

REGIONE VENETO
COMUNE DI PORTOGRUARO



ACCORDO PUBBLICO - PRIVATO COMPARTO ISOLA SRL
PROGETTO DI FABBRICATO A DESTINAZIONE POLIFUNZIONALE
DA EDIFICARSI A PORTOGRUARO VIA ZAPPETTI 27/29
denominato

“CENTRO SERVIZI SANITARI LEMENE”



RELAZIONE TECNICA SUL PROGETTO

2014
agg.to 04/06/2014

Ditta Committente:

ISOLA SRL
Viale Ancona 17 30172 MESTRE-VENEZIA
Cod. Fisc & P.ta IVA 03463880272

Il progettista:
Levio Pavan
architetto



Ordine Arch.tti VE n. 758

ARCHITETTURA & URBANISTICA

30174 Venezia-Zelarino via Castellana 71

tel. & fax 041-950128 cellulare 0348-5174736

cod.fisc. PVNLVE50E26L736Y p.ta IVA 00683250278

E-mail address: pavanlevio@tin.it

DESCRIZIONE GENERALE

PREMESSA

La soc. ISOLA SRL è titolare di un Permesso di Costruire - prot. generale 20765 del 17/05/2012 del Comune di Portogruaro – relativo ad un centro commerciale di circa 1800 mq di superficie lorda per circa 8000 metri cubi di volume.



Fig.1 - Planimetria e progetto del Centro Commerciale già autorizzato.

Il progetto era previsto in sostituzione di un fabbricato produttivo esistente sull'area di via Zappetti da una cinquantina di anni ed ora in disuso per fallimento della ditta proprietaria.

L'area scoperta era sino a poco tempo fa destinata a rimessaggio di imbarcazioni e nel capannone vi era attiva una attività di officina di supporto alla nautica e la concessionaria degli autoveicoli Piaggio.

Fig.2 Il fabbricato produttivo tuttora esistente



La nuova proposta progettuale prevede - in sostituzione del fabbricato commerciale - la costruzione di un nuovo e diverso fabbricato polifunzionale destinato a Centro Servizi Sanitari che verrà quindi denominato "Centro Servizi Sanitari Lemene".

I lavori per il previsto Centro Commerciale, autorizzati nel 2012, hanno avuto inizio nel maggio 2013 e sono "in sospeso" in attesa dell'esito della "domanda di partecipazione" presentata in data 08/05/2013 prot. 19270 a seguito delle possibilità di intervento previste dalla delibera di G.C. n. 38 del 12/03/2013 .

Il lotto di intervento rispetto alla nuova proposta progettuale ricade al limite di quello che viene da sempre definito come l'ambito Ospedaliero ed è posto a confine diretto (confine Nord) con la Direzione amministrativa e gli ambulatori dell' ULSS10 .

Come già anticipato, il progetto è previsto in Variante di PRG e la sua approvazione – sentito l'ufficio urbanistica provinciale - viene proposta con la procedura dell'accordo di programma pubblico/privato ai sensi art. 6 della L.R. 11/2004 e della specifica delibera di G.C. del Comune di Portogruaro n. 38 .



Fig. 3 Planimetria di progetto

BREVE DESCRIZIONE DEL PROGETTO PROPOSTO

L'area interessata dall'intervento di progetto è di circa mq. 4400 reali, è disposta lungo la riva sinistra del Lemene, in prossimità del punto di confluenza tra i fiumi Lemene e Reghena.

Essa ha caratteristica morfologica pianeggiante, leggermente sopraelevata rispetto al livello della via principale di accesso rappresentata (lato ad Est) da via Zappetti – e praticamente allo stesso livello della sommità dell'argine su cui esiste il percorso ciclopedonale denominato Riviera Giovanni Paolo II°.



Fig. 4 Inserimento rendering sulla vista dal Parcheggio dell'ULSS10

L'intervento di progetto prevede la realizzazione di un nuovo fabbricato destinato a CENTRO SERVIZI SANITARI, comprendente anche altre destinazioni compatibili col carattere insediativo ed a servizi della zona, sarà caratterizzato da 3 piani fuori terra , uno sviluppo lineare per una superficie lorda complessiva (SL) di 3046 MQ (somma di tutti i piani f.t.) per circa 10.000 mc di volume (V) .

Dal punto di vista planivolumetrico l'intervento di progetto si presenta con una forma regolare, con l'asse principale posto in direzione Nord-Sud, derivante dall'accostamento in sequenza di "3 moduli" eguali, quasi quadrati, contigui e collegati tra loro un elemento completamente vetrato con copertura a lucernario. Ciascun modulo riceve una sua rilevanza dal grande portale in mattoni faccia a vista di cui è dotato su ambedue i lati e da cui si accede alle unità immobiliari. La superficie lorda di pavimento del Piano Terra è prevista di circa 1200 mq, mentre il piano primo e il piano secondo sviluppano ciascuno mq 950 circa.

L'accesso del pubblico avviene da Est dalla via Zappetti sia da Ovest a mezzo della pista ciclopedonale; appunto per questo il progetto prevede un duplice fronte accesso caratterizzato dalla medesima caratteristica architettonica.

Percorsi pedonali pubblici idonei collegheranno la via Zappetti con la Riviera e i quattro vani scala del fabbricato stesso

I parcheggi pertinenziali sono al piano interrato e sullo scoperto le aree pubbliche primarie sia verso via Zappetti sia verso il fiume. Le aree a verde sono disposte tutt'intorno al fabbricato con prevalenza verso il fiume in maniera da consentire una continuità del verde lungo la riva ed un affiancamento del percorso ciclopedonale.



Fig. 4. Fotoinserimento con vista dal Parcheggio dell'Ospedale.

L'intervento in oggetto assume e sviluppa, in ambito locale, gli obiettivi di sostenibilità e di qualità introdotti dalla legislazione comunitaria, nazionale ed europea, adottando un impianto urbanistico e soluzioni progettuali mirate alla realizzazione di un insediamento integrato con il contesto e improntato alla salvaguardia delle emergenze naturalistiche e storico-culturali.

In accordo con il soggetto attuatore dell'intervento, si evidenzia che fin da ora e soprattutto nelle fasi successive, saranno perseguiti i principali obiettivi dell'intervento analizzando e approfondendo i possibili effetti in ordine alle ricadute sul territorio e sull'ambiente circostante.

LE DESTINAZIONI DEGLI SCOPERTI

La superficie scoperta del lotto, dopo l'edificazione del nuovo fabbricato di progetto che di sedime è 1200 mq, si ridurrà a circa mq. 3200 effettivi di aree scoperte destinate a vari utilizzi vincolati alle destinazioni d'uso previste, di cui 1526 mq parcheggio scoperto, mq 528 ad aree a verde piantumato, 572 mq a

percorsi pedonali opportunamente pavimentati ed attrezzati. Queste aree saranno tutte di uso pubblico convenzionato .

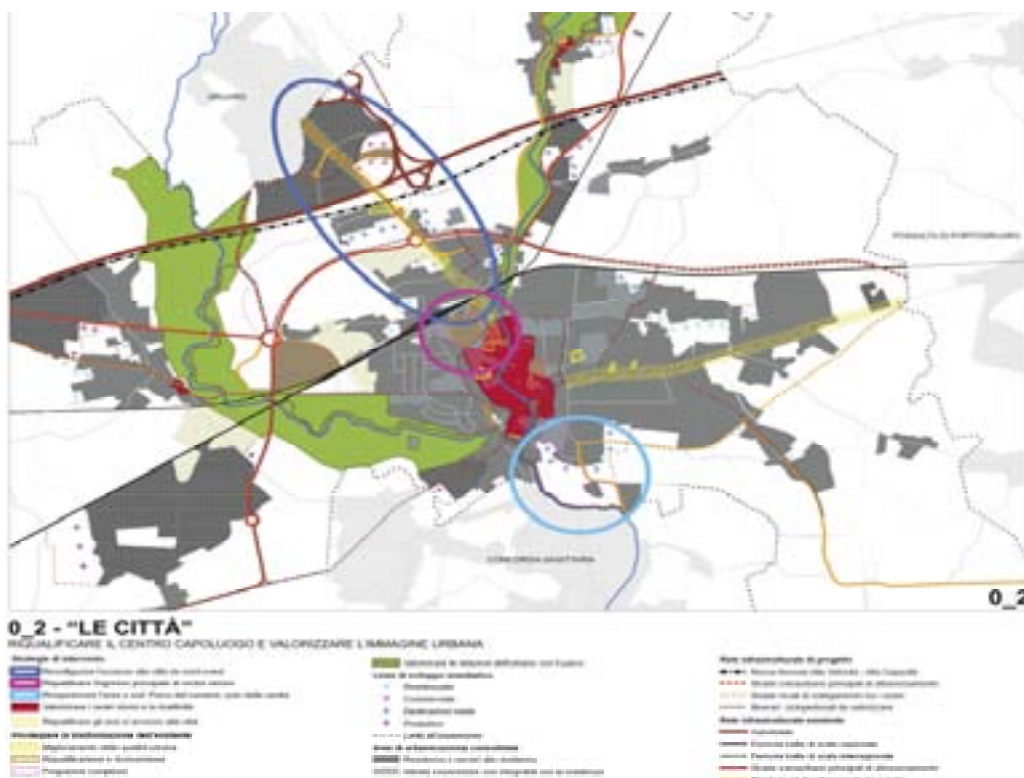


Fig. 5. Fotoinserimento con vista dal Parcheggio di via S.Agnese.

IL PRG VIGENTE E LA VARIANTE RICHIESTA

L'area è identificata dal PRG vigente come ZTO di tipo "D3" per ATTIVITA' PRODUTTIVE E SERVIZI DI COMPLETAMENTO , normata dall. Art. 23 delle NTA vigenti e pertanto destinata a contenere immobili a destinazioni produttive e commerciali .

Le nuove destinazioni d'uso previste (Ambulatori medici / attività commerciali / Residenza / Servizi) non sono ora tutte ammissibili all'interno della zona D3 anche se di fatto sono tutte compatibili con il carattere prettamente insediativo del contesto urbano di questa parte di Portogruaro ed in linea con gli indirizzi di programmazione del PAT del Comune di Portogruaro recentemente approvato L'area di intervento è ricompresa all'interno di un ambito definito dal PAT come "Area di urbanizzazione consolidata / residenza e servizi per la residenza".



Nello specifico nell'elaborato C.11.04 "Zonizzazione del PRG vigente con sovrapposizione PUA vigenti" l'area è indicata come Zona "D" per Attività produttive, pur tuttavia nell'Elaborato 0 dei Contenuti strategici del PAT essa ricade all'interno delle aree in prossimità dell'Ospedale con la dizione " (aree)...da riorganizzare attorno al polo della sanità".

Le destinazioni d'uso ipotizzate dovrebbero meglio soddisfare le esigenze dell'utenza cittadina in rapporto alla sua particolare ubicazione : l'area di via Zappetti è infatti centrale , posta a 100 ml dal limite del Centro Storico cittadino, e nonostante abbia una limitata accessibilità sia per le persone sia per le auto essendo su una strada a fondo cieco (via Zappetti), con le nuove "OPERE COMPENSATIVE DI INTERESSE PUBBLICO" previste dall'accordo di Programma tra ISOLA SRL e la Amministrazione Comunale - da eseguire a spese della ditta richiedente - la situazione dovrebbe migliorare .

La ISOLA Srl ha ipotizzato anche un ulteriore possibile intervento (sempre a spese proprie) per migliorare l'accessibilità dell'area prevedendo la possibilità di costruire una passerella ciclopedonale sul Lemene con accesso proprio dal parcheggio pubblico di via S.Agnese.

LE OPERE COMPENSATIVE DI INTERESSE PUBBLICO

Diamo una breve descrizione di queste opere, anche se una loro piu puntuale descrizione e quantificazione può essere rilevata nel fascicolo così intestato e facente parte dell'accordo con la Amministrazione Comunale:

1. **Adeguamento funzionale di via Zappetti.** Si tratta di un intervento che prevede la sistemazione definitiva della via Zappetti dall'incrocio con via Friuli sino al secondo accesso al parcheggio dell'ULSS 10. I lavori consistono in sistemazione con regolarizzazione della sede carraia a due corsie (larghezza sede ml 6,50) e marciapiede pubblico di larghezza ml 1,50 da ambo i lati, (ove previsto dalla A.C.) , rifacimento della illuminazione pubblica, adeguamento rete fognaria meteorica, sistemazione della segnaletica .
2. **Pista ciclabile sull'area della ex Filanda e scoperti di Villa Martinelli.** Si prevede un nuovo tracciato ciclabile che permetterà di completare i collegamenti ciclabili verso Nord ovvero verso il Centro Storico cittadino. La pista ciclabile attualmente limitata al ponte sul Reghena passerà attraverso il parcheggio di S.Agnese proseguendo in sede pubblica sino agli scoperti di Villa Martinelli ove , aperto un varco sul muro di cinta, verrà realizzato un nuovo tratto di pista che arriverà sino alla passerella prospiciente Piazzetta della Dogana. E' previsto , poi, un intervento (di altri) per prolungare il percorso verso il Centro storico cittadino, sempre lungo la riva dx del Lemene.
3. **Risistemazione della pista ciclabile di via Fondaco.** Si tratta di lavori di sistemazione della pista ciclopedonale esistente di via Fondaco, da tempo in condizioni critiche. I lavori comporteranno in genere una nuova pavimentazione e la soluzione di alcune problematiche idrauliche rilevate negli ultimi anni.
4. **Nuova pista ciclopedonale su via Friuli.** Si tratta di realizzare un nuovo tratto di pista ciclabile su via Friuli a partire dal parcheggio del Pronto Soccorso, davanti all'Hotel Portus, sino alla confluenza con Via Veneto. E' un tratto di circa 300 ml di pista ciclopedonale di larghezza ml 2,50 , previsto su aree pubbliche, separata dalla viabilità carraia a mezzo di una aiuola spartitraffico di larghezza cm 80 per il tratto iniziale e cm 40 per il tratto finale

sino a via Veneto , senza perdita dei parcheggi esistenti in via Friuli. Si prevede una integrazione alla segnaletica, alla illuminazione pubblica, ad un adeguamento della rete di smaltimento delle acque meteoriche, alla realizzazione di due passaggi pedonali adeguati.

- 5. Nuova pista ciclopedonale su via Veneto/ via Friuli.** Si tratta di realizzare un nuovo tratto di pista ciclabile a partire dall'incrocio tra via Veneto e via Friuli sino alla confluenza con Via Campania E' un tratto di circa 300 ml di pista ciclopedonale che verrà realizzata sulla attualmente sterrata di proprietà pubblica, sarà separata dalla viabilità carraia a mezzo di una aiuola spartitraffico di cm 80 di larghezza . Si prevede una integrazione alla segnaletica, alla illuminazione pubblica, ad un adeguamento della rete di smaltimento delle acque meteoriche, oltre che realizzazione di due passaggi pedonali ciclabili adeguati e ben illuminati, posti in posizione protetta e ben in vista.

Queste opere dovrebbero consentire una migliorata accessibilità a tutta l'area ospedaliera , compreso il lotto di intervento.

LE OPERE OPZIONALI

Da parte di Isola Srl è stata proposta ancora nel 2013 la costruzione (a spese proprie) di una **passerella ciclopedonale sul Lemene**, di collegamento con l'area di S.Agnese : essa resta , per ora, una mera ipotesi progettuale, di cui si riparerà nel caso se ne ravvedesse la necessità in funzione delle destinazioni previste.

Si tratterebbe di realizzare un ponte di collegamento ciclopedonale con una area a parcheggio pubblico molto utilizzata posta proprio sulla sponda opposta del Lemene rispetto all'area di intervento: con un salto di circa 30 ml consentirebbe di unire le due sponde consentendo il migliore collegamento dei percorsi ciclopedonali esistenti su ambedue le rive del Lemene ed una maggiore accessibilità all'ambito ospedaliero oltre che al lotto di pertinenza.

LE CARATTERISTICHE TECNICHE DELL'IMMOBILE

Gli impianti tecnologici troveranno fondamentalmente posto sulla copertura: l'immobile , diviso in N.9 unità immobiliari , del tutto teoriche come dimensione e numero, che potranno suddividersi ulteriormente o fondersi per aggregazione in base alle necessità e destinazioni d'uso, sarà dotato di impianto climatizzazione, di impianti fotovoltaici, di Impianto per acqua calda sanitaria da energia solare. Altri locali tecnici di supporto saranno ricavati al piano interrato ove sono previste, oltre alle due rampe carraie, tre scale di sicurezza .

L'immobile, sia per quanto concerne le opere edili che per gli impianti tecnologici sarà realizzato in ottemperanza alle vigenti Normative secondo le piu' moderne tecnologie per il risparmio energetico , in particolare i materiali impiegati avranno delle caratteristiche tali da garantire una perfetta funzionalità non disgiunta da un accurato livello estetico.

Architettonicamente l'immobile sarà particolarmente curato nella scelta dei materiali e nei cromatismi in maniera da inserirsi perfettamente in un ambiente paesaggisticamente rilevate quale è questo angolo cittadino (finitura esterna a mattoni a vista secondo la tradizione locale a cui si affacceranno elementi tipici della modernità , con vetri semi-riflettenti, serramenti in alluminio verniciato colore quarzo ovvero "canna di fucile", finiture in Pietra d'Istria , pavimentazioni in gres ceramico, gronde e pluviali in rame (o acciaio inox satinato) .

Nella stesura del progetto sono state osservate le vigenti disposizioni relative all'eliminazione delle "barriere architettoniche" – Legge 13/89 - ed in particolare il D.P.R. 24.07.1996 n. 503. Tutto l'immobile è accessibile.

Saranno rispettate tutte le prescrizioni impartite dai VV.FF: il parere preliminare di conformità viene allegato, anche se poi ogni unità – qualora richiesto – sarà soggetta alla specifica autorizzazione.

La composizione architettonica risponde agli attuali canoni di modularità compositiva e consente una ampia flessibilità di articolazione degli spazi interni anche in funzione di una potenziale variabilità sia delle destinazioni sia delle esigenze funzionali .

Tutti i materiali e tutte le tecnologie che saranno adottate nella realizzazione dell'immobile saranno tali da rispondere ai moderni requisiti di economicità di gestione ed inoltre ridurranno al massimo gli oneri di manutenzione. Essendo il fabbricato destinato ad un uso pubblico per l'esecuzione dell'immobile varranno tutte le prescrizioni delle norme UNI e delle disposizioni nazionali e regionali pertinenti l'edilizia pubblica oltre a quelle specifiche previste dal vigente Regolamento Edilizio comunale.

L'accessibilità integrale sarà assicurata in tutte le sue parti anche per i portatori di handicap motori.

La struttura portante del fabbricato risulta essere di tipo tradizionale in travi e pilastri in cemento armato mentre il tamponamento perimetrale risulta essere previsto in muratura tradizionale " a vista" con mattoni tipo San Marco.

La parte vetrata, del tipo a parete strutturale o semistrutturale, avrà caratteristiche di elevato potere termo-isolante, sarà prevista parte fissa e parte apribile, ed è prevista fondamentalmente nelle fronti verso le percorrenze pubbliche (la via Zappetti ed il percorso ciclopedonale sull'argine) .

Il vetro esterno sarà trattato adeguatamente per contenere l'irraggiamento solare all'interno dei locali.

Anche se altre soluzioni tecniche sono al vaglio, i solai interpiano sono stati previsti in latero cemento e saranno dimensionati in maniera da sopportare i carichi previsti dalle Norme e Leggi vigenti in tema di edifici di uso collettivo e per le specifiche possibili destinazioni d'uso e comunque anche per rispondere ad adeguate esigenze di isolamento fonoacustico .

Il fabbricato sarà costruito in conformità alle Norme vigenti in tema di sicurezza, accessibilità per portori di handicap motori, di isolamento acustico e termico oltre che alle Norme di sicurezza e Prevenzione Incendi dei Vigili del Fuoco relativamente all'autorimessa interrata.

Le travi ed i pilastri in cls. armato sono pensati in maniera da rendere l'intera superficie degli ambulatori /uffici il più possibile sgombra da elementi vincolanti per consentire la massima possibilità di utilizzo.

Si confida nella veloce approvazione del progetto e dei suoi presupposti.

In fede,

Levio Pavan
architetto

Venezia Zelarino, 18 aprile 2014