. 05/02/1992 n.177 prima citata.

Il comprensorio in esame si presenta quindi come un borgo, formatosi con la costruzione spontanea di edifici principalmente con destinazione residenziale, con dotazione minima di opere di urbanizzazione primaria e privo di urbanizzazione secondaria ad eccezione della presenza di un edificio per il culto cattolico con annesse opere parrocchiali.

Dall'analisi dell'edificato si percepisce che Borgo Brondolo non si è costituito, salvo alcune eccezioni, secondo la logica tipica dei quartieri abusivi e cioè quella dello sfruttamento intensivo del terreno a fini edificatori, ma con un sistema di edificazione bassa con tipologie mono o bifamiliari più simile alle costruzioni tipiche delle frazioni che a quelle della periferia urbana.

Ciascun abitante, occupante più o meno abusivo delle aree demaniali, si è recintato un pezzo di terreno, vi ha costruito la propria abitazione e gli annessi che riteneva necessari: garage, depositi, capanni, tettoie etc, con trasformazioni costanti e progressive, determinando una situazione di fatto in continua evoluzione.

Situazione oggi consolidatasi per merito del trasferimento dei lotti in proprietà e della regolamentazione introdotta dal P.P. vigente che ha permesso, attraverso progressivi interventi di ristrutturazione edilizia, il recupero e la riqualificazione di gran parte del sistema edificato.

Stato di fatto della viabilità esistente.

Prima di esaminare l'urbanizzazione e perciò la viabilità esistente, è opportuno porre in evidenza che, per l'aggregato abitativo di Brondolo, la "strada" risulta elemento aggregante ed allo stesso tempo di perimetro di più lotti edificati che sono il risultato del processo di saturazione dei terreni circoscritti dalla strada.

La viabilità esistente che attualmente risulta solo carrabile è così costituita:

-strada esclusivamente carrabile posta ad ovest (via padre Emilio Venturini) con andamento Nord-Sud, della larghezza media di ml.10,00 che si innesta, nel punto più a Sud, nella SS.309 Romea .

In tale punto d'innesto la strada si incrocia con quella di collegamento, nel senso Est-Ovest, con via Giovanni XXIII, anch'essa solo carrabile.

L'incrocio che si viene a creare tra la via P.E.Venturini, il suo collegamento con via .G.XXIII e la strada SS.309 risulta di estrema pericolosità sia per la necessità di attraversare completamente la Romea nel caso di veicoli che, uscenti dal Borgo, intendono procedere verso Sud, sia per l'obbligo di eseguire quasi un'inversione di marcia nel caso di mezzi provenienti da Nord percorrenti la SS.309 che debbano entrare in Borgo Brondolo.

Da via Giovanni XXIII, parallela a via P. E.Venturini, della larghezza media di circa ml.9,00 si dipartono perpendicolarmente e con andamento sinuoso via Foscarini , un ramo chiuso della medesima strada, via Falier e via F. Erizzo. Tali strade, ancora del tipo solo carrabile, della larghezza media rispettivamente di circa ml.6,00, ml.6,00, ml.5,00 e ml.4,00 sono di penetrazione all'interno del borgo edificato e risultano collegate tra di loro nel senso Nord-Sud da via P. Gradenigo della larghezza media di ml.4,00, che presenta un andamento estremamente irregolare oltre che una serie di strettoie, piccoli incroci e variazioni continue della sezione stradale.

In via P. Gradenigo si innesta poi un'ulteriore strada di penetrazione (via Giustignani) a servizio di alcuni lotti edificati.

Non esistono quindi marciapiedi, percorsi pedonali, parcheggi e tanto meno piste ciclabili.

Da quanto sopra emerge evidente, quindi, la necessità di predisporre per Borgo Brondolo uno strumento urbanistico attuativo che permetta la riqualificazione dell'esistente soprattutto mediante l'inserimento nella zona di strutture e attrezzature pubbliche quali verde , parcheggi, piazza, centro civico, parco oltre a prevedere una sistemazione generale della viabilità carrabile e la previsione di percorsi pedonali e piste ciclabili.

Quanto previsto nel P.P. ancora vigente, viene confermato nella presente variante, ad eccezione di alcuni impianti sportivi a terra che ricadono in una fascia posta ad ovest di via Venturini, zonizzata F2 -rispetto infrastrutture, attualmente utilizzata per attività produttive all'aperto (lavorazione del ferro per edilizia).

Cenni storici.

Alcuni riferimenti storici sulle trasformazioni intervenute nei luoghi di Brondolo aiutano a comprendere meglio le cause che hanno portato alla attuale situazione di fatto di Borgo Brondolo e del suo intorno.

Brondolo ha una storia antica. Nel I secolo d.C. il naturalista Plinio il vecchio cita "Brundulum" nel III Libro della N.H., ove al cap.16° descrive il corso del Po dal Monviso allo sbocco a mare,

completando la sua descrizione menzionando, nel senso Sud-Nord, gli insediamenti della fascia litoranea sino a Chioggia: "INDE OSTIA PLENA CARBONARIA, FOSSIONES AC PHILISTINA, QUOD ALII TARTARUM VOCANT, OMNIA EX PHILISTINAE FOSSAE ABUDATIONE NASCENTIA, ACCEDENTIBUS ATESEI EX TRIDENTINIS ALPIBUS ET TOGISONO EX PATAVINORUM AGRIS, PARS EORUM ET PROXIMUM PORTUM FACIT BRONDULUM, SICUT AEDRONEM MEDAUCI DUO AC FOSSA CLODIA. HIS SE PADUS MISCET AC PER HAEC EFFUNDITUR, PLERISQUE, UT IN AEGYPTO NILUS QOUD VOCANT DELTA, TRIQUETRAM FIGURAM INTER ALPES ATQUE ORA MARIS FACERE PRODITIUS, STADIORUM II CIRCUITU."

Gia' all'epoca comunque, l'importanza di Brondolo non derivava tanto dalla presenza del suo porto naturale, quanto dal fatto che la sua collocazione geografica lo poneva in uno dei punti di incrocio tra il fiume, in prossimità dello sbocco a mare, e la via d'acqua endolitoranea che poneva in collegamento Ravenna con Chioggia e quest'ultima con Equilo.

Tale percorso si snodava attraverso la Fossa Augusta, la Fossa Filistina e la Fossa Clodia che proseguiva poi verso Nord attraverso la Fossa Popilia e si configurava come una vero e proprio tracciato commerciale molto più sicuro delle alternative rotte marine.

Tale particolare ubicazione territoriale è stata mantenuta nel tempo, nonostante le modifiche, le rettifiche, le deviazioni intervenute, relative al Brenta, che ha raccolto in un unico tracciato i Medauci maior e minor, e al Bacchiglione, l'antico Retrone, che a Ca' Pasqua si incrocia con il Brenta, determinando un unico corso d'acqua con sbocco a mare, subito dopo aver lambito la parte Sud dell'attuale Borgo Brondolo.

E' evidente quindi che la storia di Brondolo è intimamente legata e intrecciata con il corso dei fiumi e della via d'acqua endolitoranea.

Infatti il nucleo edilizio più antico di Brondolo, attualmente ancora esistente in stato di degrado e abbandono progressivo, così come individuato e perimetrato nell'atlante dei centri storici di cui alla L.R. 80/80, è ubicato sulle vecchie chiuse nel punto di collegamento tra il fiume e la laguna.

Tale nucleo storico è però al di fuori del compendio "ex forte di Brondolo" specificatamente interessato dalla presente relazione, unitamente a quella parte della zona che comprende anche il mercato ortofrutticolo, che è identificabile con la parte di area demaniale posta ad Ovest della linea ferroviaria e della SS.309 "Romea".

La presenza del fiume quale linea di delimitazione naturale Sud del territorio terrestre della città, ha caratterizzato la zona di Brondolo come il punto di accesso alla città e la testa di ponte con la terra ferma.

Per tali caratteristiche geografiche, nella seconda metà del 1800, gli austriaci costruirono, nella zona, una fortificazione che racchiudeva al proprio interno tutte le aree che attualmente sono utilizzate e interessate dal mercato ortofrutticolo, dalla strada statale con le sue fasce di rispetto e dall'attuale parte Ovest di Borgo Brondolo. Tale fortificazione era dotata di un canale di protezione che si sviluppava lungo i suoi lati ed era collegato ad Ovest con il canale delle piccole chiuse idrauliche sulle quali si affacciava il piccolo nucleo storico prima citato. Il forte aveva poi, oltre il canale, una ulteriore area di rispetto i cui limiti coincidono con gli attuali confini catastali delle aree demaniali.

Il forte di Brondolo assumeva quindi la funzione di vera porta di accesso all'entroterra della città e avamposto di controllo dei traffici terrestri, endolitoranei e fluviali.

Nell'ambito della sua funzione di porta della città, nella seconda metà del 1800, venne costruita l'attuale linea ferroviaria che attraversava, con andamento Sud-Nord, la fascia centrale della fortificazione.

La costruzione della linea ferroviaria ha praticamente diviso in due parti l'area interessata dal forte creando così l'impossibilità di ripristinare una continuità spaziale tra le aree medesime.

La successiva costruzione del collegamento tra l'attuale via P.E.Venturini e la vecchia Romea, ad ovest della linea ferroviaria ha ulteriormente compromesso le caratteristiche dell'area dell'ex fortificazione, che sono andate del tutto perdute con la costruzione della statale 309 e soprattutto con la realizzazione del mercato ortofrutticolo posto ad Ovest della nuova Romea.

L'insediamento residenziale si è sviluppato negli anni '60 a ridosso del canale di protezione del lato Est della fortificazione, lungo la strada di collegamento tra via P.E.Venturini e la vecchia Romea su aree demaniali prive di qualsiasi tutela da parte della proprietà.

Per le modalità del suo sviluppo e per la sua particolare ubicazione, a valle della fortificazione e comunque nell'ambito di aree di pertinenza della stessa, esso può essere definito come "Borgo".

Successione cartografica.

Dall'esame della seguente successione cartografica e fotografica, si rilevano le modificazioni intervenute nel tempo nella zona di Brondolo, sino alla situazione di fatto attuale:

- a) Estratto da mappa antica (Archivio di Stato –Brenta ds.116).

Si nota immediatamente che il porto naturale di Brondolo è costituito dalla confluenza di vari corsi d'acqua fluviali che prima di sfociare a mare entrano in contatto con le acque lagunari, determinando la necessità di creare una serie di paratie che tentano di dividere i due regimi idraulici.

- b) Corografia con schema di via d'acqua endolitoraneo.

Da tale documento cartografico si intuisce l'importanza di Brondolo, quale punto strategico della via d'acqua endolitoranea che probabilmente poneva in collegamento Ravenna con Equino, l'attuale lesolo. In tale punto di incrocio inoltre potevano confluire sia i traffici marittimi sia quelli provenienti dai canali fluviali.

- c) Planimetria ottocentesca di riproposizione di una mappa del 1644.

(Archivio Storico di Chioggia)

E' evidente la particolare posizione geografica della zona di Brondolo, subito a valle della confluenza dei rami del Brenta, del Bacchiglione e del Brentone vecchio.

- d) Estratto dal catasto Austro-Italiano del 1861.

Nell'estratto della mappa catastale è posta in particolare evidenza la fortificazione realizzata dagli austriaci, attraversata dalla linea ferroviaria, con la propria area di pertinenza che definisce esattamente il compendio di Brondolo e lo caratterizza come porta di accesso alla città e testa di ponte con la terra ferma.

- e) Estratto corografia I.G.M. 1892.

Si rileva la presenza della strada di collegamento, proveniente dal centro storico di Chioggia, il cui tracciato, a Nord del Forte, devia per collegarsi, attraverso un ponte girevole sul canale del Mandracchio e un ponte levatoio sul Brenta, alla terraferma, proseguendo lungo la strada arginale di Canal di Valle.

- f) Estratto corografia I.G.M. 1931.

Risulta evidente la trasformazione dell'assetto viario dovuta alla realizzazione della strada che collega non solo il centro storico di Chioggia, ma anche quello di Sottomarina, alla terraferma mediante un tracciato realizzato ad Est della fortificazione, che devia poi, a Sud della stessa, verso Ovest sottopassando la linea ferroviaria e attraversando il Brenta con un ponte posto subito ad Ovest di quello della ferrovia.

Tale tracciato si completava anche verso Nord formando una specie di anello attorno le mura del Forte.

Si nota ancora la presenza del canale di protezione esistente lungo le mura della fortificazione.

- g) Estratto corografia I.G.M. 1966.

Si nota la presenza della nuova SS. 309 che sostituisce la vecchia Romea che procede verso Nord attraversando il Brenta con un nuovo ponte ad Est di quello della ferrovia.

La nuova Romea attraversa l'area centrale del Forte Brondolo, scavalcando la linea ferroviaria e interrompendosi più a Nord subito dopo aver incrociato la provinciale arginale Nord del Brenta.

Si rileva anche un intervento di raddrizzamento della provinciale appena citata in prossimità della conca di Brondolo.

Non si notano più in modo evidente le mura perimetrali del forte. E' ancora presente ed evidente il canale di protezione preesistente attorno alle mura.

E' già iniziato lo sviluppo residenziale lungo la strada esistente ad Est del Forte.

h) C.t.r. Anno 1967.

Sostanzialmente la situazione è quella della planimetria precedente, ad eccezione della presenza del canale attorno alle mura del forte soggetto a progressivo interrimento.

i) C.t.r. anno 1968.

Questa tavola grafica rappresenta la situazione delle aree costituenti il compendio di Brondolo nell'anno 1968, anno in cui si realizza la costruzione del nuovo mercato ortofrutticolo.

Sono state completamente demolite le mura del Forte ; è ancora presente solo una parte del canale di protezione; ha già preso consistenza e forma il Borgo residenziale.

j) Foto aerea 1975.

Il mercato ortofrutticolo risulta completamente ultimato; non esiste più traccia del forte e del canale di protezione; il Borgo continua a svilupparsi soprattutto all'interno delle aree demaniali.

k) Foto aerea 1982

Continua lo sviluppo residenziale del Borgo lungo le strade interne dello stesso; l'edificio di culto con annesso opere parrocchiali deve ancora essere costruito.

l) Foto aerea 1985

Lo sviluppo del Borgo risulta completato. Lo stato di fatto è simile a quello attuale.

Si nota la costruzione della nuova Chiesa.

m) Foto aerea 2001.

La foto risale all'anno seguente all'inizio delle procedure di alienazione dei terreni acquisiti dal comune di Chioggia ai privati possessori occupanti abusivi e rappresenta la situazione di fatto e di base per la redazione del P.P. che è stato approvato l'anno dopo.

n) Immagine da google 2011

Nell'immagine si notano la nuova rotatoria e i nuovi svincoli relativi alla zona di contatto tra la strada arginale lagunare, il cui raddoppio è in fase di esecuzione, con la strada statale Romea già dotata del nuovo tratto sopraelevato.

Si osservano inoltre i lavori di ripristino e recupero del mercato ortofrutticolo.

Dall'esame della successione cartografica e fotografica si evince che le modificazioni intervenute nella zona, nel tempo, sono state tali da produrre l'attuale situazione territoriale con caratteristiche del tutto diverse da quelle originarie.

La preesistenza storica della fortificazione è andata del tutto perduta.

Il collegamento funzionale del compendio con il fiume e le acque lagunari non esiste più.

La funzione di testa di ponte con la terra ferma posta a Sud è andata del tutto perduta.

I tracciati della strada statale e della ferrovia hanno determinato l'emarginazione del Borgo edificato. Lo stesso è divenuto un quartiere periferico della città in stato di degrado e di abbandono dovuti sia all'assenza completa dell'ente periferico dello Stato, proprietario dei

terreni sino all'anno 2000 , sia alla mancata presenza attiva dell'ente pubblico territoriale locale sino alla medesima data.

Dalla data di approvazione del P.P. (2 aprile 2002) da parte del Consiglio Comunale e a seguito del trasferimento dei terreni dal Demanio dello Stato al Comune di Chioggia e da questo, per quelli già edificati, ai privati possessori, la situazione di Borgo Brondolo si è modificata al punto che l'attuale agglomerato urbano, sottoposto a progressivi interventi di ristrutturazione, è divenuto quartiere appetibile per la residenza.

Occorre quindi che vengano, se pur con gradualità, attuate quelle opere che permettano una sua completa riqualificazione.

Quadro urbanistico di riferimento.

Il primo tentativo di pianificare la zona del Compendio di Brondolo è avvenuto intorno all'anno 1967, in occasione del progetto dei lavori per la realizzazione del mercato ortofrutticolo.

L'elaborato prodotto dall'ufficio tecnico riportava la situazione di fatto dei fabbricati esistenti e proponeva sostanzialmente l'utilizzazione pubblica delle aree immediatamente ad est della strada P.E.Venturini.

Solo nel 1976 con provvedimento n° 3706 della Giunta Regionale del Veneto, veniva approvato il P.R.G. del Comune di Chioggia.

Il Piano Regolatore Generale, individuava, in Brondolo, un'area di intervento, definita n°3, in parte con destinazione di zona B2 – insediamenti esistenti da ristrutturare e in parte con destinazione di zona F5 – attrezzature ricreative e sportive.

Con delibera del C.C. n° 187/1980 l'area di Brondolo, così come proposta dal P.R.G. sopra citato, veniva individuata come zona di recupero.

In data 07 Ottobre 1988 diveniva esecutiva la delibera della Giunta Regionale del Veneto n° 5976 del 13/09/1988, con la quale era approvato il piano particolareggiato della località di Brondolo in variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Chioggia con le seguenti modifiche d'ufficio: “ con lo stralcio del comparto di nuova edificazione previsto a ridosso del Fiume Brenta, la cui area prenderà la destinazione di Verde pubblico – F4”.

La variante al P.R.G., tutt'ora vigente, consisteva nella ripermimetrazione dell'area di intervento n°3, costituita dalle seguenti zone omogenee:

- 1) zona omogenea B2 – insediamenti esistenti da ristrutturare;
- 2) zona omogenea D3 – completamento artigianale ed industriale;
- 3) zona omogenea F2 – rispetto infrastrutture territoriali;
- 4) zona omogenea F4 – attrezzature urbane;
- 5) zona omogenea F8 – tracciati viari.

Il piano particolareggiato non è stato attuato nel termine di validità decennale ed è scaduto il 07 Ottobre 1998.

La causa principale che ha determinato la non attuazione del piano particolareggiato è da ricercare nella impossibilità di reperire le aree di proprietà del Demanio dello Stato e di regolarizzare le costruzioni abusive esistenti.

Anche dopo l'introduzione della Legge 28 Febbraio 1985 n° 47 e successive modificazioni ed integrazioni e della Legge 23 Dicembre 1994 n° 724 e successive modificazioni ed integrazioni, non è stato possibile rilasciare le concessioni edilizie in sanatoria, a fronte delle richieste presentate dai singoli cittadini occupanti abusivamente le aree demaniali, in quanto il Demanio dello Stato non ha mai rilasciato nulla osta al mantenimento dei manufatti abusivi realizzati.

Ciò, nonostante le intervenute Leggi 02 marzo 1982 n° 72, 31 Maggio 1995 n° 206 e 05 Febbraio

1992 n° 177 che permettevano il trasferimento delle aree demaniali ai singoli cittadini "possessori" attraverso l'acquisizione delle stesse da parte del Comune di Chioggia e il loro successivo ritrasferimento agli aventi titolo.

La deliberazione del C.C. n.82 del 24/06/1998 che ha avviato le procedure per l'acquisizione da parte del Comune di Chioggia delle aree demaniali costituenti il compendio di Brondolo e i successivi trasferimenti di dette aree ai privati possessori, occupanti abusivi, hanno permesso di redigere un Piano Particolareggiato in sostituzione di quello decaduto, finalmente attuabile, avendo il Comune in proprietà tutte le aree con destinazione pubblica.

Inoltre tutte le richieste di concessione edilizia in sanatoria sono state evase e il loro rilascio ha di fatto regolarizzato la situazione edilizia dell'intero compendio di Brondolo, permettendo quindi, sulla base della normativa di attuazione del P.P. approvato in data 02/04/2002, la ristrutturazione e la riqualificazione dell'esistente agglomerato urbano.

La variante generale al P.R.G., approvata con delibera della Giunta Regione Veneto n. 2149 in data 14/07/2009, esclude dal proprio ambito di applicazione il compendio di Brondolo, per il quale continua a valere l'originario P.R.G del 1976.

RELAZIONE DI PROGETTO

Cause e obiettivi determinanti l'attuale variante al P.P. vigente.

Le cause e le motivazioni che hanno determinato l'opportunità di redigere una variante al P.P. vigente sono chiaramente espresse nelle premesse della delibera di Giunta Comunale n. 234 del 07/07/2009 per la redazione del presente P.P. In variante che qui di seguito si riportano insieme al deliberato:

"Premesso che

- con delibera n.82 del 24/06/1998 il Consiglio comunale deliberava di acquistare dal Ministero delle Finanze - Direzione Compartimentale per il Triveneto il compendio denominato "ex forte di Brondolo";
- con atto del 25.01.2000 quietanzato e approvato dal Ministero delle Finanze-Dipartimento del Territorio-Direzione Centrale del Demanio, il Comune di Chioggia diveniva proprietario della parte del Compendio di Brondolo corrispondente ad Ha 12,8964;
- con delibera della Giunta Comunale n.329 del 07/07/2000, veniva approvato il trasferimento di dette aree ai privati possessori, occupanti abusivi, per la somma di £ 55.000/mq, oltre agli oneri di urbanizzazione calcolati proporzionalmente rispetto alla quantità edificabile esistente su ciascun lotto e al costo delle aree libere mantenute in proprietà dal Comune di Chioggia per la realizzazione delle attrezzature pubbliche;
- a seguito dell'acquisto da parte del Comune di Chioggia della rimanente parte delle aree del Compendio di Brondolo, veniva deliberato dalla Giunta Municipale il trasferimento ai privati, possessori degli ulteriori lotti, per la somma di £ 57.000/mq., oltre agli oneri di urbanizzazione calcolati proporzionalmente rispetto alla quantità edificabile esistente in ciascun lotto e al costo delle aree libere mantenute in proprietà dal Comune di Chioggia per la realizzazione delle attrezzature pubbliche;
- quindi tutte le aree sono state acquistate dai privati cittadini praticamente allo stesso prezzo unitario di base, indipendentemente dalla quantità di edificazione già esistente

- gravante su ciascun lotto;
- con delibera n. 66 del 27.07.2001 il Consiglio Comunale adottava la variante generale al P.R.G., con esclusione del compendio di Brondolo per il quale rimaneva vigente il P.R.G. originario;
 - a seguito della pubblicazione della variante generale al P.R.G., alcuni cittadini di Brondolo divenuti proprietari con l'acquisto delle aree trasferite dal Comune di Chioggia, il 22/10/2001 presentavano l'osservazione n.6 prot. 71534 nella quale si chiedeva che i terreni in proprietà fossero destinati a zona B2 con riferimento all'art. 63 delle N.T.A. rendendo così omogeneo l'indice di edificazione fondiaria con quello delle altre zone analoghe del territorio comunale.
 - La corrispondente controdeduzione parzialmente accolta dal Consiglio Comunale in sede di deliberazione n. del 26 marzo 2002, così recita: “ Riguardando un ambito rientrante nella zona normata dal P.P. di Brondolo in itinere, ed esclusa dalla VPRG non si ritiene accoglibile l'osservazione, ma di rinviare ad una variante specifica la revisione delle normative relative alle zone residenziali di Brondolo che si conformi alla normativa della VPRG.”;
 - con delibera del Consiglio Comunale n.22 del 2 aprile 2002 è stato poi approvato il Piano Particolareggiato dell'area di intervento B2/3 corrispondente all'ex compendio di Brondolo;
 - le N.T.A. del Piano Particolareggiato sopra indicato, redatto in conformità al P.R.G. Vigente, all'art. 2 lettera m) stabiliscono che “nei lotti edificati la quantità di edificazione esistente non potrà mai essere superata in conformità al comma II dell'art. 13/B delle N.T.A. del P.R.G. vigente”;
- Verificato che a tutt'oggi esiste una duplice sperequazione in atto:
- la prima all'interno della stessa area di intervento, derivante dal fatto che il compendio di Brondolo è composto da n. 163 lotti con indice di edificazione fondiaria variabile tra 0,08 mq/mq e 1,51 mq/mq;
 - la seconda conseguente alle scelte del P.R.G. vigente, che stabilisce indici e parametri urbanistici diversi rispetto a quelli di zone residenziali analoghe a quella dell'ex compendio di Brondolo;
- Considerato che:
- tutti i cittadini di Brondolo hanno acquistato i terreni dal Comune di Chioggia al medesimo prezzo unitario, indipendentemente dalla quantità di edificazione gravante sugli stessi, creandosi quindi una situazione di fatto rispetto alla quale lotti di piccole dimensioni presentano una notevole quantità di edificazione e altri di grandi dimensioni una edificazione minima, a fronte di investimenti di portata inversamente proporzionale;
 - si ritiene quindi corretto introdurre un meccanismo di perequazione interna che permetta ai lotti con un indice di edificazione minore così da rendere più omogeneo tale indice all'interno dell'area;
- Valutata quindi:
- l'opportunità di predisporre, con gli obiettivi e finalità sopra riportate, una variante al Piano Particolareggiato vigente in applicazione dell'art.11 punto 4 della L.R. 27 giugno 1985, n. 61, così come previsto dall'art.48 punto 1 quater della L.R. 23 aprile 2004 n.11.
- omissis

DELIBERA

di procedere alla redazione della variante al P.P. dell'area di intervento B2/3 secondo le indicazioni di cui alle premesse che sono parte integrante della presente deliberazione.”

Per il raggiungimento dei sopra descritti motivi e finalità, sono state elaborate le seguenti tavole grafiche con relative specificazioni e approfondimenti.

ZONE OMOGENEE A.I.U. B2/3 P.R.G., P.P. VIGENTE, P.P. IN VARIANTE.

La tavola n. 1 riporta la perimetrazione con trasposizione di zona dell'a.i.u., così come definita nell'originario P.R.G. del 1976 modificata dal P.P. in variante del 1988 , variata nel P.P. vigente e ridefinita nella presente variante al P.P.

L'elaborato grafico è realizzato su base catastale e la misurazione dei perimetri e delle superficie è di tipo grafico.

L'attuale perimetro risulta di ml. 2.171,31 e la superficie di mq. 192.157,05, con variazioni inferiori al 10% del perimetro e della superficie di P.R.G., rispettivamente di ml.2061,86 e mq. 190.233,06, in conformità all'art.11 punto 2 della L.R.V. 27 Giugno 1985 n.61, non costituendo quindi, la nuova perimetrazione e la nuova superficie, variante al P.R.G.

All'interno dell'a.i.u. B2/3 così perimetrata vengono individuate le seguenti zone omogenee:

- 1) zona omogenea B2 – insediamenti esistenti da ristrutturare con una superficie di mq. 131.165,60.
- 2) zona omogenea D3 – completamento artigianale ed industriale con una superficie di mq. 4.776,69.
- 3) zona omogenea F2 – rispetto infrastrutture territoriali con una superficie di mq. 12.778,82.
- 4) zona omogenea F4 – attrezzature urbane con una superficie di mq. 16.563,50
- 5) zona omogenea F8 – tracciati viari con una superficie di mq. 26.872,44.

Le trasposizioni di zona previste, rispetto al P.R.G. vigente, ammissibili sempre in applicazione dell'art. 11 della L.R. n° 61/85 sopra citata, sono conseguenti alla più precisa definizione delle infrastrutture e delle attrezzature pubbliche, comunque nel rispetto della capacità insediativa teorica prevista dal P.R.G. vigente e a seguito dell'aumento delle superfici destinate a servizi.

IDENTIFICAZIONE DELLE AREE EDIFICATE E LIBERE COSTITUENTI LA ZONA B2 - P.P. VIGENTE E IN VARIANTE, SU BASE CATASTALE.

La tavola n.2 suddivide la zona omogenea B2 in una parte costituita dai lotti già edificati per una superficie complessiva di mq. 104.379,00 e in una parte formata dalle aree libere dall'edificazione della superficie complessiva di mq. 26.786,60, di cui mq. 21.226,60 destinati a standard pubblici.

IDENTIFICAZIONE DELLE AREE A STANDARD E DI COMPARTO COSTITUENTI LA ZONA B2 SU BASE CATASTALE.

Nell'ambito delle aree libere da edificazione, la tavola n.3 individua le aree a standard per una superficie di mq. 21.226,60 e le aree costituenti il comparto edificatorio della superficie di mq. 5.560,00.

Come si può rilevare dalla tabella dei dati inserita nell'elaborato grafico n.3, il dimensionamento delle aree a standard pubblici risulta il seguente:

- La quantità di edificazione esistente in termini di superficie netta di pavimento è di mq. 35.150, che rapportata alla superficie territoriale della zona B2 di mq. 132.581,12, dà luogo ad un indice di edificabilità territoriale esistente in termini di superficie di mq./mq.0,265. Assegnando una s.n.p. di mq. 50 per abitante si ottiene un numero di abitanti insediati pari a 703.

- La quantità di edificazione ammissibile in termini di superficie netta di pavimento, in applicazione dell'art.11 punto 4 della L.R. 27 giugno 1985, n. 61, è quella derivante dall'incremento massimo del 15% della s.n.p. esistente e perciò pari a mq. 40.422,50 che rapportata alla superficie territoriale della zona B2 di mq. 131.165,60 dà luogo ad un indice di edificabilità territoriale di mq./mq.0,308.
Confermando una s.n.p. di mq./ab.50 si ottiene un numero di abitanti insediati e insediabili pari a 805.
- La quantità edificabile privata possibile all'interno del comparto edificatorio è quella risultante dalla superficie fondiaria dello stesso di mq. 5.560,00 moltiplicata per l'i.e.f. pari a mq./mq.0,25 e cioè di mq. 1.390,00.
Mantenendo una s.n.p. di mq./ab.50 si ottiene un numero di abitanti insediabili pari a 30.
- La quantità edificabile e.r.p. possibile all'interno del comparto edificatorio è quella risultante dalla superficie fondiaria dello stesso di mq. 5.560,00 moltiplicata per l'i.e.f. pari a mq./mq.0,26 e cioè di mq. 1.445,60.
Mantenendo una s.n.p. di mq./ab.50 si ottiene un numero di abitanti pari a 29.
Il numero degli abitanti insediabili nell'ambito della zona B2 dell'area di intervento unitario è quindi 862.
- Le aree a standard previste risultano di mq. 37.790,10 di cui mq. 21.226,60 esistenti nell'ambito della zona B2 e mq. 16.563,50 zonizzate F4 (attrezzature urbane).
- Le aree a standard così determinate di mq. 37.790,10, suddivise per il numero degli abitanti insediabili pari a 862, dà luogo a una dotazione di mq./ab.43,84.

PIANO PARTICELLARE

La tavola n° 4 corrisponde al piano particellare che individua le aree pubbliche necessarie all'attuazione del P.P. su base catastale.

Si noti che la superficie complessiva interessata risulta di mq. 71.152,00, della quale risulta già acquisita al patrimonio comunale una estensione di mq.45.211,00.

La superficie di mq. 9.470,00 risulta nella disponibilità del comune di Chioggia, ancorchè di proprietà del demanio dello Stato.

La superficie di mq.8.147,00 è di proprietà della parrocchia di S.Michele Arcangelo, la cui utilizzazione è comunque conforme alle disposizioni del P.P.

Quanto al mappale 492 di proprietà della S.N.A.M., occorrerà verificare l'effettiva utilizzazione di tale area, in quanto la stessa appare dismessa.

Quanto a mq. 2780,00, corrispondenti al 50% della superficie del comparto edificatorio, gli stessi dovranno essere ceduti gratuitamente al comune di Chioggia direttamente dai proprietari attuatori del comparto.

Infine l'ulteriore parte residua di mq. 3.899,00, necessaria per adeguare la rete di viabilità esistente, è acquisibile quasi completamente direttamente dai singoli cittadini divenuti proprietari con atti pubblici di trasferimento delle aree da parte del Comune di Chioggia, in funzione della clausola contrattuale che così recita:

“la parte acquirente si impegna con la firma del presente atto, al pieno rispetto delle previsioni urbanistiche e dei progetti di opere pubbliche che verranno approvati dal Comune di Chioggia, interessanti anche le aree oggetto della presente compravendita, compreso l'eventuale ritrasferimento di porzioni di terreno che dovessero rendersi necessarie per il recupero urbanistico-edilizio del Ex Compendio di Brondolo allo stesso prezzo di acquisizione e cioè lire 55.000 (cinquantacinquemila lire) per metro quadrato” .

IDENTIFICAZIONE AMBITI DI INTERVENTO - LOTTI EDIFICATI E CORRISPONDENTI MAPPALI SU BASE CATASTALE.

La tavola n.5 individua su base catastale n.21 ambiti di intervento ciascuno dei quali contiene una serie di lotti edificati numericamente identificati nel numero complessivo di 157, costituiti a loro volta da particelle catastalmente identificate.

L'individuazione degli ambiti di intervento ha lo scopo di permettere che per tali ambiti possa essere proposta una unica istanza di permesso di costruire mediante la redazione di un unico progetto di ristrutturazione urbanistica così come definita dalla lettera f) dell'art.-3 del D.P.R. 380/2001, con l'obiettivo quindi di permettere anche radicali interventi di riqualificazione.

Nei singoli lotti edificati, così come individuati, sono ammessi quindi, tutti gli interventi edilizi in diretta attuazione del P.P. che siano conformi alle n.t.a. dello stesso e del P.R.G. vigente di riferimento per la parte compatibile con il P.P.

IDENTIFICAZIONE LOTTI EDIFICATI CON I.E.F. INFERIORE ALLO 0,26 mq/mq SU BASE CATASTALE.

La tavola n. 6.a è la prima tavola vera e propria di progetto, in quanto indica tutti i lotti edificati con indice di edificabilità fondiario inferiore a 0,26 mq./mq.

In tale elaborato grafico sono posti in evidenza tutti i lotti sui quali poter intervenire per raggiungere l'obiettivo della perequazione, attraverso la possibilità di eseguire interventi in ampliamento dell'esistente regolarizzato sino alla formazione di una s.n.p. totale comprensiva di quella esistente, derivante dal prodotto della superficie fondiaria catastale del lotto per l'i.e.f. dello 0,26 mq./mq.

La tavola n.6/b, da considerarsi come il proseguo dell'elaborato precedente, riporta la tabella dei dati relativi ai lotti edificati su base catastale.

In particolare nella prima colonna viene riportato il numero del lotto, nella seconda l'ambito di intervento di appartenenza.

Nella terza e quarta colonna sono identificati i cognomi e nomi dei proprietari.

Dalla quinta alla tredicesima colonna sono riportati i dati catastali desunti dalle visure effettuate direttamente tramite il programma "Sister" dell'Agenzia del territorio.

Nella quattordicesima colonna sono introdotte note particolari relative ai lotti.

La quindicesima colonna riporta la s.n.p. esistente presunta in quanto i dati derivano in parte dalle dichiarazioni della proprietà e in parte sono desunti dalle planimetrie catastali.

Nella colonna n.16 sono identificate le superfici catastali dei terreni.

La colonna n.17 indica l'indice di edificabilità fondiario esistente presunto e nella diciottesima l'indice di edificabilità fondiario massimo ammissibile.

L'ultima colonna riporta per ciascun lotto l'incremento di superficie netta di pavimento ammissibile, evidentemente per i lotti con i.e.f. Inferiore a mq./mq.0,26.

VIABILITA' ESISTENTE

La tavola n.7 riporta in evidenza la statale Romea 309 e la rete di viabilità esistente. Nel medesimo elaborato grafico sono riportati i numeri civici, la denominazione delle vie e le quote altimetriche dello stato di fatto.

Dall'esame della tavola grafica si osserva che la strada principale di penetrazione nel quartiere è via Papa Giovanni XXIII che si ricongiunge ad anello con strada E.Venturini che si presenta con

andamento lineare e sezione costante, non per scelte urbanistiche, ma solo in quanto corrispondente al tracciato della strada extraurbana che si ritrova nell'estratto della corografia I.G.M. Del 1931.

Lo sviluppo spontaneo urbano si è perciò formato in adiacenza a tale tracciato stradale, conformandosi allo stesso.

Riesaminando l'elaborato grafico si osserva invece che le rimanenti strade di penetrazione hanno un andamento casuale con sezioni variabili, essendo state le stesse realizzate in funzione della localizzazione delle costruzioni.

LINEE DI SEZIONE E PROFILI LONGITUDINALI.

Le tavole n.8/a e 8/b hanno lo scopo di porre in evidenza l'andamento altimetrico dell'area di intervento. Si può infatti osservare che esistono variazioni di quota lungo i profili interessati anche superiori a ml.4,00, che conseguentemente indicano la necessità di formare rilevati e piani di raccordo per inserire in modo funzionale e armonico sia le nuove opere pubbliche previste, sia i nuovi interventi privati, anche di recupero e ristrutturazione.

REALIZZAZIONE POSSIBILE.

La tavola n. 9 – Esempificazione planimetrica- è l'elaborato grafico di progetto a scala edilizia che indica una possibile soluzione progettuale di massima con particolare riferimento alle previste opere pubbliche:

- il parco fluviale;
- la viabilità carrabile;
- i percorsi pedonali e ciclabili;
- i parcheggi;
- le aree a verde;
- la piazza e il centro civico.

Il progetto di massima indica anche una delle possibili soluzioni progettuali dell'area di completamento produttivo D3 e quella corrispondente al comparto edilizio.

VIABILITA' DI PROGETTO

La tavola n. 10 – Viabilità carrabile, pedonale e ciclabile di progetto -è l'elaborato grafico che indica la sistemazione di massima a scala edilizia della rete viabile complessiva.

In particolare si mettono in evidenza i seguenti interventi:

- nuova strada arginale con snodo – rotatoria di collegamento con la viabilità esistente, come conseguenza della chiusura dell'accesso alla S.S. 309 e perciò della eliminazione dell'attuale incrocio;
- nuova strada di collegamento tra via Papa Giovanni XXIII e Via Gradenigo, in modo da chiudere l'anello in parte costituito da quest'ultima e Via Falier;
- sistemazione di Via Gradenigo, di Via Foscarini, di via Erizzo e in piccola parte di via Papa Giovanni XXIII. Tale sistemazione corrisponde all'allargamento della sezione stradale all'inserimento di marciapiedi e alla sistemazione dei sottoservizi;
- percorsi ciclabili che in parte avvolgono ad anello il previsto parco fluviale, pongono in comunicazione, attraversando il cuore pubblico del centro civico e della piazza, via Gradenigo con via papa Giovanni XXIII e in parte ripercorrono il vecchio canale di protezione dell'ex Forte di Brondolo;
- aree a parcheggio per autovetture e nella parte ovest anche per autobus e autocarri.

Evidentemente la precisa individuazione del tracciato della rete viabile è in ogni caso demandata ai progetti esecutivi delle singole parti di viabilità, così come le dimensioni, le sezioni e le quote plano altimetriche.

ZONIZZAZIONE D'USO SU BASE C.T.R.

La tavola n°.11 definita zonizzazione d'uso descrive graficamente le scelte fondamentali di piano particolareggiato. Dalla lettura della medesima tavola si rileva che sono state individuate, con apposita perimetrazione, i seguenti ambiti di intervento:

- il perimetro dell'a.i.u. interessata dal P.P. in variante pari a ml.2171,31 < 10% del perimetro individuato dal P.R.G. di ml. 2061,85;
- il perimetro del comparto edificatorio che delimita una superficie fondiaria di mq. 5.560,00 su base catastale.

L'attuazione del comparto edificatorio prevede la suddivisione al 50% delle aree interessate dallo stesso. Sul 50% delle aree della parte nord viene concentrata la quantità di edificazione privata corrispondente ad una superficie edificabile di mq. 1.390,00 mediante l'applicazione di un i.e.f. dello 0,25mq./mq.

Tale quantità di edificazione dovrà essere realizzata all'interno della sagoma limite graficamente e dimensionalmente individuata che determina la superficie massima copribile dalla edificazione.

La rimanente parte di superficie è destinata a viabilità privata di accesso, a parcheggi privati e a verde privato permeabile.

Nel 50 % delle aree poste a sud, oggetto di cessione bonaria e gratuita al Comune di Chioggia da parte del consorzio dei proprietari aventi titolo ad edificare la parte privata, viene concentrata l'edificazione residenziale pubblica, che sarà realizzata direttamente dal comune di Chioggia o dai soggetti assegnatari di tali aree, previo apposito bando ad evidenza pubblica contenente evidentemente i criteri e le modalità di assegnazione.

Anche la quantità edificabile di edilizia pubblica della superficie di mq. 1.390,00 dovrà essere realizzata nell'ambito della superficie copribile prevista, mentre la rimanente parte delle aree è destinata a viabilità interna di accesso, a parcheggio e a verde permeabile.

L'altezza massima prevista per gli interventi è di ml. 10,00

Una parte del comparto edificatorio ceduta a titolo gratuito al patrimonio comunale è destinata a strada pubblica.

- il perimetro che individua le aree a standard pubblici individuati all'interno della zona omogenea B2 -insediamenti esistenti da ristrutturare, la cui superficie su base catastale è di mq. 21.226,60.

Le aree a standard in oggetto sono destinate, nella parte centrale del Borgo, alla realizzazione di un centro civico con annessa piazza porticata e percorsi pedonali e pista ciclabile.

Il centro civico dovrà essere realizzato all'interno di una sagoma limite così come dimensionata nell'elaborato grafico.

Lo stesso centro è funzionalmente collegato con una piazza realizzata a prato a raso, delimitata da un percorso porticato.

La parte a standard immediatamente ad est di Via P.E.Venturini è destinata a verde di quartiere attrezzato con parcheggio pubblico, pista ciclabile e percorso pedonale.

La realizzazione del verde di quartiere dovrà mantenere le caratteristiche plano altimetriche esistenti dei terreni.

L'ulteriore residua area a standard è destinata a parcheggio pubblico al fine di liberare le strade carrabili interne degli automezzi in sosta selvaggia.

- Il perimetro di un'area di completamento produttiva D3 di cui una parte risulta già edificata ed una parte di proprietà pubblica che sarà attuata direttamente dal comune di Chioggia o dai soggetti assegnatari delle aree costituenti tale zona, previo apposito bando ad evidenza pubblica contenente evidentemente i criteri e le modalità di assegnazione.
La quantità di edificazione da realizzarsi in tale area è di mq. 1.042,50 che dovrà essere distribuita all'interno della superficie massima copribile dalla edificazione ammessa.
L'altezza massima dei manufatti dovrà essere di ml. 10,00 e la rimanente parte della superficie interessata è destinata a viabilità di accesso, piazzale di movimentazione e parcheggi permeabili.
- Il perimetro della zona omogenea F2 " Rispetto infrastrutture territoriali", che delimita la fascia posta ad ovest del Borgo interposta tra via P.E.Venturi e la statale Romea, la nuova rotatoria di progetto posta sulla parte sud ovest dell'a.i.u. e la fascia arginale del fiume Brenta.
Per tali aree viene proposta per una parte l'utilizzazione a parcheggio anche per autobus e autocarri, per un'altra ad eventuali prive di edificazione attività produttive all'aperto e per la rimanente parte a salvaguardia dell'argine del fiume e dell'area circoscritta dalla rotatoria.
La superficie complessiva di tale area su base grafica catastale è di mq. 12.778,82.
- Il perimetro delle aree a standard corrispondenti con la zona F4 -Attrezzature urbane – che individua il parco fluviale e i parcheggi alberati posti ad est, la cui superficie su base grafica catastale è di mq.16.563,50.
Tale superficie sommata a quella relativa agli standard di pertinenza della zona B2 determinano una dotazione a standard/abitante di mq. 43,69.

L'elaborato grafico n.11 di cui trattasi, pone inoltre in evidenza la viabilità indicata dal P.R.G., quella carrabile pubblica di progetto e quella esistente adattata, la viabilità carrabile esistente pubblica di penetrazione e quella privata di accesso ai lotti, i vari tipi di parcheggi, i percorsi pedonali, le piste ciclabili, il verde pubblico nonché l'edificio di culto.

SCHEMA RETI TECNOLOGICHE ESISTENTI E DI PROGETTO.

Gli elaborati grafici n. 12.a,12.b,12.c, 12.d riportano gli schemi delle reti tecnologiche così come fornite dagli enti erogatori, rispettivamente per la linea dell'acquedotto, per la rete di fognatura, linee elettriche., gas metano e telefoniche.

Gli elaborati grafici n.13.a,13.b,13.c,13.d riportano gli schemi di progetto delle medesime reti tecnologiche sopra elencate.

Occorre precisare che gli interventi di qualsiasi tipo sulle reti tecnologiche esistenti vanno valutati e verificati in occasione della fase di progettazione esecutiva di ogni intervento, vista l'assoluta impossibilità di concertare con gli enti la fase di programmazione e progettazione urbanistica, anche se a livello di schema di massima.

scelte urbanistiche, ma solo in quanto corrispondente al tracciato della strada extraurbana che si ritrova nell'estratto della corografia I.G.M. Del 1931.

Lo sviluppo spontaneo urbano si è perciò formato in adiacenza a tale tracciato stradale, conformandosi allo stesso.

Riesaminando l'elaborato grafico si osserva invece che le rimanenti strade di penetrazione hanno un andamento casuale con sezioni variabili, essendo state le stesse realizzate in funzione della localizzazione delle costruzioni.

LINEE DI SEZIONE E PROFILI LONGITUDINALI.

Le tavole n.8/a e 8/b hanno lo scopo di porre in evidenza l'andamento altimetrico dell'area di intervento. Si può infatti osservare che esistono variazioni di quota lungo i profili interessati anche superiori a ml.4,00, che conseguentemente indicano la necessità di formare rilevati e piani di raccordo per inserire in modo funzionale e armonico sia le nuove opere pubbliche previste, sia i nuovi interventi privati, anche di recupero e ristrutturazione.

REALIZZAZIONE POSSIBILE.

La tavola n. 9 – Esempificazione planimetrica- è l'elaborato grafico di progetto a scala edilizia che indica una possibile soluzione progettuale di massima con particolare riferimento alle previste opere pubbliche:

- il parco fluviale;
- la viabilità carrabile;
- i percorsi pedonali e ciclabili;
- i parcheggi;
- le aree a verde;
- la piazza e il centro civico.

Il progetto di massima indica anche una delle possibili soluzioni progettuali dell'area di completamento produttivo D3 e quella corrispondente al comparto edilizio.

VIABILITA' DI PROGETTO

La tavola n. 10 – Viabilità carrabile, pedonale e ciclabile di progetto -è l'elaborato grafico che indica la sistemazione di massima a scala edilizia della rete viabile complessiva.

In particolare si mettono in evidenza i seguenti interventi:

- nuova strada arginale con snodo – rotatoria di collegamento con la viabilità esistente, come conseguenza della chiusura dell'accesso alla S.S. 309 e perciò della eliminazione dell'attuale incrocio;
- nuova strada di collegamento tra via Papa Giovanni XXIII e Via Gradenigo, in modo da chiudere l'anello in parte costituito da quest'ultima e Via Falier;
- sistemazione di Via Gradenigo, di Via Foscarini, di via Erizzo e in piccola parte di via Papa Giovanni XXIII. Tale sistemazione corrisponde all'allargamento della sezione stradale all'inserimento di marciapiedi e alla sistemazione dei sottoservizi;
- percorsi ciclabili che in parte avvolgono ad anello il previsto parco fluviale, pongono in comunicazione, attraversando il cuore pubblico del centro civico e della

piazza, via Gradenigo con via papa Giovanni XXIII e in parte ripercorrono il vecchio canale di protezione dell'ex Forte di Brondolo;

-aree a parcheggio per autovetture e nella parte ovest anche per autobus e autocarri.

Evidentemente la precisa individuazione del tracciato della rete viabile è in ogni caso demandata ai progetti esecutivi delle singole parti di viabilità, così come le dimensioni, le sezioni e le quote piano altimetriche.

ZONIZZAZIONE D'USO SU BASE C.T.R.

La tavola n°.11 definita zonizzazione d'uso descrive graficamente le scelte fondamentali di piano particolareggiato. Dalla lettura della medesima tavola si rileva che sono state individuate, con apposita perimetrazione, i seguenti ambiti di intervento:

-il perimetro dell'a.i.u. interessata dal P.P. in variante pari a ml.2171,31 < 10% del perimetro individuato dal P.R.G. di ml. 2061,85;

-il perimetro del comparto edificatorio che delimita una superficie fondiaria di mq. 5.560,00 su base catastale.

L'attuazione del comparto edificatorio prevede la suddivisione al 50% delle aree interessate dallo stesso. Sul 50% delle aree della parte nord viene concentrata la quantità di edificazione privata corrispondente ad una superficie edificabile di mq. 1.390,00 mediante l'applicazione di un i.e.f. dello 0,25mq./mq.

Tale quantità di edificazione dovrà essere realizzata all'interno della sagoma limite graficamente e dimensionalmente individuata che determina la superficie massima copribile dalla edificazione.

La rimanente parte di superficie è destinata a viabilità privata di accesso, a parcheggi privati e a verde privato permeabile.

Nel 50 % delle aree poste a sud, oggetto di cessione bonaria e gratuita al Comune di Chioggia da parte del consorzio dei proprietari aventi titolo ad edificare la parte privata, viene concentrata l'edificazione residenziale pubblica, che sarà realizzata direttamente dal comune di Chioggia o dai soggetti assegnatari di tali aree, previo apposito bando ad evidenza pubblica contenente evidentemente i criteri e le modalità di assegnazione.

Anche la quantità edificabile di edilizia pubblica della superficie di mq. 1.390,00 dovrà essere realizzata nell'ambito della superficie copribile prevista, mentre la rimanente parte delle aree è destinata a viabilità interna di accesso, a parcheggio e a verde permeabile.

L'altezza massima prevista per gli interventi è di ml. 10,00

Una parte del comparto edificatorio ceduta a titolo gratuito al patrimonio comunale è destinata a strada pubblica.

-il perimetro che individua le aree a standard pubblici individuati all'interno della zona omogenea B2 -insediamenti esistenti da ristrutturare, la cui superficie su

base catastale è di mq. 21.226,60.

Le aree a standard in oggetto sono destinate, nella parte centrale del Borgo, alla realizzazione di un centro civico con annessa piazza porticata e percorsi pedonali e pista ciclabile.

Il centro civico dovrà essere realizzato all'interno di una sagoma limite così come dimensionata nell'elaborato grafico.

Lo stesso centro è funzionalmente collegato con una piazza realizzata a prato a raso, delimitata da un percorso porticato.

La parte a standard immediatamente ad est di Via P.E.Venturini è destinata a verde di quartiere attrezzato con parcheggio pubblico, pista ciclabile e percorso pedonale.

La realizzazione del verde di quartiere dovrà mantenere le caratteristiche plano altimetriche esistenti dei terreni.

L'ulteriore residua area a standard è destinata a parcheggio pubblico al fine di liberare le strade carrabili interne degli automezzi in sosta selvaggia.

-Il perimetro di un'area di completamento produttiva D3 di cui una parte risulta già edificata ed una parte di proprietà pubblica che sarà attuata direttamente dal comune di Chioggia o dai soggetti assegnatari delle aree costituenti tale zona, previo apposito bando ad evidenza pubblica contenente evidentemente i criteri e le modalità di assegnazione.

La quantità di edificazione da realizzarsi in tale area è di mq. 1.042,50 che dovrà essere distribuita all'interno della superficie massima copribile dalla edificazione ammessa.

L'altezza massima dei manufatti dovrà essere di ml. 10,00 e la rimanente parte della superficie interessata è destinata a viabilità di accesso, piazzale di movimentazione e parcheggi permeabili.

-Il perimetro della zona omogenea F2 " Rispetto infrastrutture territoriali", che delimita la fascia posta ad ovest del Borgo interposta tra via P.E.Venturi e la statale Romea, la nuova rotatoria di progetto posta sulla parte sud ovest dell'a.i.u. e la fascia arginale del fiume Brenta.

Per tali aree viene proposta per una parte l'utilizzazione a parcheggio anche per autobus e autocarri, per un'altra ad eventuali prive di edificazione attività produttive all'aperto e per la rimanente parte a salvaguardia dell'argine del fiume e dell'area circoscritta dalla rotatoria.

La superficie complessiva di tale area su base grafica catastale è di mq. 12.778,82.

-Il perimetro delle aree a standard corrispondenti con la zona F4 -Attrezzature urbane - che individua il parco fluviale e i parcheggi alberati posti ad est, la cui superficie su base grafica catastale è di mq.16.563,50.

Tale superficie sommata a quella relativa agli standard di pertinenza della zona B2

determinano una dotazione a standard/abitante di mq. 43,69.

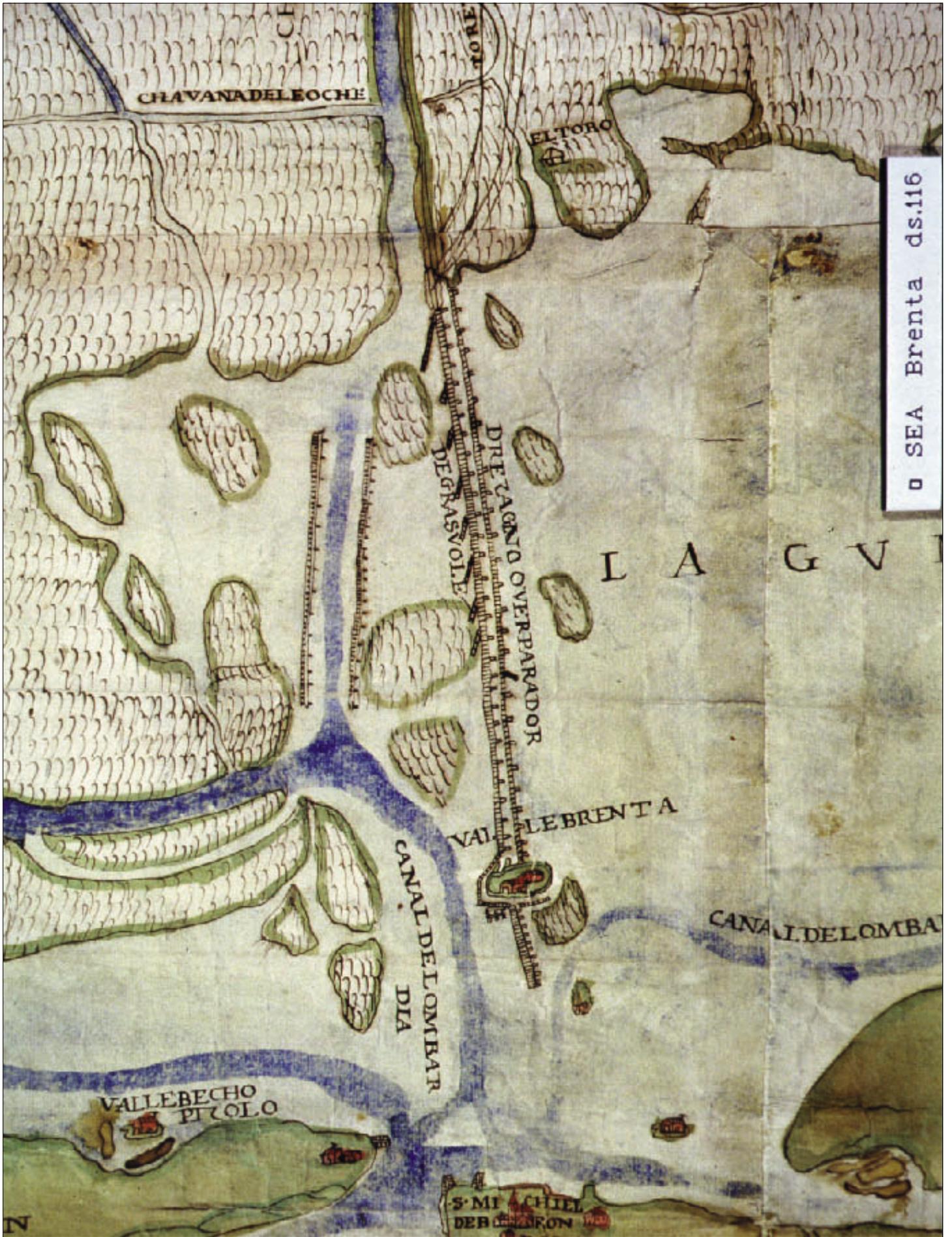
L'elaborato grafico n.11 di cui trattasi, pone inoltre in evidenza la viabilità indicata dal P.R.G., quella carrabile pubblica di progetto e quella esistente adattata, la viabilità carrabile esistente pubblica di penetrazione e quella privata di accesso ai lotti, i vari tipi di parcheggi, i percorsi pedonali, le piste ciclabili, il verde pubblico nonché l'edificio di culto.

SCHEMA RETI TECNOLOGICHE ESISTENTI E DI PROGETTO.

Gli elaborati grafici n. 12.a,12.b,12.c, 12.d riportano gli schemi delle reti tecnologiche così come fornite dagli enti erogatori, rispettivamente per la linea dell'acquedotto, per la rete di fognatura, linee elettriche., gas metano e telefoniche.

Gli elaborati grafici n.13.a,13.b,13.c,13.d riportano gli schemi di progetto delle medesime reti tecnologiche sopra elencate.

Occorre precisare che gli interventi di qualsiasi tipo sulle reti tecnologiche esistenti vanno valutati e verificati in occasione della fase di progettazione esecutiva di ogni intervento, vista l'assoluta impossibilità di concertare con gli enti la fase di programmazione e progettazione urbanistica, anche se a livello di schema di massima.



Estratto da mappa antica
(Archivio di Stato -Brenta ds.116)



PONENTE

TO GURIO PADOVANO
TERRI
TERRIT

TERRITORIO DI CHIOZZA

TERRITARIO DI CHIOZZA

TRAMONTANA

Scala di Ariccia
Padovane 17300

MEZZODI

Monte di
Mozzani

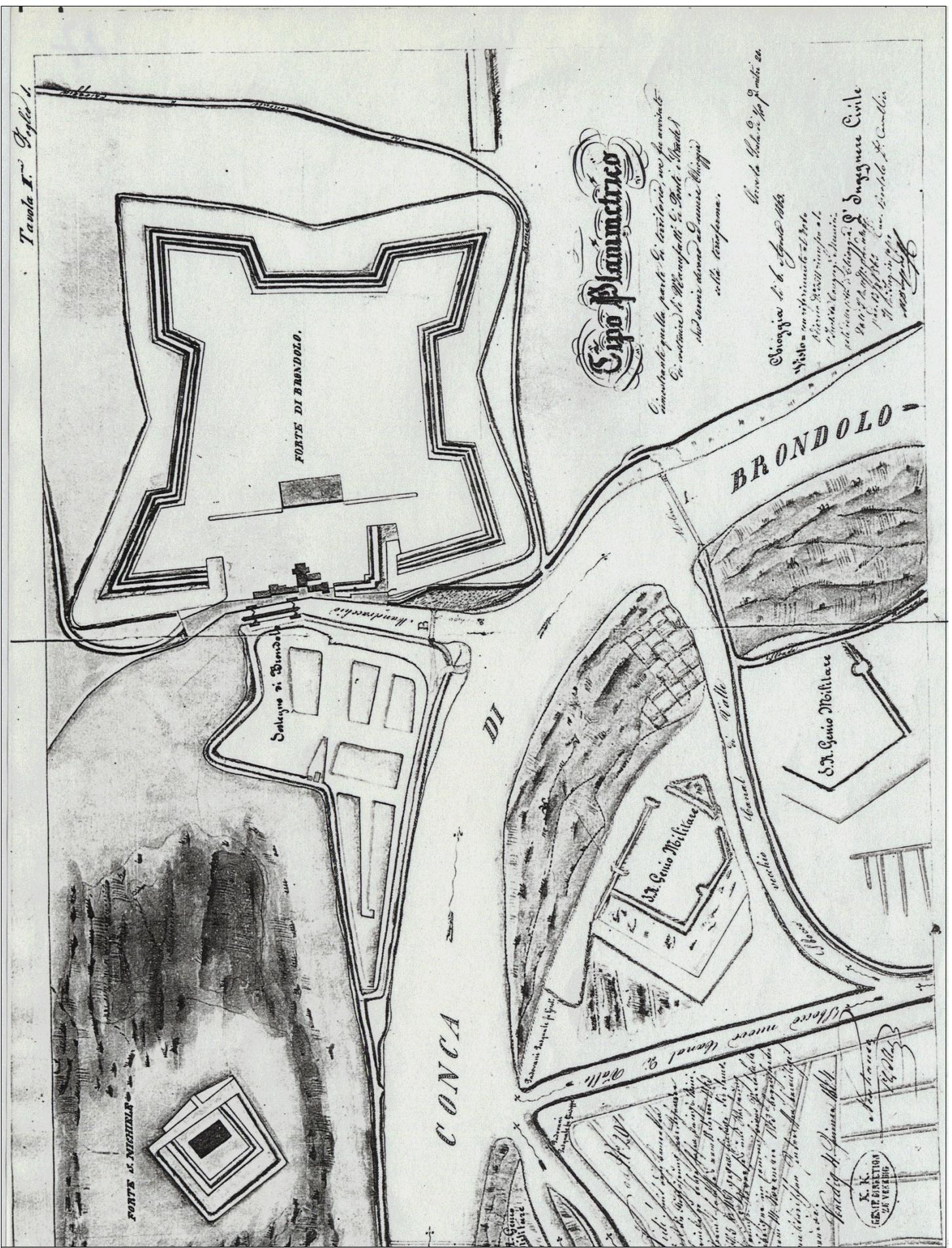
Fontana
Biondola
Canal di Valle

Atte 28 Agosto 1700.
Il presente disegno fuorviante guida solo per la
del Territorio di Chioggia, che copre di tutto il
di cui si è fatto menzione in una istruca, e si
nel Archivio della Città di Chioggia, anno 1744.
Pietro Michel Angelo
F.lli. Roma. 21.9.1700



MARE
LEVANTE

Planimetria ottocentesca di riproposizione di una mappa del 1644
(Archivio Storico di Chioggia)



Corografia con schema di via d'acqua endolitoraneo (anno 1863)



Estratto dal catasto Austro-Italiano del
1877



Estratto corografia I.G.M. anno
1892



Estratto corografia I.G.M. anno
1931



Scala 1:25 000 (1 cm = 250 m)

Estratto corografia I.G.M. anno
1966



C.t.r. anno 1967



C.t.r. anno 1968



Foto aerea 1975



Foto aerea 1982

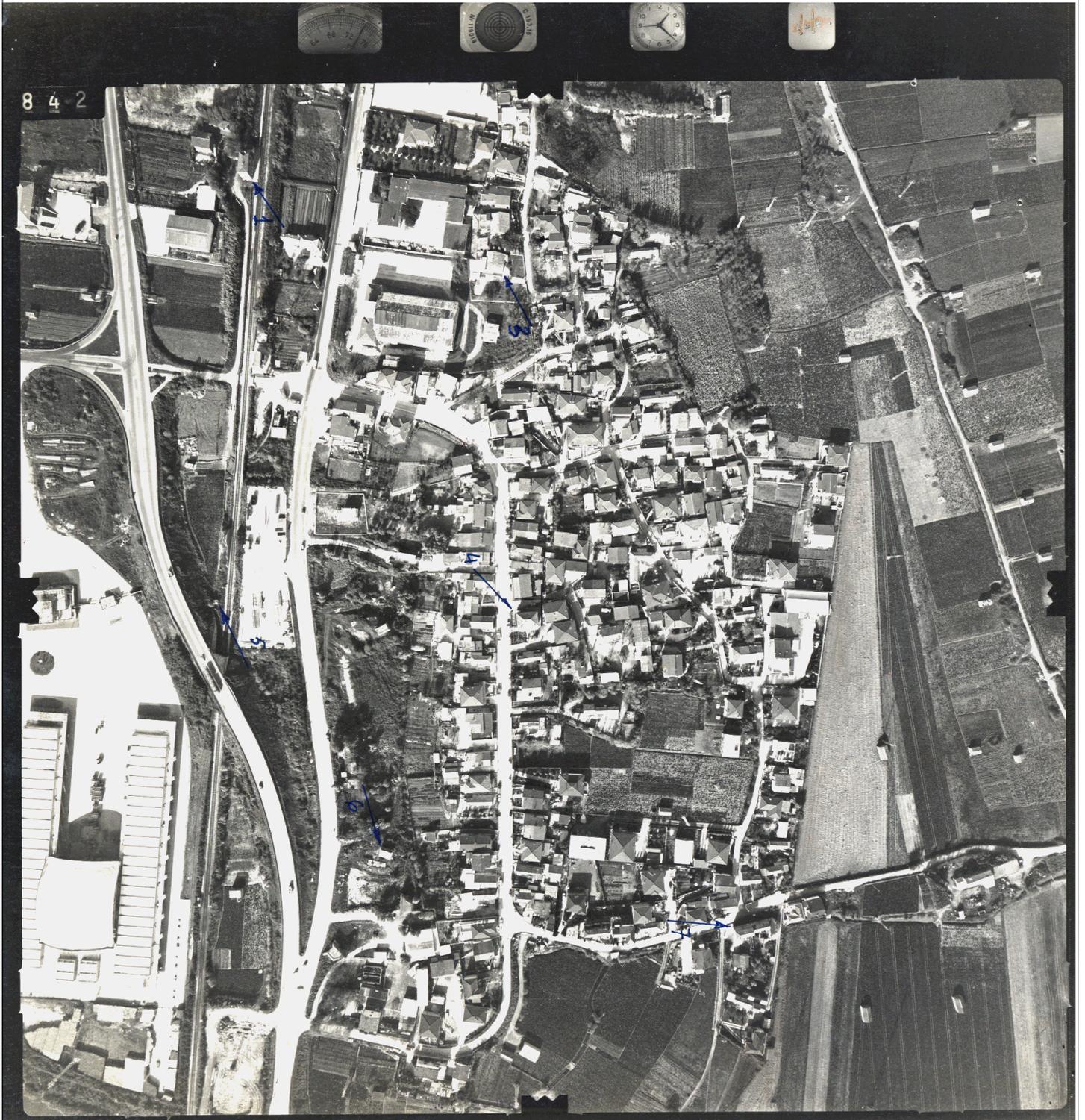


Foto aerea 1985



Foto aerea 2001



Immagine da google maps 2011