PIANO DEGLI INTERVENTI - ID381

INTERVENTO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DELL'AREA " EX P.I.R.U.E.A. E ZTO C1.4" IN LOCALITA CAMPALTO - VENEZIA

INQUADRAMENTO GENERALE

OGGETTO DELLA TAVOLA :

Relazione generale

N. TAVOLA

A.1

DATA: 10 Settembre 2019

AGGIORNAMENTO:

SCALA:

PROGETTAZIONE

T .& A. s.r.l.

Arch. Massimo Maldina

Via XX Settembre 1/6 sc. D 16121 Genova
tel. 010/540983 fax 010/5704497
www.teaonline.it email: teaonline@teaonline.it
cod.fisc.02559530106
Società con Sistema Qualità UNI EN ISO 9001

FIRMA

Arch. Massimo Maldina

COLLABORATORI

arch. Paola Micòl Gualeni
arch. Silvia Maldina
arch. Simone Peroni
ing. Andrea Dalerci
geom. Paola Gazzo

PROGETTAZIONE DI SETTORE

SOGGETTI PROPONENTI

Coin Annalisa, Coin Franco, Coin Gianpaolo, Madesani Marisa in Coin, Coin Piergiorgio, Coin Bruna, Coin Carla ed eredi Coin Vittorio

Coin Gianpaolo, Coin Franco, Immobiliare Giardino s.r.l.

codice progetto:	nome file:	disegnato:	controllato:(R.d.P)
D8-05-IPR			MM

QUESTO DOCUMENTO NON POTRA' ESSERE COPIATO, RIPRODOTTO O ALTRIMENTI PUBBLICATO IN TUTTO O IN PARTE SENZA IL CONSENSO SCRITTO DELLA T&A

INTERVENTO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA DELL'AREA "EX P.I.R.U.E.A. E ZTO C1.4 " IN LOCALITA' CAMPALTO – COMUNE DI VENEZIA PIANO DEGLI INTERVENTI ID381

S.U.A. "MONDO NUOVO"

RELAZIONE GENERALE

INDICE

INTRODUZIONE **3**

1. INQUADRAMENTO DELLA INIZIATIVA **6**

1.1. Stato dei fatti *6*

1.2. Inquadramento urbanistico *7*

1.3. Elementi caratterizzanti l'ambito *9*

1.4. Assetto idraulico dell'ambito *10*

1.5. Assetto del verde *10*

2. CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO **10**

2.1. Planimetria dell'intervento proposto *11*

2.2. La struttura turistico-alberghiera *13*

2.3. La struttura commerciale *14*

2.4. La struttura residenziale *14*

3. CARATTERISTICHE QUALITATIVE DELL'INTERVENTO **15**

4. IL SISTEMA PARCHEGGI **18**

5. LA STRUTTURA FLOROVIVAISTICA **19**

6. IL SISTEMA DEL VERDE **20**

7. LE OPERE PUBBLICHE **21**

7.1. La Rotatoria su via Sabbadino *21*

7.2. La Pista ciclabile *22*

7.3. La Viabilità pubblica interna al comparto *22*

INTRODUZIONE

Con Deliberazione n.**273** del **26 luglio 2018** la **GIUNTA COMUNALE DEL COMUNE DI VENEZIA,** ha approvato la Valutazione delle proposte pervenute in seguito all'Avviso pubblico approvato con delibera di Giunta Comunale n. 299 del 18/10/2016 e definizione degli indirizzi e delle priorità per l'inserimento nel Piano degli Interventi.

Il Piano degli Interventi, comunemente detto anche "Piano del Sindaco" per la sua valenza quinquennale legata al mandato amministrativo, è destinato a dare concreta attuazione ai programmi dell'Amministrazione in carica in tema di governo del territorio.

L'Avviso pubblico emanato per dare attuazione al Piano attribuiva espressamente priorità alle proposte "*ritenute di rilevante interesse pubblico e coerenti con gli obiettivi di miglioramento della qualità urbana e contenimento dell'uso del suolo contenuti nel Documento del Sindaco e nel Piano di Assetto del Territorio, quali ad esempio:*

1. la riqualificazione urbanistica e ambientale e la riconversione funzionale di aree urbanizzate della terraferma, parzialmente o totalmente dismesse, che versino in condizioni di degrado, attraverso processi di densificazione, sviluppo verticale dell'edificazione, inserimento di una pluralità di funzioni fra loro compatibili, realizzazione di servizi e spazi ad uso pubblico;

…omissis…

5. la rivitalizzazione del tessuto socio economico e la riqualificazione del tessuto urbano dei centri urbani della terraferma, rafforzando le funzioni residenziali, produttive, commerciali e i servizi;

…omissis…

Per tradursi in progetti concreti di trasformazione urbana, buona parte delle proposte presentate dovranno essere approfondite ed integrate dalla necessaria documentazione progettuale da parte degli interessati, in modo da poter essere sottoposte all'approvazione del Consiglio Comunale, previa adeguata istruttoria degli uffici comunali;

L'analisi e verifica delle proposte pervenute è stata effettuata dagli uffici Comunali che ha individuato n. 110 Proposte prioritarie attuabili prevalentemente con Accordi Artt. 6 e 7 L.R. 11/2004.

Queste proposte sono state ritenute **PERTINENTI rispetto al Piano degli Interventi,** e sono state suddivise a loro volta nelle cinque seguenti categorie:

1. progetti puntuali di trasformazione urbana;
2. richieste di cambio di destinazione di zona prive di progetto;
3. richieste di modifica delle norme urbanistiche;
4. richieste di modifica alle modalità di attuazione possibili (accordi puntuali, varianti tematiche normative o di zonizzazione);
5. richieste di modifica al livello di coerenza con il Documento del Sindaco per il Piano degli Interventi, alla compatibilità con il PAT e con le norme regionali sul consumo di suolo.

Nel caso delle Proposte **prioritarie,** attuabili prevalentemente con Accordi ex Artt. 6 e 7 LR 11/2004, si tratta di proposte progettuali di trasformazione urbana generalmente ben definite, caratterizzate da uno o più dei seguenti elementi:

▪ presenza di elementi di rilevante interesse pubblico, che vanno dalla riqualificazione di ambiti già urbanizzati e in parte inutilizzati o degradati, alla realizzazione di servizi pubblici o d'interesse pubblico (sportivi, ricreativi, socio assistenziali ecc.);

▪ prevalente localizzazione in ambiti di urbanizzazione consolidata o in ambiti di sviluppo insediativo già individuati dal PAT;

▪ elevata coerenza con le strategie e gli obiettivi contenuti nel Documento del Sindaco e nel PAT;

▪ presenza di elementi progettuali significativi e di dati riguardanti le fonti di finanziamento previste;

▪ indicazioni chiare in merito alla fattibilità e ai tempi d'attuazione.

La DELIBERA ha, pertanto, previsto di assegnare massima priorità all'approfondimento delle proposte ricadenti nella categoria:

- 1.1. Proposte **prioritarie** attuabili prevalentemente con Accordi Artt. 6 e 7 LR 11/2004 dando mandato agli uffici competenti di:

- approfondire con i soggetti proponenti i contenuti delle proposte da attuare tramite Accordi ex artt. 6 e 7 della LR 11/04, e acquisire tutta la documentazione necessaria per la presentazione delle proposte di variante al Consiglio Comunale;

L'intervento in oggetto si inserisce all'interno di quelle che sono state definite come **Proposte PRIORITARIE attuabili prevalentemente con Accordi Artt. 6 e 7 LR 11/2004, essendo state definite di *interesse pubblico, in piena coerenza con gli obiettivi del documento del Sindaco e con l'avviso, presenza progetto, chiarezza dei dati, finanziamento.)***

La proposta è stata ritenuta coerente con i temi strategici elencati nel Documento del Sindaco per il Piano degli Interventi, con il Piano di Assetto del territorio e con i contenuti della L.R. n. 14 del 6/06/2017, con le Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo (proposte di rigenerazione urbana in aree di urbanizzazione consolidata, nelle linee di sviluppo insediativo del PAT.

La proposta sull'area in esame è stata rubricata al n. 310740/2017 del protocollo generale, ed ha ricevuto **l'identificativo ID 381**, con la seguente sintesi della proposta

"Richiesta di realizzare una struttura alberghiera per 250 camere di livello superiore con ampio parco ad uso pubblico in un'area destinata a verde attrezzato (parco, gioco) con PIRUEA approvato con D.G.R.V. n.134 del 23/01/2007 ad oggi decaduto."

L'intervento ricade in un ambito tematico strategico "CONSOLIDATO".

Lo strumento per l'attuazione dell'intervento è stato individuato in un Accordo Pubblico/Privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004,

Art. 6 - Accordi tra soggetti pubblici e privati.

1. I comuni, le province e la Regione, nei limiti delle competenze di cui alla presente legge, possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

2. Gli accordi di cui al comma 1 sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.

3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.

4. Per quanto non disciplinato dalla presente legge, trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 11, commi 2 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e successive modificazioni.

1. INQUADRAMENTO DELLA INIZIATIVA

1.1. Stato dei fatti

L'area sulla quale si prevede di intervenire è posta all'interno di un comparto molto più ampio di quanto servirebbe per un asservimento urbanistico al volume previsto.

E' nella disponibilità della proprietà ed è il frutto della unione di due diversi lotti con proprietà parzialmente diverse; che hanno condiviso una volontà di riqualificare urbanisticamente l'area agendo sulla base di un progetto comune e condiviso.

Tale unico comparto risultante si presenta solo in piccolissima edificato con un piccolo immobile posizionato nella Zona ZTO C1.4, del quale si prevede la sostituzione.

Tale immobile, è stato dismesso da alcuni anni e si presenta come un edificio in abbandono con una inadeguatezza architettonica e funzionale.

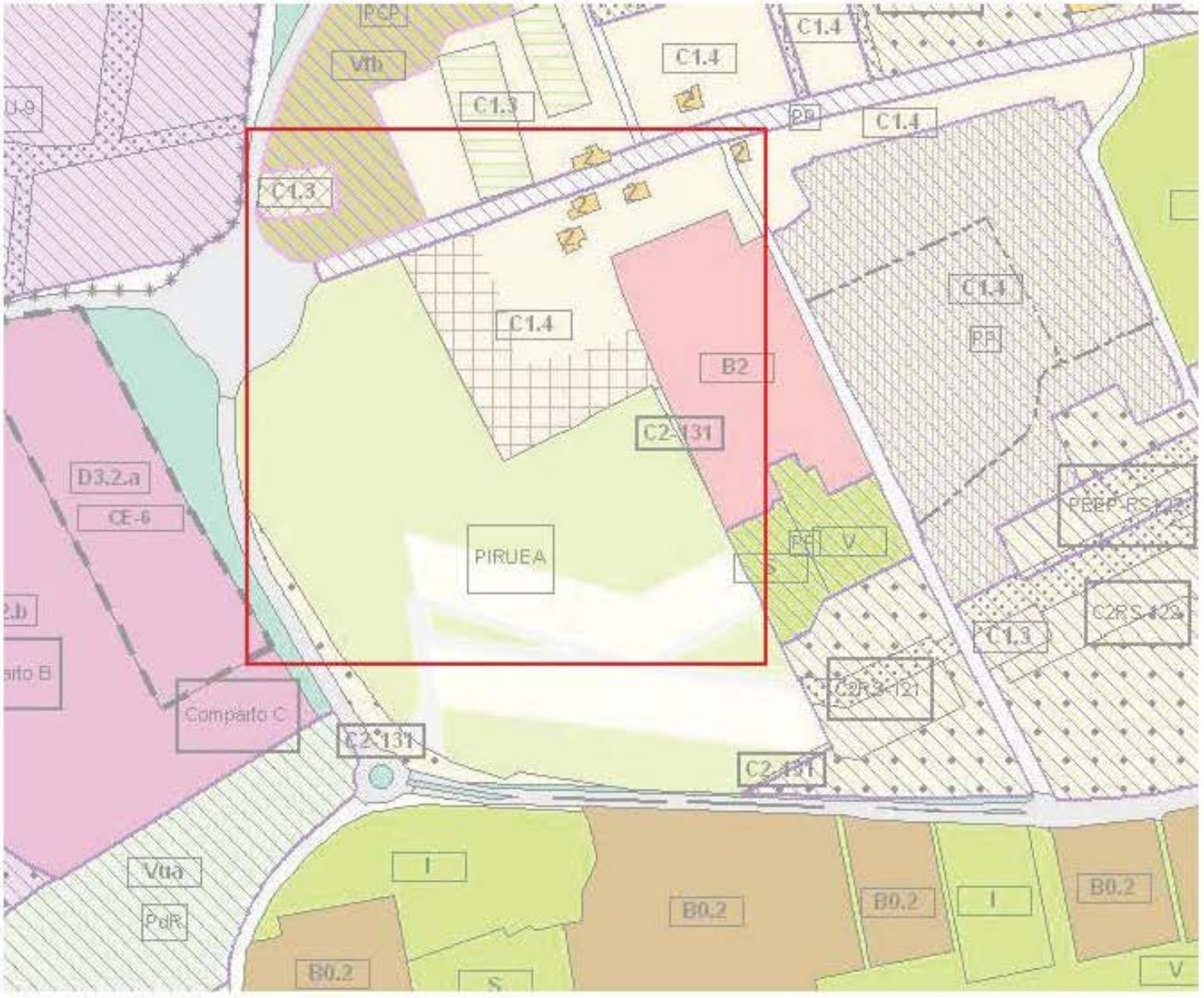
Il progetto presentato prevede una volumetria complessiva lorda, comprensiva di autorimesse e locali tecnici e di servizio, di 52.000 mc. ca., con un'area asservita pari a 71.200 mq. ca., equivalente ad un indice di fabbricabilità di 0,73 mc./mq..

Tale intervento prevede sull'area ZTO C1.4 un solo edificio che si sviluppa su 3 piani fuori terra, con una previsione di n.° 6 alloggi di piccola dimensione e presenta un impatto veramente limitato sull'area, un intervento edilizio che si spera possa essere strettamente legato all'iniziativa alberghiera diventando una sorta di "social housing" per i dipendenti dell'intervento ricettivo e/o commerciale.

In affiancamento a tale area ed edificio si sviluppa l'intervento di maggiore consistenza che occupa l'area del lotto ex P.I.R.U.E.A. e sviluppa gran parte delle previsioni contenute nell'iniziativa ID 381 del Piano degli Interventi. La Proprietà ha sviluppato delle riflessioni sulla opportunità di proseguire tale iniziativa, valutando di ripensare alla sua qualità e prevedendo una migliore collocazione dell'intervento alberghiero grazie al suo nuovo inserimento e integrazione con la adiacente struttura commerciale.

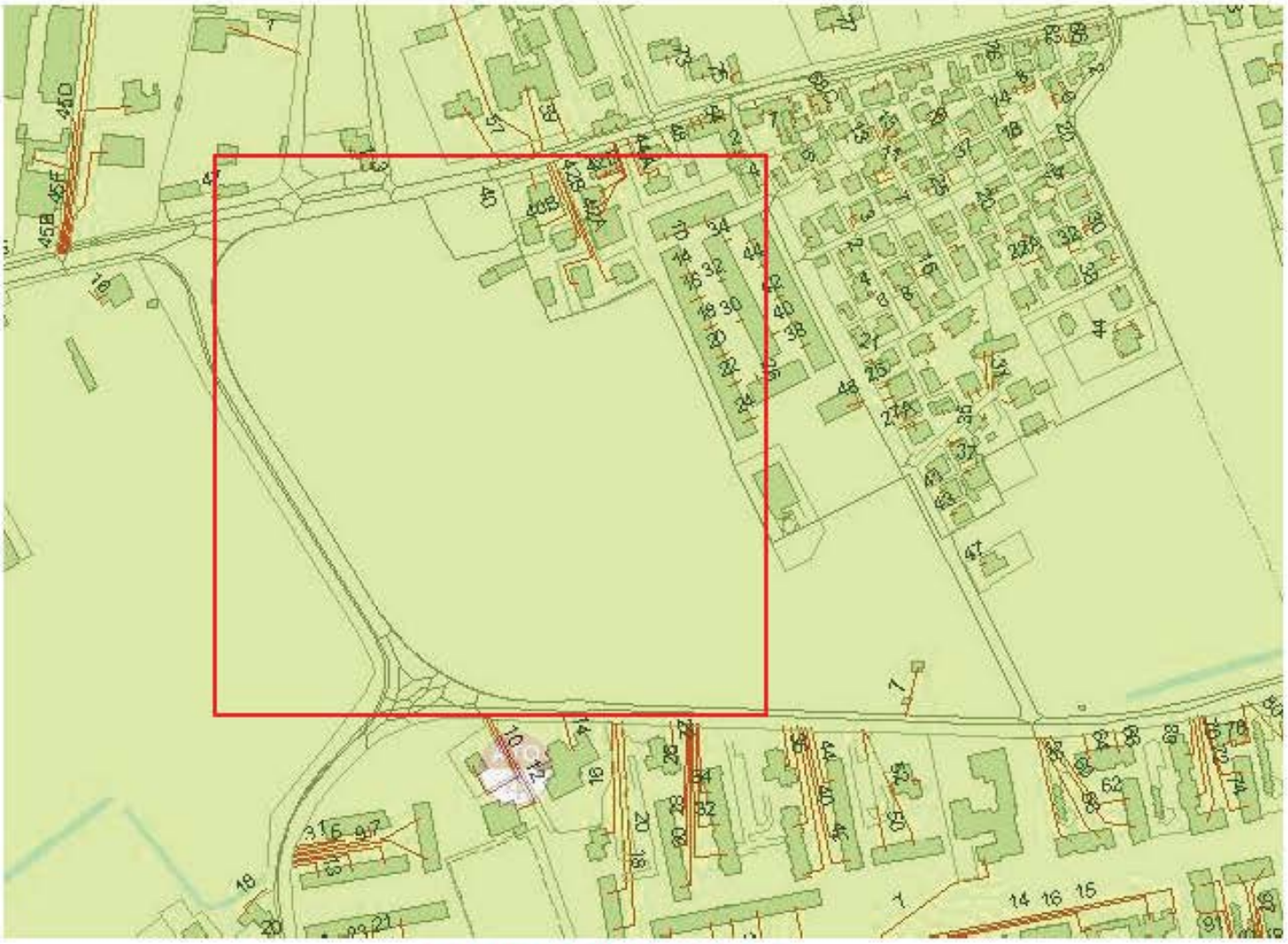
1.2. Inquadramento urbanistico

Estratto da PRG decaduto



COMPARTO ex-PIRUEA E ZTO C1.4

ESTRATTO DA PAT TAV. 4C



ATO 4 Frangia urbana Est

1.3. Elementi caratterizzanti l'ambito

Gli elementi che caratterizzano l'ambito interessato dei quali tenere conto sono molteplici e riguardano sia aspetti pubblici che privati, sia in tema ambientale che di viabilità ed edificabilità. Infatti sono presenti problematiche non risolte di carattere pubblico ed altre che riguardano le aree private, e la presente proposta prevede di affrontarle entrambe.

Il tema principale che caratterizza l'area è quello del rapporto con la viabilità.

L'elemento dominante è quello della ex Strada Statale n.° 14, che nel tratto urbano assume la denominazione di via Orlanda, che ha una valenza di livello superiore e la cui caratterizzazione è stata definita dalla nuova variante introdotta che scavalcando l'abitato di Campalto, connette prioritariamente l'Aeroporto con la rotatoria antistante l'area in esame, e che ha consentito il raggiungimento di migliori standard di sicurezza.

L'altro aspetto è quello della offerta del contesto nel quale è inserito l'intervento: dal prossimo Parco di San Giuliano, all'area di Passo Campalto con le sue attività nautiche, alla presenza della pista ciclabile che necessita di una migliore connessione nord-sud, o della viabilità che adduce a Passo Campalto, ed allo stesso Parco, via Sabbadino e via Nicolò dal Cortivo che hann0, invece, un carattere locale

1.4. Assetto idraulico dell'ambito

Tutta la zona è caratterizzata dalla presenza del Collettore Mondo Nuovo, Gestito dal Consorzio di Bonifica Acque Risorgive, che perimetra l'area oggetto di intervento e la separa dalla viabilità pubblica via Sabbadino e via Orlanda, che consente lo smaltimento delle acque superficiali provenienti dall'ambito come pure di parte delle acque stradali.
In concreto non si presentano fenomeni di allagamento né di ristagno di acqua nella zona immediatamente circostanti dell'ambito, anche per il regime controllato del collettore.

1.5. Assetto del verde

L'area in esame, pur presentando una quota di verde residuale, non presenta un rilevante e soddisfacente "*sistema del verde*" in quanto manca una sua caratterizzazione precisa e si presenta con episodici e disordinate presenze di modeste alberature ed arbusti spontanei del tutto privi di un sistema di percorsi chiaramente individuati e sviluppati.

Nel formulare il presente progetto si è puntato molto sulla riqualificazione del verde complessivo e si è deciso di agire su due diversi livelli:

- quello della ricomposizione vegetazionale mirata a dare un assetto definitivo e equilibrato all'ambito, considerando che questo, probabilmente, si caratterizzerà come l'intervento più significativo del contesto.
- quello della emergenza puntuale delle soluzioni del verde a carattere sportivo e decorativo tale da agire quale richiamo e attrazione per le aree circostanti.

2. CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

L'intervento oggetto del presente esame riguarda sia l'ambito oggetto della suddetta delibera, di approvazione del Piano degli Interventi, sia un ambito esterno ed adiacente alla stessa che presenta già caratteristiche di edificabilità da PRG, rientrando in una area ZTO C1.4.
La fusione dei due ambiti in un unico intervento è già stata illustrata e valutata positivamente dagli Uffici Comunali ritenendola compatibile e riconducibile ad una unica procedura autorizzativa, che comporta la presentazione di un S.U.A. in variante..

In fase di analisi preliminare, a fronte della possibilità di realizzare un intervento ricettivo di 250 camere nell'area ex PIRUEA, e della possibilità di realizzare una analoga struttura ricettiva di 95 camere nella adiacente Zona ZTO C1.4, è stato valutato più opportuno mirare alla realizzazione di una sola struttura ricettiva di 240 camere ca. e trasformare, stante la compatibilità urbanistica, la restante cubatura ricettiva in commerciale, che costituisca in gran parte supporto alla struttura ricettiva, oltre che per il territorio circostante.
Resta anche la possibilità di realizzare, in un reliquato del comparto C1.4, alcune unità residenziali, da destinarsi prioritariamente al personale impiegato nella struttura.

2.1. Planimetria dell'intervento proposto

L'ipotesi di trasformazione dell'area è stata sviluppata in una prima idea progettuale che è stata sottoposta alla valutazione degli uffici tecnici responsabili della pianificazione del Comune di Venezia, che ne hanno valutato positivamente la compatibilità con il quadro normativo e con le previsioni del programma.

Veduta aerea del sito

2.2. La struttura turistico-alberghiera

La proposta sviluppata prevede la realizzazione di una struttura prioritaria costituita da un Albergo 4* di 240 camere ca. con una formula altamente innovativa e non presente sull'intero territorio italiano. Si riferisce ad un brand alberghiero che mira ad offrire un look naturale e moderno, dedicato a chi predilige ampi spazi, sia comuni che privati, ricercare il relax in un ambiente dinamico ed ecocompatibile.
L'offerta privilegia il soggiorno prolungato, dedicato sia a clienti business che a turisti, che si presentino con una attenzione particolare per l'offerta del territorio, sia culturale, che sportiva e ricreativa, che enogastronomica, e connessa al ciclo produttivo, per l'aspetto business.

Le camere sono ampie e dotate di cucina, ed ampia sala da bagno con servizi moderni e completi, la dotazione degli spazi comuni sarà ricca di spazi per la socializzazione, i meeting, il minimarket e gli spazi per il fitness e wellness, ampi spazi verdi esterni e piscina sono presenti, in misura notevole, e indispensabili per la connotazione del brand alberghiero.

2.3. La struttura commerciale

In affiancamento a tale struttura si prevede di posizionare una struttura commerciale, articolata in diversi esercizi, per una superficie di vendita inferiore ai 2.400 mq., e per una superficie lorda, comprensiva di autorimessa e magazzini, di 4.300 mq. ca., destinata ad ospitare attività di supporto e completamento dell'offerta dell'ambito territoriale (quali ad esempio: ristorazione, materiale per lo sport e la persona, informatica, accessori per il viaggio ed il turismo, servizi alla persona).

Tale struttura presenta un accesso indipendente con ampia disponibilità di parcheggi, ed è posta a quota strada, mentre l'accesso alla struttura alberghiera avverrà al piano della copertura della struttura commerciale, ovvero sopraelevata rispetto al piano strada di oltre 6 metri, in modo tale da garantirgli una buona visibilità e panoramicità, ed una chiara differenziazione rispetto alla quota commerciale.

2.4. La struttura residenziale

Terzo elemento di intervento è costituito dalla piccola struttura residenziale posta all'interno del nucleo residenziale esistente. Trattasi di una palazzina di tre piani oltre piano terra, con al piano terra 6 box e 2 alloggi per piano per tre piani, con un tetto a falde come tutte le costruzioni adiacenti. Ogni piano ha una superficie di ca. 150 mq. e ospita due alloggi di ca. 65 mq. lordi; tale intervento è inquadrabile con una funzione di "social housing" rispetto all'intervento primario.

Tale struttura è posta in corrispondenza dell'immobile demolito.

Il Corpo dell'edificio è posto in linea con le residenze adiacenti e ne rispettano l'allineamento presentando una altezza armonizzata con le strutture adiacenti.

L'edificio si sviluppa su quattro piani per una volumetria complessiva di 1.900 mc. ca., ed ospitano, come detto, n.° 6 unità immobiliari di taglio medio/piccolo, nei tre piani in elevazione mentre al piano terra ci sono 6 boxes per auto ed i locali tecnici.

L'edificio ha un tetto a falde e presenta una scala esterna di distribuzione che raggiunge i tre piani in elevazione, dotata di un ascensore

3. CARATTERISTICHE QUALITATIVE DELL'INTERVENTO

I due lotti interessati hanno una superficie di oltre 71.200 mq., e la parte verde resta assolutamente maggioritaria, essendo la superficie coperta delle opere edili pari a ca. 7.900 mq., ossia la quantità di suolo reso impermeabile è pari all'11% ca., nelle restanti parti pavimentate saranno poste in opera soluzioni che presentino una alta capacità drenante.

La struttura edilizia ha una fortissima componente di energia autoprodotta, con un impianto fotovoltaico amorfo a film sottile, steso sia sulla copertura che sulle mensole dei solai sporgenti ad ogni piano, nella facciata meglio esposta, oltre ad essere sporgenze utili anche per consentire una agevole manutenzione. Questa soluzione permette di realizzare degli impianti a bassissimo impatto, in quanto privo di strutture di sostegno e superfici riflettenti, anche in considerazione della prossimità con l'aeroporto, questo anche rinunciando a qualche percentuale di rendimento.

Sempre nell'ottica di un intervento più ecocompatibile, saranno realizzate delle vasche di accumulo dell'acqua piovana, tali da garantire un riuso della stessa per gli usi compatibili, oltre ad agire quale limitazione dell'apporto diretto al sistema fognario.

La soluzione architettonica, in sintonia con le caratteristiche del brand individuato, privilegia un linguaggio contemporaneo che unisce l'efficienza e la semplicità delle forme, il mix tra elementi naturali, quali il legno, il verde naturale, le pavimentazioni drenanti e l'utilizzo di materiali ecocompatibili, quali ad esempio i materiali fotocatalitici.

La struttura presenta uno "zoccolo" dato dall'intervento commerciale, verso la viabilità principale (lato nord) sul quale si imposta la struttura in elevazione che consiste in dieci piani che si sviluppano su due blocchi ellittici con al centro le strutture di collegamento verticali.
La forma planimetrica vuole richiamare l'idea del volo della "Colombina", che anche in questo caso si collega idealmente e visivamente con piazza San Marco.
Il fronte sud dell'albergo presenta, infatti, una vasta visibilità sulla Laguna, che è apprezzabile dai piani alti e dalla terrazza panoramica del "roof garden", con servizio ristorazione.

Sul fronte sud sono presenti gli affacci dei due piani bassi, posti in corrispondenza della struttura commerciale, dell'area fitness e wellness, oltre all'affaccio dell'area accoglienza e social della struttura che si prolunga verso sud con una struttura in legno lamellare e vetro.
Tutta l'area sud è destinata a verde, parcheggio e attività ludico ricreative (piscina, percorsi vita e attrezzature sportive all'aperto.

Il progetto presentato, e inserito nel Piano degli Interventi (ID381), prevede la realizzazione di aree a parcheggio pubblico e aree verdi, parte delle quali destinate a verde pubblico usufruibile per lo sport ed il benessere, parte destinata a garden center con una fruizione pubblica delle aree destinate allo sviluppo della floricultura e del verde di arredo, affiancata da una modesta struttura di vendita di quanto inerente il giardinaggio.
Questa parte delle previsioni riteniamo possa dare risposta alle esigenze espresse a nome della comunità locale da parte della Amministrazione Comunale, che, nel frattempo, ci è stato comunicato che ha ipotizzato di riposizionare altrove gli orti urbani.

Un elemento importante per lo sviluppo del progetto, come per tutta l'area di Campalto riteniamo debba essere il suo collegamento con l'area di Venezia centro storico. Tale collegamento, storicamente già presente, con base Passo Campalto potrebbe consentire una via di accesso, diretta e di breve percorso, in grado di favorire lo sviluppo di tutto l'ambito, interessato da questo e da altri interventi.

Nell'ambito di intervento è compresa la previsione della realizzazione di un tratto di ciclabile che consenta di raggiungere il raccordo con le altre piste ciclabili esistenti e di previsione, tali da connettere in un sistema a rete l'intero territorio provinciale, e da questo alle reti nazionali.
Tale previsione è particolarmente funzionale al target della clientela individuato per la struttura ricettiva che si prevede di realizzare.

I tempi di realizzazione previsti per la realizzazione dell'intervento sono stimati in 18 mesi dal momento della sua cantierabilità, grazie anche alla previsione di utilizzo di sistemi di costruzione industrializzati e con molte parti realizzate fuori opera, limitando gli interventi il più possibile al montaggi odi elementi in cantiere.

Tale scelta, oltre ad avere un riflesso sui tempi di realizzazione, determina una sensibile riduzione degli impatti che il cantiere determinerebbe sul territorio circostante (in materia di rumore, polveri e traffico di messi d'opera) utilizzando tecniche tradizionali.

La scelta di non realizzare opere di scavo, ad eccezione del sistema fondazionale, della realizzazione delle strutture in acciaio, ad eccezione del basamento, trovano giustificazione in queste valutazioni che hanno indirizzato le scelte progettuali, e la loro condivisione da parte degli operatori economici interessati.

4. IL SISTEMA PARCHEGGI

La migliore qualità dell'intervento si ottiene differenziando nettamente le aree pedonali da quelle carrabili.

A tale scopo è stata nettamente separata la accessibilità carrabile che avverrà seguendo l'andamento del Collettore Mondo Nuovo, da quello pedonale che seguirà percorsi più interni e differenziati.

Le aree di parcheggio individuate sono diverse caratterizzate principalmente dalla loro destinazione funzionale: al servizio del commerciale, al servizio del ricettivo, a servizio delle aree ricreative e sportive e al servizio del verde e del garden center

Ciascuna di tali aree a parcheggio ha una accessibilità specifica e diretta dalla viabilità di circolazione e si può collegare facilmente con le strutture dedicate, ovviamente con l'uso dei Le aree di parcheggio individuate sono diverse caratterizzate principalmente dalla loro destinazione funzionale: al servizio del commerciale, al servizio del ricettivo, a servizio delle aree ricreative e sportive e al servizio del verde e del garden center

Ciascuna di tali aree a parcheggio ha una accessibilità specifica e diretta dalla viabilità di circolazione e si può collegare facilmente con le strutture dedicate, ovviamente con l'uso dei previsti percorsi distributivi.

Le aree a parcheggio sono complessivamente n. 8 hanno una capacità complessiva di circa 300 posti sosta per auto oltre a quelli per le biciclette.

La prima è l'area a parcheggio pubblico (P1), di superficie pari a mq. 3.230, posta in adiacenza all'accesso da via Sabbadino, subito dopo l'attraversamento del collettore, ed avrà un uso pubblico con 100 posti auto che possono consentire di raggiungere le aree verdi sia attrezzate

a percorso salute, che a parco verde o a verde vivaistico, che presenta una sua area a parcheggio (P8) di 1.200 mq. ca. pari ad altri 45 p.a..

La seconda (P2), al servizio della struttura alberghiera può ospitare 66 autovetture su un'area di 1.800 mq. ca. e vi si accede dalla viabilità interna in prossimità dell'accesso alla struttura alberghiera, a questa la struttura alberghiera si aggiunge l'area della rampa esterna (P3) di superficie 190 mq. ca. e una area di sosta (P7), di superficie 1.050 mq. ca., posizionata in copertura della struttura commerciale adiacente all'ingresso principale dell'Hotel, e destinata alla sosta breve ed al servizio taxi e pullman.

La terza (P4), prevalentemente al servizio della struttura commerciale, può ospitare 82 autovetture, su un'area di mq. 2.220 ca. ed è posta in prossimità della nuova rotatoria della Strada Regionale, e vi si accede sia dalla viabilità interna che proviene da via Sabbadino, sia dall'accesso esistente sulla via Orlanda in corrispondenza della stazione di servizio.

Anche la quarta (P5), sarà prevalentemente al servizio della struttura commerciale, può ospitare 45 autovetture, su un'area di 1.600 mq. ca. ed è posta sulla parte nord del lotto, e vi si accede sia dalla viabilità interna che proviene da via Sabbadino, sia dall'accesso esistente sulla Strada regionale in corrispondenza della stazione di servizio, a questa si aggiunge un'area (P6) posta in prossimità della struttura e dell'accesso all'autorimessa di superficie 470 mq. ca. destinata alla sosta breve e al carico e scarico.

A questi parcheggi all'aperto si aggiungono quelli nella struttura sia a servizio del commerciale che della struttura ricettiva, così come al servizio della residenza. La struttura della autorimessa prevede due piani per una capienza di circa 50 posti auto a piano, una al servizio del commerciale, e altrettanto dell'albergo ciascuna di 1.050 mq. ca..

L'edificio ha un tetto a falde e presenta una scala esterna di distribuzione raggiunge i tre piani in elevazione.

5. LA STRUTTURA FLOROVIVAISTICA

L'area destinata a garden center assolve alla funzione di creare una forte presenza di verde di qualità, che completa una importante area del lotto (pari ad oltre 17.500 mq.) garantendone una completa manutenzione e arricchendo la dotazione ambientale.

Il garden center agisce come struttura qualificata che determina un contesto di qualità che determina un attrattività sia di tipo estetico che conoscitivo, unendo un aspetto didattico e di gratificazione con la componente commerciale.

6. IL SISTEMA DEL VERDE

L'area in esame, pur presentando una quota di verde, non presenta un soddisfacente "*sistema del verde*" in quanto manca una sua caratterizzazione precisa ed un sistema di percorsi chiaramente individuati e sviluppati che ne impediscono una fruibilità adeguata alle sue potenzialità.

Nel formulare la presente proposta progettuale, si è deciso di agire su due diversi livelli:

- quello della ricomposizione paesaggistica architettonica mirata a dare un assetto definitivo e equilibrato all'ambito, considerando che questo, probabilmente, si caratterizzerà come un intervento rilevante per la sua riqualificazione.
- quello della soluzione puntuale delle singole criticità (la fascia lungo il Collettore Mondo Nuovo parallela alla pista ciclabile, il verde di completamento delle aree di distacco fra viabilità e percorsi, carrabili e pedonali, le coperture verdi in struttura) tale da consentire di realizzare un nuovo intervento volto alla creazione di un nuovo contesto urbano riqualificato.

L'intervento oggetto di realizzazione da parte dell'operatore ha per oggetto sia aree destinate ad uso pubblico che privato.

7. LE OPERE PUBBLICHE

E' stata sviluppata una previsione progettuale di dettaglio che individua le azioni da intraprendere per rendere fruibile l'area in un contesto di uso pubblico, e per la riqualificazione funzionale delle aree.

La realizzazione di tali opere rientrerà nello schema di progetto convenzionato che verrà attivato.

7.1. La Rotatoria su via Sabbadino

L'assetto definitivo dell'accesso da via Sabbadino prevede la realizzazione, in prossimità del punto di accesso all'area e dell'incrocio con via Nicolò dal Cortivo, di una rotatoria di diametro 35 m. .

Tale rotatoria assolve a diverse funzioni:

a- Consentire una inversione del senso di marcia in entrambe i sensi di marcia;

b- Consentire di smaltire le accessibilità all'area oggetto di intervento e alle altre aree circostanti;

c- Indurre una limitazione della velocità del traffico sulla via Sabbadini;

d- Inserire nella visuale rettilinea una presenza di macchia verde sia interna che perimetrale alla rotatoria.

7.2. La Pista ciclabile

Si è previsto di realizzare un tratto di pista ciclabile che corre parallela al corso d'acqua sull'intero confine del comparto lato strada.

Tale pista ciclabile consente di mantenere attivo il percorso nella direzione nord-sud e verso il Parco di san Giuliano, assolvendo ad una funzione sia di tipo turistico che trasportistico.

Si prevede di realizzare il percorso ciclabile mediante una pavimentazione con malta cementizia drenante colorata in pasta e stesa con finitura superficiale antisdrucciolevole tale da garantire una ottima durabilità e manutenzione estremamente ridotta.

La sezione della pista ciclabile si basa su questo elemento di minimo dimensionamento, con la possibilità di allargamenti puntuali:

- Pista ciclabile con larghezza sempre maggiore di cm. 250, oltre due banchine da 25 cm..

Tutto il percorso avrà una illuminazione radiante mentre quella dall'alto è demandata alla illuminazione stradale.

La passeggiata presenta una permeabilità verso la struttura commerciale e ricettiva, come verso le altre aree di attrazione (verde pubblico e garden center).

L'unico attraversamento è previsto in corrispondenza dell'accesso dal collettore, che potrà consentire di collegarsi con le altre piste a rete e di raggiungere punti significativi quali l'imbarcadero di Passo Campalto o di San Giuliano o la zona edificata di Campalto..

7.3. La Viabilità pubblica interna al comparto

La viabilità principale interna, dall'accesso da via Sabbadino e dal parcheggio pubblico in adiacenza all'area verde, fino alla connessione nord in prossimità del distributore di benzina.

La strada prevede due corsie di 250 cm e due banchine esterne di 50 cm. cadauna per una carreggiata complessiva di 600 cm.. oltre ad un marciapiede di larghezza > di 150 cm..

Lo scatolare di attraversamento del Collettore Mondo Nuovo esistente, realizzato in c.a. consentirà di mantenere inalterata la sezione idraulica, facilitando l'accesso al lotto.

L'opera sarà eseguita da parte dell'operatore del presente intervento.

Arch. Massimo Maldina