



CITTA' DI CHIOGGIA

VARIANTE AL P.R.G. PARCO DEL LUNGOMARE

Art. 50, 3 c. L.R. 27 giugno 1985 n°61

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Progettista

dott. urb. Marina Pacchiani
dott. urb. Mirco Battista

SISTEMI TERRITORIALI s.r.l.

il Dirigente Settore Urbanistica

ing.Massimo Valandro

il Sindaco

dott.Romano Tiozzo Pagio

l'Assessore Urbanistica

Arch.Carlo Perini

data:
Febbraio 2011

Approvazione Regionale D.G.R. n° 3385 del 30/12/2010 (BUR n°7 del 25/01/2011)

Controdeduzioni del Consiglio Comunale con delibera n° 50 del 12/05/2010

Approvato art.46 LR 61-85 D.G.R.V. n° 134 del 26-01-2010

Adottato dal Consiglio Comunale con delibera n° 107 del 22-10-2004

Art.... Parco attrezzato del Lungomare	2
1 - Parcheggi	4
2 - Pista ciclabile	7
3 - Piazze e percorsi pedonali pubblici attrezzati	8
4 Area Attrezzata per il tempo libero	11
5 - Area naturale attrezzata	14
6 - Complessi ricettivi all'aperto e attività ricettive comprese nel Parco del Lungomare	15
7 - Attività commerciali e di ristorazione	18
8 - Servizi pubblici	20
9 - Elementi di riorganizzazione lineare	21
10 - Verde pubblico	23
Ambiti interventi unitari	25
Compatibilità idraulica e Valutazione di Incidenza Ambientale	27
ZONA A – PS 6 FORTE PENZO	28
ZONA B PP Reduci	29

Art.... Parco attrezzato del Lungomare

Nelle Tavole di PRG è individuato l'ambito del "Parco attrezzato del Lungomare" di Chioggia.

Tale zona riguarda un vasto ambito posto tra la città e la spiaggia comprendente le aree poste tra viale Venier – viale Cristoforo Colombo e il Lungomare Adriatico, parte dell'ex compendio del Forte Penzo ove si concentrano diverse strutture pubbliche, una fascia posta a est del Lungomare Adriatico che ha perso il connotato di spiaggia e la funzione di area per la balneazione, la zona dell'ex Colonia Turati e la fascia di campeggi e parcheggi posti in zona Forte San Felice.

Il Piano indica per questa zona un insieme articolato e coordinato di previsioni da attuarsi attraverso interventi pubblici e privati di forte riqualificazione urbana finalizzati:

1. alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie all'adeguamento degli standard riferiti al tessuto edilizio esistente con particolare riferimento agli standard a verde e parcheggio;
2. alla riqualificazione dell'immagine urbana;
3. alla creazione di strutture sportive, ricreative, per la cura e la salute della persona, di servizio, finalizzate ad integrare e migliorare l'offerta ricettiva e dei servizi turistici;
4. alla salvaguardia e valorizzazione degli elementi storici e ambientali presenti
5. al miglioramento delle condizioni ambientali
6. allo creazione di una rete di piste ciclabili e pedonali funzionali allo sviluppo della mobilità sostenibile.
7. all'adeguamento alla LR 33/2002 in riferimento ai complessi ricettivi all'aperto inseriti in tale contesto.

Le destinazioni d'uso, le carature urbanistiche e le modalità di intervento indicate nel presente articolo fanno riferimento alla zonizzazione indicata TAV 9 - Progetto allegata alla Variante PRG "Parco attrezzato del Lungomare".

1 - Parcheggi

La Tavola di Progetto indica i seguenti tipi di parcheggio pubblico:

1. Parcheggi a raso
2. Parcheggi con riqualificazione ambientale
3. Parcheggi con piazza pedonale
4. Parcheggi con impianti sportivi
5. Parcheggi multipiano

Parcheggi a raso

I parcheggi a raso si sviluppano in superficie su aree pavimentate e alberate all'uopo sistemate garantendo un posto auto ogni 25 mq. di superficie e organizzando la sosta delle autovetture in conformità al Codice della strada.

Parcheggi con riqualificazione ambientale

I parcheggi con riqualificazione ambientale si sviluppano in superficie e si caratterizzano per la sistemazione del fondo con materiali e tecniche che garantiscono la permeabilità dei terreni (con posa di grigliato carrabile per pavimentazioni erbose o simile), devono essere alberati e sistemati in modo da garantire almeno un posto auto ogni 25 mq. di superficie e organizzando la sosta in conformità al Codice della strada. E' consentita la realizzazione di strutture per il riparo del sole unicamente con copertura di materiali leggeri (cannucciato, tela etc.).

Nel Pv posto all'estremità nord del Lungomare (F.26 mapp.le 2574) è possibile collocare una sosta attrezzata per camper ai sensi dell'art.44 della LR.33/02 occupante non oltre l'80% dell'area in considerazione del contesto.

Nel Pv limitrofo posto a nord del precedente (Concessione 66/2004) è possibile la demolizione con accorpamento dei manufatti esistenti purchè legittimamente autorizzati e la possibilità di collocare una sosta attrezzata per camper ai sensi dell'art.44 della LR.33/02 occupante non oltre il 50% dell'area.

Parcheggi con piazza pedonale

I parcheggi con piazza pedonale sono parcheggi interrati dotati di copertura adibita a spazio pedonale pubblico opportunamente pavimentato e sistemato. La realizzazione dei parcheggi interrati deve garantire il rispetto delle norme di sicurezza e del codice della strada. Per la sistemazione della piazza si va riferimento al punto 3 del presente articolo.

Parcheggi con impianti sportivi

I parcheggi con impianti sportivi sono parcheggi interrati dotati di copertura adibita ad impianti sportivi scoperti. La realizzazione dei parcheggi interrati deve garantire il rispetto delle norme di sicurezza e del codice della strada. Per la sistemazione della zona destinata ad impianti sportivi si va riferimento al punto 4 del presente articolo.

Parcheggi multipiano

I parcheggi multipiano sono parcheggi in elevazione di massimo 3 piani e altezza non superiore a ml.9 all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura. Una percentuale non superiore al 30% della superficie dei parcheggi multipiano può essere destinata ad attività direzionali o commerciali purchè queste soddisfino le quote a standard richieste dalla normativa e una quota non superiore al 30% dei posti auto può essere destinata a soddisfare lo standard di cui alla Legge 122/89 (1mq/10mc) previo costituzione di vincolo di pertinenzialità con il relativo alloggio posto in un raggio di non oltre 1.000 ml.

L'area parcheggio multipiano coincide con il sedime dei previsti fabbricati e pertanto in tali ambiti il rapporto di copertura massimo è del 100%. Poiché il progetto a scala edilizia potrà prevedere anche ambiti di plateatico, le piazze pubbliche e le aree a verde pubblico realizzate dai privati e ricomprese negli ambiti, pur rimanendo a destinazione piazza o verde pubblico, possono essere concesse come plateatico e restare all'interno della concessione asservite agli scopi dell'attività stessa, senza che sia possibile eseguire recinzioni, ma assoggettate alle funzioni commerciali o direzionali insediabili all'interno del multipiano.

L'Amministrazione Comunale può definire le seguenti modalità di attuazione dei parcheggi:

1. realizzare direttamente i parcheggi e gestirli direttamente o assegnarli in gestione a soggetti privati;
2. acconsentire alla realizzazione dei parcheggi da parte di soggetti privati e alla successiva cessione degli stessi alla Amministrazione Comunale a scomputo della realizzazione delle opere di urbanizzazione dovute;
3. acconsentire alla realizzazione e gestione dei parcheggi da parte di soggetti privati previa convenzione con la Amministrazione Comunale e vincolo di destinazione d'uso a parcheggio dei relativi immobili o porzioni di essi.

I parcheggi indicati nelle tavole di progetto possono assolvere alla funzione di standard di cui alla LR 33/2002 allegato S/1 per gli stabilimenti balneari in misura non inferiore al 10% dell'area per gli stabilimenti balneari esistenti e al 20% per gli stabilimenti balneari nuovi) e di cui all'articolo 25 comma 10 punto 2 per le attività ricettive, commerciali e direzionali inserite nell'ambito del "Parco attrezzato del Lungomare.

In ogni parcheggio è consentita l'installazione di una struttura per la direzione e guardiania del parcheggio compresa dei servizi di 20 mq e altezza massima di ml. 3,00 e l'installazione dei servizi igienici per persone altrimenti abili .

La realizzazione del PM compreso nell'AIU 17 dovrà rispettare una altezza massima di ml.6 e distanza dal confine est e nord di 10 ml, con possibilità di realizzare un piano interrato e mantenimento della destinazione a piazza della zona sud ricadente nel PP arenile F6 precisando che in sede di presentazione del progetto sono possibili leggere modifiche del sedime del garage nel rispetto della superficie massima consentita.

Il PM previsto all'inizio di via San Felice in prossimità accesso Campeggio Grande Italia dovrà rispettare la distanza di 7,ml dalla strada.

2 - Pista ciclabile

Nelle tavole di progetto è indicato il tracciato della pista ciclabile esistente e di progetto la cui larghezza minima è di ml 2,5 e massima di ml.3,00 al fine di garantire la bidirezionalità in conformità alle norme vigenti.

Trattasi di opera viaria la cui realizzazione è pertanto da considerare di pubblica utilità.

Laddove la pista ciclabile è ricompresa negli ambiti minimi di progetto la sua realizzazione può essere attuata dalla Amministrazione Comunale o da parte dei soggetti privati proprietari/concessionari preliminarmente alla realizzazione degli interventi consentiti per ogni ambito e quindi ceduta a scomputo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria alla Amministrazione Comunale.

La pavimentazione e la segnaletica della pista ciclabile dovrà essere conforme alle norme del Codice della strada.

3 - Piazze e percorsi pedonali pubblici attrezzati

Nelle tavole di progetto sono indicate le aree destinate alla viabilità pedonale pubblica costituite da piazze e marciapiedi.

Trattasi di opera viaria la cui realizzazione è pertanto da considerare di pubblica utilità.

1. Laddove le zone pedonali sono ricomprese negli "ambiti interventi unitari" di tipo a, indicati nella tavola di progetto è consentita la realizzazione di strutture con destinazione commerciale e di servizio e strutture di servizio agli stabilimenti balneari con superficie coperta non superiore al 15% dell'ambito considerato e altezza all'intradosso non superiore a ml.3,00.

Nella tavola di progetto sono indicati gli allineamenti da osservare.

Laddove le zone pedonali sono ricomprese negli "ambiti interventi unitari" di tipo b, indicati nella tavola di progetto, il progetto unitario deve prevedere il riordino e la riqualificazione dei manufatti presenti anche attraverso la demolizione e ricostruzione di pari snp e il conseguente riordino delle concessioni. L'altezza massima dei nuovi manufatti non può superare i ml.3,00 calcolati all'intradosso. Nella tavola di progetto sono indicati gli allineamenti da osservare.

Laddove le zone pedonali sono ricomprese negli "ambiti interventi unitari" di tipo c, indicati nella tavola di progetto, il progetto unitario deve prevedere il riordino e la riqualificazione dei manufatti presenti anche attraverso la demolizione e trasposizione di pari snp all'interno degli "elementi di riorganizzazione lineare" e il conseguente riordino delle concessioni

Laddove le zone pedonali sono ricomprese negli "ambiti interventi unitari" di tipo d, indicati nella tavola di progetto, il progetto unitario deve prevedere il riordino e la riqualificazione dei manufatti presenti attraverso la demolizione e trasposizione delle attività all'interno dei nuovi fabbricati commerciali e il conseguente riordino delle concessioni con priorità di scelta per le attività assoggettate a demolizione.

La realizzazione delle piazze o percorsi pedonali pubblici attrezzati può essere attuata:

1. direttamente dalla Amministrazione Comunale
2. da parte dei soggetti privati proprietari/concessionari dell'area contestualmente alla realizzazione degli interventi consentiti per ogni ambito e quindi ceduta a scomputo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria alla Amministrazione Comunale previo stipula di convenzione. Al fine della quantificazione della capacità edificatoria consentita la convenzione considera anche le aree e le opere di interesse pubblico realizzate e cedute gratuitamente dal concessionario dopo l'adozione della VPRG Parco del Lungomare

Le piazze e i percorsi pedonali ricompresi nell'ambito del Parco attrezzato dell'arenile dovranno essere realizzati con medesimo materiale essere opportunamente alberati con l'utilizzo di specie di cui all'allegato A e prevedere l'utilizzo di elementi di arredo (panchine, cestini, segnaletica) e illuminazione indicati dal Settore Lavori pubblici del Comune di Chioggia al fine di garantire l'unitarietà dell'intervento e della sua gestione e manutenzione.

Fino alla attuazione della AIU o alla attuazione del progetto relativo alla realizzazione delle piazze o percorsi pedonali ad opera della Amministrazione Comunale è consentito il mantenimento e la manutenzione ordinaria dei chioschi esistenti".

Per i chioschi esistenti ricadenti in ambito piazze e percorsi pedonali pubblici attrezzati, non ricompresi in AIU o ricompresi nella AIU 31 è possibile il mantenimento e gli interventi di manutenzione ordinaria fino alla attuazione degli interventi previsti dalla VPRG Parco del Lungomare ad opera della Amministrazione Comunale. Tali chioschi possono essere demoliti e ricostruiti su altro sedime indicato dalla Amministrazione comunale all'interno delle aree destinate a piazze e percorsi pedonali pubblici posti nel contesto considerato.

La realizzazione delle zone pedonali e piste ciclabili deve consentire la realizzazione degli accessi pedonali e carrabili alle attività previste dal piano.

La zona pedonale posta a confine con il Campeggio Grande Italia va dotata di un parcheggio attrezzato per bici e moto, ad integrazione dei servizi che già esistono.

Nella AIU n° 2 è comunque consentita la realizzazione una superficie coperta pari al 20% dell'ambito in considerazione della funzione nodale del sito con la collocazione di un punto informativo turistico. Nell'area commerciale posta a cavallo delle AIU 30 e 29 la superficie coperta ammessa è pari al 100% dell'area indicata, ovvero 400 mq. Nell'ambito della AIU 25 è consentito il mantenimento della attività esistente ricadente nell'area destinata a piazza pedonale posta a ovest con relativi volumi esistenti .

4 Area Attrezzata per il tempo libero

La zona definita area attrezzata per il tempo libero indicata nella tavola di Progetto comprende un insieme di aree poste in prossimità del Lungomare e dell'arenile finalizzata alla creazione di una rete di attrezzature per lo svago, il gioco, lo sport, la salubrità e la cura della persona a supporto ed integrazione dell'offerta turistico ricettiva e delle attrezzature urbane per il tempo libero.

Tale zona è destinata esclusivamente alla realizzazione di:

2. strutture ed impianti per lo svago il gioco, lo sport quali: impianti sportivi, campi gioco, piscine coperte e scoperte, percorsi vita, palestre, cinema all'aperto, sale per spettacolo, teatri e convegni
3. strutture con destinazione commerciale e di servizio quali negozi per il commercio al minuto, agenzie, punti informativi, di sorveglianza e soccorso, strutture di servizio agli stabilimenti balneari
4. insediamenti con destinazione commerciale/ricettiva quali bar, ristoranti, Centri benessere

In ogni area con destinazione "area attrezzata per il tempo libero" è consentita la realizzazione di:

Strutture ed impianti per lo svago il gioco, lo sport di cui al punto 1

Lotto minimo 600 mq

Rapporto di copertura massimo 20%

Altezza massima dei fabbricati 5,00 ml.

Distanza minima dai confini del lotto ml.5,00

Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti ml.10,00

Distanza minima dalle strade di larghezza inferiore a ml.7,00 = ml.5,00
oppure sul filo stradale se posto ad almeno ml 5,00 dalla sede carrabile o nel caso di fronte con porticato ad uso pubblico a ml.2,50 dalla sede carrabile.

Distanza minima dalle strade di larghezza superiore a ml.7,00 = ml.7,50
oppure sul filo stradale se posto ad almeno ml 5,00 dalla sede carrabile o nel caso di fronte con porticato ad uso pubblico a ml.2,50 dalla sede carrabile.

Strutture con destinazione commerciale e di servizio di cui al punto 2

Lotto Minimo 1.000 mq

Lotto massimo 3.000 mq

Rapporto di copertura massimo 10%

Altezza massima dei fabbricati ml 3,00

Distanza minima dai confini del lotto ml.5,00

Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti ml.10,00

Distanza minima dalle strade di larghezza inferiore a ml.7,00 = ml.5,00
oppure sul filo stradale se posto ad almeno ml 5,00 dalla sede carrabile o nel caso di fronte con porticato ad uso pubblico a ml.2,50 dalla sede carrabile.

Distanza minima dalle strade di larghezza superiore a ml.7,00 = ml.7,50
oppure sul filo stradale se posto ad almeno ml 5,00 dalla sede carrabile o nel caso di fronte con porticato ad uso pubblico a ml.2,50 dalla sede carrabile

insediamenti con destinazione commerciale/ricettiva di cui al punto 3

Lotto Minimo 5.000 mq

Lotto massimo 10.000

Indice di fabbricazione massimo 0,2 mq/mq di snp

Altezza massima dei fabbricati ml 6,00

Numero massimo di piani 2

Distanza minima dai confini del lotto ml.5,00

Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti ml.10,00

Distanza minima dalle strade di larghezza inferiore a ml.7,00 = ml.5,00
oppure sul filo stradale se posto ad almeno ml 5,00 dalla sede carrabile o nel caso di fronte con porticato ad uso pubblico a ml.2,50 dalla sede carrabile.

Distanza minima dalle strade di larghezza superiore a ml.7,00 = ml.7,50
oppure sul filo stradale se posto ad almeno ml 5,00 dalla sede carrabile o nel caso di fronte con porticato ad uso pubblico a ml.2,50 dalla sede carrabile

Il progetto deve indicare le aree asservite ai vari usi consentiti dal precedente comma al fine della verifica della capacità edificatoria che può essere accorpata in uno o più edifici.

La capacità edificatoria consentita dalle presenti norme è da considerarsi al lordo delle strutture esistenti.

Nelle aree con destinazione "area attrezzata per il tempo libero" superiori all'ettaro almeno il 20% della superficie totale lorda deve essere mantenuto o sistemato a parco naturale, organizzato in aree contigue di dimensione significativa occupate esclusivamente da vegetazione secondo un progetto che preveda la conservazione o l'impianto di specie autoctone in cui sia garantita la presenza di almeno 50 alberi/ha di media grandezza delle specie indicate nell'allegato A.

Nelle aree con destinazione "area attrezzata per il tempo libero" almeno il 40% della superficie totale lorda deve essere sistemato con fondo permeabile (prato, parcheggio inerbito, sabbia).

All'interno delle aree attrezzate per il tempo libero di tipo 1,2,3 devono essere realizzate aree a parcheggio nella misura di 1mq/ mq di slp realizzata comprese le strutture esistenti. I parcheggi che devono prevedere almeno un posto auto ogni 25 mq possono essere anche interrati, se previsto dalle tavole di progetto.

In tali zone gli interventi si attuano direttamente con permesso di costruire.

Qualora l'area ricada all'interno di un "ambito intervento unitario" così come delimitato nelle Tavole di Progetto la realizzazione dell'intervento è subordinata alla stipula di una convenzione ai sensi dell'articolo 63 della L.R. 61/85 tra gli aventi titolo riuniti in consorzio e l'Amministrazione Comunale riguardante l'attuazione di tutti gli interventi previsti all'interno dell'ambito. E' comunque consentita la manutenzione ordinaria, straordinaria, il restauro e la ristrutturazione dei manufatti esistenti qualora non insistano su ambiti destinati a pista ciclabile, viabilità pedonale e piazze pubbliche, verde pubblico. In tale caso è consentita unicamente la manutenzione ordinaria.

5 - Area naturale attrezzata

La zona definita area naturale attrezzata comprende alcuni ambiti prossimi alla Nuova Passeggiata Lungomare compresa nel PP dell'arenile, da rinaturalizzare.

In tali zone è vietata la realizzazione o installazione di manufatti non amovibili di qualsiasi tipo.

Sono ammessi gli interventi volti al ripristino e alla conservazione dell'ambiente naturale nonché operazioni di miglioramento dell'assetto naturalistico, come il rimboschimento e, il ripristino di ondulazioni artificialmente eliminate ed il reinserimento di specie vegetali autoctone in conformità alle caratteristiche e alle successioni ecologiche originarie dei siti; sono inoltre ammesse le rimozioni scientificamente programmate delle specie vegetali estranee al popolamento originali.

E' vietato l'asporto di materiali e comunque l'alterazione dei profili delle dune, incluse le prime ondulazioni costituenti dune in formazione ed il sistema delle depressioni retrodunali.

E' vietato l'accesso con mezzi motorizzati, tranne per casi di tutela della pubblica incolumità e di protezione civile, per operazioni di miglioramento o di ripristino ambientale, nonché la pulizia degli arenili con mezzi meccanici.

E' ammessa la manutenzione e l'adeguamento delle reti tecnologiche, previa definizione delle misure da adottare contestualmente per la tutela e/o il ripristino dell'ambiente.

Le superfici sabbiose non possono essere alterate se non con la posa di percorsi pedonali o di manufatti per il gioco e l'arredo (cestini, tavoli, panchine, tende, ecc).

6 - Complessi ricettivi all'aperto e attività ricettive comprese nel Parco del Lungomare

Sono considerati complessi ricettivi all'aperto ai sensi della LR 33/2004:

- i villaggi turistici;
- i campeggi;
- i campeggi – villaggio.

Sono villaggi turistici gli esercizi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, attrezzati su aree recintate per la sosta ed il soggiorno in allestimenti minimi, di turisti sprovvisti, di norma, di mezzi autonomi di pernottamento;

Sono campeggi le strutture ricettive aperte al pubblico, a gestione unitaria, allestite ed attrezzate su aree recintate per la sosta ed il soggiorno di turisti di norma provvisti di tende, roulotte o caravan, mobilhome o maxicaravan, camper od altri mezzi mobili di pernottamento.

Sono campeggi – villaggio le strutture ricettive aperte al pubblico, a gestione unitaria, allestite ed attrezzate su aree recintate per la sosta ed il soggiorno di turisti, di norma sprovvisti di propri mezzi di pernottamento, in unità abitative predisposte dal gestore con almeno il venticinque per cento della propria capacità ricettiva in piazzole riservate ai mezzi mobili di pernottamento.

I complessi ricettivi all'aperto possono assumere la denominazione aggiuntiva di centro vacanze qualora siano dotati di rilevanti impianti e servizi sportivi, di svago e commerciali.

La realizzazione delle opere di un complesso ricettivo all'aperto è soggetta a permesso di costruire.

L'indice di fabbricabilità territoriale dei complessi ricettivi all'aperto per la realizzazione degli immobili destinati a impianti e servizi sportivi, di svago e commerciali e ad alloggi in unità abitative non deve superare i 0,12 mq/mq di slp della superficie totale lorda del complesso esclusi i volumi necessari alla realizzazione dei servizi igienici comuni, degli uffici e dei locali tecnici, delle strutture amovibili e stagionali di uso accessorio (tende, strutture ombreggianti)

Il rapporto di copertura territoriale deve comunque essere contenuto entro il 10%.

Nei complessi ricettivi all'aperto di dimensioni superiori all'ettaro, almeno il 10% della superficie totale lorda del complesso deve essere mantenuto o sistemato a parco naturale, organizzato in aree contigue di dimensione significativa occupate esclusivamente da vegetazione secondo un progetto che preveda la conservazione o l'impianto di specie autoctone in cui sia garantita la presenza di almeno 50 alberi/ha di media grandezza.

Le aree da sistemare a parcheggio non devono essere inferiori al 16% della superficie totale lorda del complesso ricettivo.

L'altezza dei fabbricati non deve superare due piani fuori terra e i 6,5ml e limitatamente ai fabbricati destinati alle unità abitative non deve superare un piano fuori terra e i 3,5ml.

Non sono soggetti a permesso di costruire e non vengono conteggiati ai fini della determinazione della capacità edificatoria gli allestimenti mobili di pernottamento quali tende roulotte o caravan, mobilhome o maxicaravan. A tal fine gli allestimenti devono garantire:

- meccanismi di rotazione;
- non possedere alcun collegamento permanente al terreno;

Gli allacciamenti alle reti tecnologiche devono essere rimovibili in ogni momento.

I progetti di realizzazione di nuovi complessi ricettivi, di ampliamento o riorganizzazione dei complessi ricettivi esistenti devono allegare un rilievo accurato delle specie arboree presenti al fine di garantire in sede di progetto il mantenimento della dotazione esistente con eventuali operazione di sostituzione che non possono però riguardare gli esemplari più significativi.

Le eventuali pavimentazioni relative a percorsi pedonali devono essere realizzati con materiali naturali e tipici del luogo garantire una adeguata permeabilità.

I parcheggi devono essere realizzati con le modalità previste per i parcheggi verdi di cui al presente articolo.

Solo all'interno della AIU n. 9 l'area indicata per "*Complessi ricettivi all'aperto e attività ricettive*" è destinata ad attività ricettive con le modalità indicate per la zona D3.4 Attività alberghiere esistenti nella Variante Generale al PRG adottata. Per tale ambito sono comunque fatti salvi gli interventi approvati con delibera di Giunta n.43 del 7/02/2001 riferita al progetto di sottozona A3 Bagni Lungomare e Park Hotel.

7 - Attività commerciali e di ristorazione

Le aree destinate ad attività commerciali e di ristorazione indicate nella tavola di progetto sono destinate alla realizzazione di strutture destinate al commercio di vicinato, bar, ristoranti, attività direzionali quali agenzie, informazioni, strutture di servizio agli stabilimenti balneari ecc.

In ogni area con destinazione "attività commerciali e di ristorazione " è consentita la realizzazione di:

Lotto Minimo 500 mq

Rapporto di copertura massimo 30%

Altezza massima dei fabbricati ml 5,00

Distanza minima dai confini del lotto ml.5,00

Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti ml.10,00

Distanza minima dalle strade di larghezza inferiore a ml.7,00 = ml.5,00
oppure sul filo stradale se posto ad almeno ml 5,00 dalla sede carrabile o nel caso di fronte con porticato ad uso pubblico a ml.2,50 dalla sede carrabile.

Distanza minima dalle strade di larghezza superiore a ml.7,00 = ml.7,50
oppure sul filo stradale se posto ad almeno ml 5,00 dalla sede carrabile o nel caso di fronte con porticato ad uso pubblico a ml.2,50 dalla sede carrabile.

E' possibile la realizzazione di terrazze accessibili anche attraverso ascensori sulle coperture dei manufatti destinati ad attività commerciali e di ristorazione purchè non coperte.

In tali zone gli interventi si attuano direttamente con permesso di costruire.

Qualora l'area ricada all'interno di un "ambito intervento unitario" così come delimitato nelle Tavole di Progetto la realizzazione dell'intervento è subordinata alla stipula di una convenzione ai sensi dell'articolo 63 della L.R. 61/85 tra gli aventi titolo riuniti in consorzio e l'Amministrazione Comunale riguardante l'attuazione di tutti gli interventi previsti all'interno dell'ambito. E' comunque consentita la manutenzione ordinaria, straordinaria, il restauro e la ristrutturazione dei manufatti esistenti qualora non insistano su ambiti destinati a

pista ciclabile, viabilità pedonale e piazze pubbliche, verde pubblico. In tale caso è consentita unicamente la manutenzione ordinaria.

Lo standard a parcheggio di cui all'articolo 25 della LR.61/85 (1mq/mq di slp) può essere garantito anche attraverso monetizzazione.

L'area commerciale indicata nelle AIU 6, 13, 18 e 31 e nel Camping "Europa 2000" posto a est del Lungomare Adriatico coincide con il sedime dei previsti fabbricati con destinazione commerciale e pertanto in tali ambiti il rapporto di copertura massimo è del 100%.

8 - Servizi pubblici

Le aree destinate a servizi pubblici indicate nella tavola di progetto sono destinate alla realizzazione di strutture pubbliche quali uffici comunali, sale riunioni, edifici per il culto, sale riunioni e congressi, uffici pubblici in genere.

In ogni area con destinazione "servizi pubblici è consentita la realizzazione di:

Lotto Minimo 500 mq

Rapporto di copertura massimo 50%

Altezza massima dei fabbricati ml 13,00

Distanza minima dai confini del lotto ml.5,00

Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti ml.10,00

Distanza minima dalle strade di larghezza inferiore a ml.7,00 = ml.5,00

oppure sul filo stradale se posto ad almeno ml 5,00 dalla sede carrabile o nel caso di fronte con porticato ad uso pubblico a ml.2,50 dalla sede carrabile.

Distanza minima dalle strade di larghezza superiore a ml.7,00 = ml.7,50

oppure sul filo stradale se posto ad almeno ml 5,00 dalla sede carrabile o nel caso di fronte con porticato ad uso pubblico a ml.2,50 dalla sede carrabile.

Qualora l'area ricada all'interno di un "ambito intervento unitario" così come delimitato nelle Tavole di Progetto la realizzazione dell'intervento è subordinata alla stipula di una convenzione ai sensi dell'articolo 63 della L.R. 61/85 tra gli aventi titolo riuniti in consorzio e l'Amministrazione Comunale riguardante l'attuazione di tutti gli interventi previsti all'interno dell'ambito. E' comunque consentita la manutenzione ordinaria, straordinaria, il restauro e la ristrutturazione dei manufatti esistenti qualora non insistano su ambiti destinati a pista ciclabile, viabilità pedonale e piazze pubbliche, verde pubblico. In tale caso è consentita unicamente la manutenzione ordinaria.

9 - Elementi di riorganizzazione lineare

Gli elementi di riorganizzazione lineare sono strutture destinate ad ospitare le seguenti attività:

1. attività commerciali del tipo commercio di vicinato, bar e ristoranti
2. attività di tipo direzionale quali sportelli di banche ed agenzie, uffici informazione, ambulatori
3. attività di servizio quali punti di pronto soccorso e uffici di informazione e promozione.
4. Attività di servizio connesse ad impianti sportivi quali spogliatoi, magazzini, servizi punti di ritrovo, salette riunioni e strutture di servizio agli stabilimenti balneari.

Gli elementi di riorganizzazione lineare sono compresi all'interno degli ambiti di intervento unitario di tipo c e possono essere realizzati solo previa presentazione del relativo progetto unitario e stipula di convenzione con l'Amministrazione Comunale riguardante l'attuazione di tutti gli interventi previsti all'interno dell'ambito stesso.

Le strutture di riorganizzazione lineare devono non superare i ml.3,00 di altezza e i ml.12,00 di profondità. I sedimi indicati nella Tavola 09 costituiscono indicazione di massima e potranno essere spezzati e/o traslati mantenendo inalterato il loro orientamento nord sud e la loro configurazione lineare con possibilità di inserire segmenti ortogonali est ovest posti lungo le piazze e i percorsi pedonali.

Ogni elemento di riorganizzazione lineare deve garantire nell'uso dei materiali, insegne, tende, infissi, parapetti, ecc elementi di unitarietà.

Il solaio di copertura deve essere praticabile e destinato ad una passeggiata pubblica e pertanto delimitato da parapetto regolamentare e di rampa di accesso conforme alle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

All'interno degli elementi di riorganizzazione lineare vanno collocate le attività insistenti nelle zone destinate a piazze e percorsi pedonali che dovranno essere demolite trasferendo pari snp previa ridefinizione delle concessioni.

10 - Verde pubblico

Nelle tavole di progetto sono indicate le aree destinate a verde pubblico la cui realizzazione è pertanto da considerare di pubblica utilità.

5. Laddove le zone a verde pubblico sono ricomprese negli "ambiti interventi unitari" di tipo a, indicati nella tavola di progetto è consentita la realizzazione di strutture con destinazione commerciale e di servizio e strutture di servizio agli stabilimenti balneari con superficie coperta non superiore al 15% dell'ambito considerato e altezza all'intradosso non superiore a ml.3,00.

Laddove le zone a verde pubblico sono ricomprese negli "ambiti interventi unitari" di tipo b, indicati nella tavola di progetto, il progetto unitario deve prevedere il riordino e la riqualificazione dei manufatti presenti anche attraverso la demolizione e ricostruzione di pari snp e il conseguente riordino delle concessioni. L'altezza massima dei nuovi manufatti non può superare i ml.3,00 calcolati all'intradosso.

La realizzazione delle aree a verde pubblico può essere attuata:

1. direttamente dalla Amministrazione Comunale
2. da parte dei soggetti privati proprietari/concessionari dell'area contestualmente alla realizzazione degli interventi consentiti per ogni ambito e quindi ceduta a scomputo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria alla Amministrazione Comunale previo stipula di convenzione.

Le zone a verde pubblico ricomprese nell'ambito del Parco attrezzato del Lungomare dovranno essere sistemate a parco ovvero con suolo sistemato a prato e messa a dimora di specie arboree ed arbustive indicate nell'allegato A. In tali ambiti è possibile installare elementi di arredo urbano quali panchine, fontane, cestini segnaletica e giochi, realizzare impianti di pubblica illuminazione e camminamenti, oltre alla installazione dei manufatti di cui al secondo e terzo comma del presente articolo.

La realizzazione degli interventi di cui al comma precedente è subordinata alla approvazione di progetto unitario e prevedere l'utilizzo di elementi di arredo e materiali indicati dal Settore Lavori pubblici del Comune di Chioggia al fine di garantire l'unitarietà dell'intervento e della sua gestione e manutenzione.

Ambiti interventi unitari

La Tavola di progetto indica gli ambiti di interventi unitari riguardanti un insieme di aree anche con diversa destinazione la cui realizzazione attraverso intervento edilizio diretta è subordinata alla presentazione di unica istanza di permesso di costruire.

Nel caso l'intervento interessi più unità minime di intervento o unità minime di intervento comprendenti più concessioni/proprietà è necessaria la preventiva formazione di Consorzio e la presentazione di unica istanza di permesso di costruire.

Ogni permesso di costruire dovrà prevedere la realizzazione di tutte le opere e gli interventi previsti dal piano ed è subordinato alla stipula di convenzione riguardante l'impegno a realizzare l'intervento previsto, la preventiva eventuale realizzazione e cessione/uso pubblico delle opere di interesse pubblico in essa contenute e le modalità di assegnazione degli spazi inseriti negli "elementi di organizzazione lineare", con priorità per i concessionari esistenti di cui è previsto il trasferimento con aumento della snp del 100%.

La convenzione dovrà prevedere congrue fidejussioni a garanzia della realizzazione degli impegni assunti e penalità in caso di inadempimento.

Nella Tavola di progetto sono indicati gli ambiti interventi unitari di tipo a, b, c e d:

Gli "ambiti interventi unitari" di **tipo a**, indicati nella Tavola di progetto, sono destinati prevalentemente alla realizzazione di zone pedonali e verde. In tali ambiti è consentita la realizzazione di strutture con destinazione commerciale e di servizio con superficie coperta non superiore al 15% dell'intero ambito considerato e altezza all'intradosso non superiore a ml.3,00. Nella tavola di progetto sono indicati gli allineamenti da osservare.

Gli ambiti unitari di **tipo b**, indicati nella tavola di progetto, riguardano zone pedonali dove è previsto il riordino e la riqualificazione di spazi pubblici esistenti previo la demolizione e ricostruzione di pari snp e il conseguente riordino delle concessioni dei manufatti esistenti. L'altezza massima dei nuovi manufatti non

può superare i ml.3,00 calcolati all'intradosso. Nella tavola di progetto sono indicati gli allineamenti da osservare.

Gli ambiti interventi unitari di **tipo c**, indicati nella tavola di progetto, riguardano la realizzazione di un insieme coordinato di diverse previsioni di piano. In tali ambiti è consentita la realizzazione degli interventi ammessi per ogni zona. I manufatti presenti nelle zone con destinazione pedonale devono essere demoliti e ricostruiti all'interno dei nuovi elementi di riorganizzazione lineare.

Gli ambiti interventi unitari di **tipo d**, indicati nella tavola di progetto, riguardano la realizzazione di un insieme coordinato di diverse previsioni di piano. In tali ambiti è consentita la realizzazione coordinata degli interventi ammessi per ogni zona.

Nell'intervento unitario n.16 è consentita nell'ambito indicato una destinazione residenziale con indice di 0,25 mq/mq di snp riferito a tale ambito.

Compatibilità idraulica e Valutazione di Incidenza Ambientale

Le aree interessate dalla VPRG Parco del lungomare non devono essere connesse, per quanto attiene la rete di smaltimento delle acque meteoriche, all'esistente rete fognaria comunale.

Per le superfici impermeabili adibite a viabilità e parcheggio deve essere realizzato un nuovo sistema di smaltimento delle acque per infiltrazione del terreno (favorendo pertanto l'utilizzo di tecnologie drenanti) adeguatamente dimensionato e provvisto di vasche di trattamento delle acque di prima pioggia.

In merito alla realizzazione di parcheggi interrati, sconsigliati dal Genio Civile di Venezia, deve essere garantita la presenza di dispositivi atti a ridurre al minimo il rischio di allagamento (impermeabilizzazioni, presidi idraulici, impianti di sollevamento delle acque piovane, ecc) che dovranno essere mantenuti costantemente in efficienza. (recepimento parere Genio Civile di Venezia n.443418/57.06 del 7/08/2007 allegato alla DGR 134 del 28/01/2010).

Dovranno essere osservate le prescrizioni contenute nella Valutazione di Incidenza ambientale prot. 29175 del 21/05/2007 approvata dal gruppo di esperti costituito presso la Direzione Regionale Pianificazione e Parchi in data 17/03/2008 con REL ISTR TEC n. URB/2008/91.

ZONA A – PS 6 FORTE PENZO

Tale ambito è ricompreso nel Progetto speciale 6 “Forte Penzo” e pertanto valgono per tale ambito valgono le norme e le indicazioni della Variante Generale al PRG vigente.

La scheda del PS 6 va adeguata inserendo le osservazioni accolte:

Nell’ambito 3 del PS 6 Forte Penzo, previa approvazione di piano particolareggiato, è possibile la realizzazione di un Centro Termale.

Nell’ambito 3 del PS 6 “Forte Penzo”, previa approvazione di piano particolareggiato, vanno previste forme di incentivazione per il trasferimento, con eventuale incremento dei volumi residenziali esistenti, nello stesso contesto, ma su diverso ambito di pari superficie fondiaria.

ZONA B PP Reduci

Tale ambito ricompreso tra via C. Colombo e viale Mediterraneo e assoggettato a Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.

Tale Piano valuterà la possibilità che la strada attuale posta ad est e a ridosso del lungomare nella parte che va da forte Penzo fino alla rotatoria di viale mediterraneo diventi pista ciclopedonale.

Nelle more dell'approvazione del PP è comunque ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti e gli interventi di adeguamento igienico sanitario.

Sono consentiti inoltre gli interventi previsti dalle destinazioni D3.4 e D3.1 e Sb previsti dal PRG vigente.

Il PP è finalizzato alla riqualificazione urbana e alla riorganizzazione della struttura turistico balneare di Sottomarina.

La definizione delle destinazioni particolari e delle eventuali costruzioni avverrà in sede di PP.

ALLEGATO A

Le specie botaniche utilizzabili per la sistemazione delle aree a verde e parcheggio sono.

Specie erbacee:

Ammophila sp.

Anaphalis sp.

Antenoria dioica

Antirrinum sp.

Artemisia sp.

Astrantia sp.

Convallaria sp.

Decentra sp.

Heliopsis sp.

Hypericum calcycinum

Solidago sp.

Specie arbustive:

Amorpha

Berberis Wilsoniae

Brucea Arborescens

Calluna sp.

Cistus Decumbens

Cotoneaster Dammeri

Crataegus Monogyna

Escallonia

Genista Hispanica
Juniperus communis
Juniperus Oxjcedrus
Ligustrum Japonicum
Lonicera Tartarica
Mahornia aquifolium
Prunus prostrata
Prunus spinosa
Rhamnus alaternus
Salix caprea
Salix cinerea
Salix elegantos
Salix erbacea
Salix lanata
Salix repens
Salix triandra
Salix viminalis
Syringa vulgaris
Viburnum davidii
Viburnum opalus
Vinca major
Vinca minor

Specie arboree da usare in prossimità della battigia:

Fraxinus ornus

Gledischia triacanthos
Pinus nigra sp.austriaca
Pinus pinea
Pinus pinaster
Quercus ilex
Quercus pubescens
Eleganus angustifolia
Tamarix gallica

Specie arboree da usare lontano dalla battigia:

Quercus robur
Populus nigra var. italica
Populus alba
Populus euroamericana
Fraxinus excelsior
Acer platanoides
Acer saccharinum
Acer saccharum
Acer Japonicum
Acer monospessolanum
Tilya cordata
Tilya platyphillos
Tilya americana
Tilya tormentosa
Acacia sp.

Albizia

Carpinus orientalis

Celtis occidentalis

Cercis sp.

Crataegus sp.

Gymnocladus sp.

Liquidambar styraciflua

Prunus avium

Salix sp.

Tamarix sp.

VPRG "PARCO ATTREZZATO DEL LUNGOMARE"
AMBITI INTERVENTO UNITARIO

n°	SUPERFICIE	TIPO
1	2.348	A
2	644	A
3	4.092	A
4	13.135	D
5	2.041	D
6	6.056	D
7	1.839	D
8	3.709	D
9	9.725	D
10	1.704	D
11	4.626	D
12	1.550	B
13	8.275	D
14	7.402	D
15	1.973	D
16	13.807	D
17	6.318	D
18	8.140	D
19	2.878	B
20	998	B
21	17.646	D
22	47.862	C
23	52.370	C
24	5.835	C
25	33.312	C
26	8.097	C
27	10.512	C
28	16.023	C
29	4.218	D
30	6.458	D
31	28.838	D
TOT	332.431	