

Venezia, 12 maggio 2014

Al Comune di Chioggia  
Settore Urbanistica  
Sportello Unico Attività Produttive  
Chioggia

**OGGETTO:** ditta Boscolo Bielo Ivano S.r.l. – Intervento di riqualificazione, ristrutturazione ed ampliamento dell’Hotel Mosella a Sottomarina, nuovo edificio servizi darsena e sistemazione dell’area di pertinenza, ampliamento darsena ‘Boscolo Bielo Ivano’ e realizzazione parcheggio con cambio d’uso del lotto da campeggio a parcheggio, a Sottomarina, Via S. Felice 3.

**1) Premesse**

Il compendio in oggetto è situato nella zona est dell’isola di Sottomarina in un’area che, pur essendo individuata come centro storico, è frutto di urbanizzazione relativamente recente.

Relativamente al cantiere in oggetto la ditta Committente è in possesso dei seguenti titoli abilitativi:

1. DIA 17543 del 06.04.2009 per rinforzo strutturale dell’ala nord del compendio (attualmente demolita);
2. DIA 21869 del 28.04.2009 per modifica recinzione nord-est;
3. DIA 35554 del 06.07.2009 per opere di manutenzione straordinaria dell’ala sud attualmente in essere, consistenti nella demolizione di tutte le tramezze e loro ricostruzione principalmente nella medesima posizione (in forati al piano terra e in cartongesso con coibentazione acustica ai piani superiori); sono previste modeste modifiche distributive: maggiori suddivisioni al p.t., blocco bagni al piano 1°, lievi modifiche per soddisfare gli standard igienico sanitari ai piani 2°-3°-4°;
4. PdC 217 del 11.08.2009 per demolizione di edificio pericolante a ridosso della riva lungo la Laguna;
5. PdC 218 del 11.08.2009 per demolizione dell’ala nord di cui si era proposto il rinforzo con la DIA di cui al punto 1;
6. DIA 4098 del 27.01.2010 per consolidamento della porzione di fabbricato sud ovest e per consolidamento della copertura piana lato sud;

7. DIA 13274 del 17.03.2010 per consolidamento e costipazione del terreno susseguentemente a lavori di manutenzione straordinaria;
8. PdC in sanatoria Prot. 35487 del 25/07/2012 per modifiche interne ed esterne dell'Hotel Mosella, che legittima lo stato di fatto.

La ditta aveva presentato una precedente pratica di PdC prot. 35312 del 03.07.2009 / prat. n. 424/2009 – Intervento di riqualificazione, ristrutturazione ed ampliamento dell'Hotel Mosella – ora archiviata.

Il presente progetto riguarda le medesime modifiche in ampliamento dei fabbricati costituenti il compendio che erano previste dal suddetto progetto, oltre all'ampliamento della darsena e al cambio d'uso del lotto da campeggio a parcheggio.

Sul precedente progetto, e quindi sulle opere di ristrutturazione con ampliamento dell'Hotel Mosella, che sono ugualmente previste anche dalla presente istanza, sono già stati espressi pareri favorevoli da parte della Soprintendenza ai Beni Architettonici e Paesaggistici (prot. 6532 del 07/05/2012), della Commissione per la Salvaguardia (prot. 335441 del 13/07/2012), dell' ULSS (prot. gen. 697 del 16.01.2012), di VERITAS (prot. iride 24479/51CHI) e del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco (prot. 29860), che si allegano in copia.

## **2) Descrizione dello stato attuale**

L'immobile attualmente è costituito da un corpo di 4 piani fuori terra legittimato da Permesso di costruire in sanatoria.

Altri corpi di fabbrica che costituiscono il compendio sono stati demoliti con atti abilitativi di cui ai punti 4 e 5 in premessa.

Allo stato attuale sono presenti n. 18 unità abitative.

## **3) Il progetto**

Il nuovo compendio viene realizzato in ampliamento del corpo esistente sud, attraverso l'accostamento e la compenetrazione di una serie di parallelepipedi, a formare una scansione sia di avanzamenti e arretramenti del prospetto, sia di variazione in altezza sui tre fronti principali, a riprendere lo skyline lungo la laguna.

Il fabbricato esistente si identifica chiaramente per la regolarità geometrica compositiva della forometria, per la finitura esterna ad intonaco e per la presenza di

terrazzini aggettanti.

Tutto l'edificato in ampliamento si caratterizza invece per la varietà forometrica, per l'uso del mattone faccia vista con inserimento di elementi verticali in pietra calcarea e per la totale assenza dei terrazzini in aggetto, che sono sostituiti da loggiati.

Sostanzialmente vengono individuate tre tipologie di fori, che sono dimensionati in funzione del rapporto aeroilluminante: uno largo, uno medio, ed uno binato (medio più stretto), secondo moduli di partizione geometrica.

Ogni foro è inoltre accompagnato dalla presenza di un paramento laterale in pietra che si dispone su un lato o sull'altro, apparentemente senza una precisa regola geometrica.

Infatti ciò che regola la disposizione dei fori è una condizione di allineamento verticale che si imposta o su un lato o sull'altro del foro, oppure sul filo del suddetto paramento verticale in pietra, che si accosta per lo più alla singola finestra, ma anche a due ordini consecutivi di fori.

Ne deriva una "variabilità dell'ordine geometrico" che costituisce uno degli elementi compositivi dell'opera in ampliamento.

Sul fronte nord, verso il Forte di San Felice, la conformazione architettonica assume nella fattispecie un profilo digradante, con un ulteriore alleggerimento, costituito da un nastro vetrato che si risvolta anche ad ovest, verso la laguna.

Tutti gli impianti vengono collocati al piano quinto, in posizione baricentrica ed assolutamente non visibile dal piano strada.

Tutti i locali abitati rispettano lo standard di 1/8 per il rapporto aeroilluminante; i loggiati sono completamente aperti e privi di serramento, con parapetto in vetro posto fino all'altezza dei davanzali.

Con ciò il compendio sarà strutturato come di seguito dettagliatamente descritto:

#### PIANO TERRA

Nel fabbricato esistente sarà realizzato un accesso diretto ai locali del Casinò, situati al piano primo. Nella parte di nuova costruzione sarà ricavato un porticato a doppia altezza per consentire sia la percezione, sia l'accesso al lato laguna.

Dal portico di passaggio si accede da un lato ad una serie di negozi e dall'altro

alla struttura ricettiva.

La zona più a nord è dedicata agli utenti della darsena che potranno usufruire degli uffici, di un bar e di un negozio.

Sia il corpo di fabbrica esistente che il corpo di nuova edificazione sono entrambi dotati di corpo scale e di ascensore che collegano tutti i piani.

Il fabbricato a piano unico, adibito a servizi darsena e localizzato a nord dell'area di banchina, viene demolito per realizzare un nuovo manufatto per uffici darsena e servizi, con funzione di "torre di controllo".

#### PIANO PRIMO

L'ala sud preesistente sarà riservata al Casinò di Venezia che installerà una dotazione di slot machines ed altri giochi elettronici. Le due sale del Casinò (una delle quali per fumatori) saranno dotate di uscita e scala di sicurezza sul fronte sud.

All'interno del Casinò viene ricavato un servizio bar, con relativo deposito al piano e n. 3 servizi igienici, uno dei quali per portatori di handicap ed uno riservato al personale, oltre allo spogliatoio.

Il resto del piano è destinato a sale dell'attività ricettiva, con relativi servizi igienici, per attività accessorie quali spazi comuni, sala ristorante-colazioni, sala per riunioni e conferenze.

#### PIANO SECONDO

A questo piano trovano spazio 3 monolocali, 9 bilocali e 2 trilocali per complessive 14 unità abitative.

#### PIANO TERZO

A questo piano trovano spazio 3 monolocali, 9 bilocali e 2 trilocali per complessive 14 unità abitative.

#### PIANO QUARTO

A questo piano trovano spazio 3 monolocali, 5 bilocali e 1 trilocale per complessive 9 unità abitative; inoltre l'ala nord è destinata a centro benessere.

#### PIANO QUINTO

Vengono realizzati 3 appartamenti a disposizione del gestore dell'albergo, all'interno dei quali è previsto un bagno accessibile ex DGRV 1428/2011. Nell'area

centrale trovano allocazione la centrale termica e quella frigorifera, in spazi completamente aperti.

Complessivamente vengono realizzati n. 37 “stanze” e n. 3 appartamenti per complessive n. 40 unità abitative.

Tutte le stanze ricettive soddisfano le caratteristiche minime dimensionali prescritte dalla L.R. 33 del 04/11/2002 e dall'allegato A alla DGRV 2879 del 30/11/2010, ancor valide ai sensi dell'art. 50, comma 4, alinea 8 della L.R. 11 del 14/07/2013.

Tutti i bagni (anche quelli provvisti di aerazione naturale) sono dotati di sistema di aerazione forzata.

Per soddisfare i requisiti di accessibilità richiesti dalla normativa vigente (L. 13/1989, D.M. 236/1989, DGRV 509/2010 e DGRV 1428/2011) sono stati assunti i criteri di progettazione di seguito descritti:

- in primis si evidenzia, come risulta dalla dichiarazione del committente, che nella fattispecie vengono impiegati 14 dipendenti e pertanto non si è soggetti al collocamento obbligatorio di disabili, previsto dal combinato disposto della L. 68/1999, dell'art. 40 della L. 112/2008, così come modificato dalla L. 133/2008 e del D.M. 02/11/2010; pertanto (art. 7, c. 7 – DGRV 1428/11) gli spazi relativi all'attività risultano visitabili ed adattabili (vedi tavv. da 24D a 28D\*);
- tutti gli spazi esterni risultano accessibili a partire dallo spazio pubblico ( art. 7, c. 1.1 - DGRV 1428/11): il parcheggio, i marciapiedi pubblici, le strisce pedonali, gli spazi scoperti di pertinenza, l'ingresso al piano terreno alle unità, alle parti comuni, al casinò, al bar, al ristorante, ai negozi e agli uffici darsena, sono tutti collegati con pendenze non superiori al 5 %, mentre i servizi darsena (trattandosi di ristrutturazione) sono accessibili con rampe di pendenza non superiore all'8 % (vedi tavv. 24'D e A05);
- tutti gli spazi di relazione sono accessibili (art. 7, c. 1.2) in quanto: il bar è accessibile sia dal portico centrale che dall'esterno ed è dotato di servizio accessibile, gli spazi comuni interni ed i negozi del residence sono accessibili dal portico, gli uffici, i negozi e i servizi darsena sono accessibili dall'esterno (vedi tavv. 24D e A05); il casinò è accessibile a piano terra con accesso indipendente (tav. 24D); al piano primo risulta accessibile il casinò tramite ascensore riservato, nonché il relativo bar e il servizio

- igienico (tav. 25D); sempre al primo piano risultano accessibili il ristorante, la sala conferenze e gli spazi comuni e relativi servizi igienici, anche tramite n. 2 ascensori (tav. 25D); al piano quarto è accessibile tramite n. 2 ascensori il centro benessere e relativi servizi igienici distinti per sesso (tav. 28D\*);
- tutti i servizi igienici accessibili (art. 14 c. 2) sono dotati di maniglioni ed è dimostrata dalle tavv. da 24D a 28D\* la possibilità di accostamento frontale e perpendicolare per il w.c.; per tutti gli altri servizi igienici le medesime tavole dimostrano il requisito di adattabilità (art. 14, c. 5);
  - tutti i criteri progettuali in genere previsti dalla DGRV 1428/11 sono stati completamente rispettati, come risulta dalla legenda allegata alle tavole di progetto (larghezza porte e percorsi in genere) e dalla dichiarazione di conformità del progettista ex art. 77, c. 4; del DPR 380/2001;
  - a. SERVIZI DARSENA – l'accesso ai due locali, distinti per sesso, avviene per mezzo di due rampe simmetriche in Fondamenta, parallele al fronte, con pendenza dell' 8% (essendo situate nell'edificio esistente oggetto di ristrutturazione) di larghezza 120 cm e sbarco comune di lunghezza superiore a 150 cm; entrambi i locali sono dotati di un bagno per disabili attrezzato con doccia;
  - b. EDIFICIO A SERVIZIO DARSENA - l'accesso all'unico piano presenta un dislivello di 1 cm e all'interno i due bagni risultano accessibili con dimensioni 1,50x1,50. Si precisa che i dipendenti della Darsena sono n. 3 e rimarranno n. 3 anche dopo l'intervento, in quanto il progetto non prevede un aumento dei posti barca.
  - c. CASINÒ - l'accesso al piano avviene per mezzo di ascensore accessibile esclusivo, le porte e i passaggi rispettano le dimensioni richieste.
  - d. ATTIVITÀ RICETTIVA – ogni piano è raggiungibile per mezzo di due ascensori accessibili, porte e passaggi e spazi comuni in genere rispettano le dimensioni richieste. In particolare nell'area ristorante e sale riunioni al piano primo sono previsti due servizi accessibili. A tutti i piani sono accessibili gli spazi comuni e fra i 37 alloggi 2 sono dotati di servizi igienici per portatori di handicap (uno al piano secondo e l'altro al piano terzo);
  - il dislivello ai vari piani tra l'edificio esistente e quello di nuova edificazione viene

superato a mezzo di rampe, con spazi iniziali e terminali di cm 150, realizzate all'interno dell'edificio oggetto di ristrutturazione, della pendenza non superiore all'8%;

- all'ultimo piano si trovano 3 appartamenti a disposizione del gestore, raggiungibili a mezzo ascensore esclusivo accessibile, e visitabili come da DGRV 1428/2011.

#### **4) Parcheggio a raso**

Per poter soddisfare completamente lo standard a parcheggio, risulta necessario l'utilizzo dell'attuale limitrofo terreno attualmente con destinazione d'uso a campeggio, la cui area demaniale in concessione viene opportunamente riorganizzata in funzione delle esigenze imposte dal parcheggio a raso. Detta area è completamente esterna al Piano dell'Arenile.

I posti auto richiesti dai dati urbanistici afferenti al progetto sono calcolati come segue:

**1.** per l'attività ricettiva, costituita da  $37+3 = 40$  unità abitative, sono richiesti **40 posti auto**;

**2.** per l'area casinò, posta al piano primo del complesso alberghiero e pari a  $400,25+23,81 = 424,06$  mq, sono necessari i seguenti posti auto:

a. per L. 122/1989:

volume casinò:  $400,25 \times 3,10 + 23,81 \times 2,45 = 1.299,10$  mc

parcheggio casinò:  $1.299,10$  mc /  $10,00$  mc/mq =  $129,91$  mq

$129,91$  mq :  $25$  mq/posto auto =  $6$  posti auto

b. per D.M. 1444/1968:

superficie casinò:  $400,25 + 23,81 = 424,06$  mq

parcheggio casinò:  $424,06$  mq x  $0,80$  x  $0,50 = 169,62$  mq

$169,62$  mq :  $12$  mq/posto auto =  $14$  posti auto

Complessivamente sono necessari per il casinò  $6+14 =$  **20 posti auto**.

È necessario altresì ricavare un'area verde pari a:  $424,06$  mq x  $0,80$  x  $0,50 =$  **169,62mq**;

**3.** per l'edificio Servizi Darsena **2 posti auto**;

**4.** per i parcheggi della Darsena "Boscolo Bielo Ivano" sono necessari **82 posti auto**, pari al numero dei posti barca, che rimane inalterato.

Il nuovo parcheggio dispone complessivamente di 85 posti auto per l'attività ricettiva, di 27 posti auto per il casinò e di un'area a verde di 170,00 mq, di 2 posti auto per l'edificio Servizi Darsena e di 112 posti auto per la Darsena "Boscolo Bielo Ivano", valori che rientrano negli standards sopra calcolati.

All'interno del parcheggio vi sono 5 posti auto riservati ai portatori di handicap, nel rispetto del limite minimo di 1/50.

Poiché all'interno del parcheggio non sono previste aree impermeabili non è necessario predisporre un impianto di raccolta e trattamento delle acque meteoriche.

#### **5) Ampliamento Darsena "Boscolo Bielo Ivano".**

La ditta "Boscolo Bielo Ivano" già in possesso della Concessione Lagunare n. 7964 di uno spazio acqueo di mq 7.360,00 e di un'area banchina di mq 188,00 per un totale di 7.548,00 mq, ha ottenuto dal Magistrato Alle Acque ulteriore concessione per una superficie aggiuntiva di oltre 6000 mq, che si sviluppa ad Ovest della precedente, delimitata a Nord dal limite di concessione del Consorzio San Felice e ad Ovest dal canale navigabile, mantenendo da esso una distanza di rispetto. La superficie aggiuntiva suddetta è inferiore a quella dichiarata disponibile dal Magistrato alle Acque. Si precisa tuttavia che la concessione sarà rilasciata solo successivamente al titolo edilizio e pertanto si riferirà alla sola superficie di progetto.

Tale concessione prevede l'occupazione dello spazio acqueo per n. 30 imbarcazioni con relativi pontili (dotati di punti di segnalazione ottica sul lato del canale navigabile) e pali di ormeggio.

I 30 nuovi posti non variano il numero dei posti totali come prima dell'ampliamento in quanto l'acquisizione del nuovo spazio acqueo consente di eliminare altrettanti posti all'interno della porzione di darsena esistente al fine di agevolare le manovre di attracco.

Gli spazi liberati all'interno della darsena potranno garantire la percentuale del 10 % riservata alle barche in transito, con disposizione all'inglese sia lungo la banchina, sia sul lato interno della passerella più prossima alla riva.

La darsena è già dotata allo stato di fatto, e altrettanto lo sarà nella porzione in ampliamento, di impianto antincendio a naspi, presenti su ciascun pontile ed alimentati da

apposito serbatoio di accumulo.

E' prevista la presenza di unità di aspirazione delle acque nere e di quelle di sentina con conferimento alla fognatura comunale, nonché la presenza di apposti contenitori per la raccolta di oli esausti, che saranno allontanati da ditte autorizzate allo smaltimento.

Come si evince dalla tavola n. 30a l'ampliamento non restringe lo spazio navigabile in quanto mantiene inalterata (anzi lievemente maggiorata) la larghezza del canale a nord (da 42,60 a 43,08).

Si precisa altresì (tav. 30) che la distanza dal limite superiore del canale è di m 43,80-45,00 e che la distanza di rispetto dal limite inferiore è di m 5,70-6,00.

Per ultimo si evidenzia che detto ampliamento non ha interferenza alcuna con il Biotopo della Laguna, perché siamo già in un ambito di attività di rimessaggio, limitato al solo attraversamento marginale della Laguna attraverso canali già esistenti.

#### **6) *Conseguenze positive dell'intervento***

L'istanza di ampliamento viene presentata per interventi di edilizia produttiva in variante allo strumento urbanistico, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 31 dicembre 2012 n. 55.

La localizzazione del sito è particolarmente favorevole in quanto gli attuali strumenti urbanistici destinano quest'area, così come quelle limitrofe, a diportistica.

L'intervento consente contestualmente sia di ampliare l'attività ricettiva dell'Hotel Mosella, sia di riqualificare quella connessa al rimessaggio di imbarcazioni da diporto in un sito già destinato alle suddette attività, cioè senza alcun impatto sul contesto.

Vale la pena di sottolineare infatti che il progetto non intende solamente ampliare in ristrutturazione le suddette attività, ma vuole al contempo riqualificare la parte estrema del centro storico di Sottomarina: proprio per questo è stata prevista la demolizione di una serie di manufatti esistenti di scarso valore architettonico o addirittura incongrui.

Pertanto la scelta del sito in argomento non deriva soltanto dalla impossibilità di trovare siti alternativi, ma anche e soprattutto dalla volontà di riqualificazione e recupero dell'area. A tal fine la ditta Boscolo Bielo Ivano srl, oltre a presentare il presente progetto ai fini produttivi, così come consentito dalla citata legge regionale, ha anche predisposto

(in accordo con la Soprintendenza) un progetto di sistemazione dell'adiacente area dell'ex batteria, col mero intento di riqualificare integralmente il compendio e non già a fini speculativi.

L'intera operazione avrà poi una favorevole ricaduta sotto il profilo socio-economico in quanto prevede una serie di attività che comporteranno un incremento occupazionale: ampliamento delle attività ricettiva, nuove attività di centro benessere, bar, ristorante, negozi e sala casinò.

In definitiva l'area oggetto di intervento è strategicamente da considerarsi come la più consona e la più adatta per la presente iniziativa, perché compendia vantaggi sia di ordine socio-economico che di fruibilità e di godimento del sito a favore della collettività.

ing. Pierluigi Moro