



# WATERFRONT

## VENEZIA E CHIOGGIA

PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO ECONOMICA AFFERENTE ALLA RIQUALIFICAZIONE DEL WATERFRONT DELLE AREE PORTUALI COMPRESSE TRA S. ANDREA E S. BASILIO A VENEZIA E LA RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA SALONI A CHIOGGIA.

CUP F76G21001030005 – CUP F76G21001010005  
CIG 981806183D

# Chioggia

## Relazione illustrativa

### Progettazione masterplan, Progettazione architettonica, Progettazione infrastrutture per la mobilità, ambiente e sostenibilità

**Arup Italia S.r.l.** (MANDATARIA)  
Corso Italia 1 – 20122 Milano, Italia  
t. +39 02 8597 9301  
e. [amministrazione@arup.com](mailto:amministrazione@arup.com)  
[www.arup.com](http://www.arup.com)

arch. David Hirsch  
(Responsabile dell'integrazione delle prestazioni specialistiche)

**Ove Arup & Partners SA** (MANDANTE)  
Calle Alfonso XI,12, 28014 Madrid, Spagna  
t. +39 02 8597 9301  
e. [amministrazione@arup.com](mailto:amministrazione@arup.com)  
[www.arup.com](http://www.arup.com)

### Consulenti specialistici del RTI:

#### Mobilità

**GO-Mobility**  
via del Serafico 89, 00142, Roma, Italia  
t. +39 0656546119  
e. [fanelli@go-mobility.it](mailto:fanelli@go-mobility.it)

#### Analisi economica

**Territorio e Mercati Studio Tecnico Associato**  
via Cesare Battisti 14, 40123 Bologna, Italia  
t. +39 051 221108  
e. [territorioemercati@legalmail.it](mailto:territorioemercati@legalmail.it)  
prof. arch. Stefano Stanghellini

### Progettazione masterplan, Progettazione architettonica

**Cecchetto & Associati srl** (MANDANTE)  
Via Torino 107, 30172 Venezia, Italia  
t. +39 041 5240440  
[studio@studiocecchetto.com](mailto:studio@studiocecchetto.com)  
[www.cecchettoassociati.com](http://www.cecchettoassociati.com)

arch. Alberto Cecchetto  
(Responsabile Tecnico e Culturale della Progettazione)

### Progettazione paesaggistica

**PROAP** (MANDANTE)  
Estudos e Projectos de Arquitectura Paisagista, Lda  
Rua Jorge Colaço 43-b-d 1700-252, Lisbona, Portugal  
t. +351 213951724  
[www.proap.pt](http://www.proap.pt)

Arch. João Nunes

### Progettazione, Gestione e Pianificazione Approdi

**ST Servizi Tecnici srl**  
San Polo, 1173, 30125 Venezia, Italia  
t. +39 041 5060826  
e. [n.ferrari@stvenezia.com](mailto:n.ferrari@stvenezia.com)  
ing. Nicola Ferrari



# Indice

## Premesse del progetto 4

- Scopo del lavoro 5
- Inquadramento territoriale 6
- Sintesi degli obiettivi 7

## Processo 9

- Il percorso di definizione del progetto 10
- Cronoprogramma di sintesi 11

## Quadro conoscitivo 12

- Descrizione del contesto 13
- Obbiettivi, esigenze e bisogni da soddisfare 14
- Linee di indirizzo del DPP 15
- Funzioni esistenti 16

## Visione – Porta Laguna 18

- L’ambizione di Chioggia 19
- Un distretto aperto 20
- Un’infrastruttura condivisa 21
- Driver portuali 22
- Un sistema integrato 23
- Matrice progettuale 24
- Un nuovo fronte lagunare 25
- Un’offerta mirata 26

## Scenari preliminari 27

- Definizione degli scenari 28
- Sintesi degli obiettivi 29
- Quadro esigenziale da DPP 30
- Quadro esigenziale aggiornato – Scenario tendenziale 31
- Quadro esigenziale aggiornato – Scenario potenziale 32
- Scenario tendenziale 33
- Scenario potenziale 35
- Matrice di valutazione strategica 37
- Sintesi valutazione degli scenari 38
- Strategia di sostenibilità integrata 39

## Scenario di sintesi 40

- Sintesi di progetto per obiettivi 41
- Programma funzionale 42
- Ambiti di intervento 44
- Il progetto dell’infrastruttura condivisa 47
- Funzioni portuali 48
- Spazi flessibili per cittadini e turisti 50
- Servizi per cittadini e turisti 55
- Spazi per lo sport e il tempo libero 61
- Paesaggio e sistema del verde 63
- Mobilità 65

## Considerazioni relative alla fattibilità dell’intervento 69

- Sviluppo nel tempo 70

## Riepilogo degli aspetti economici e finanziari del progetto 71

- Quadro economico 72
- Calcolo sommario della spesa 73



# Note Generali

1. Questo elaborato è stato prodotto ai soli fini della fase progettuale a cui si riferisce e non può essere utilizzato per il cantiere nè per nessuna attività relativa alla costruzione.

2. Questo elaborato è relativo solamente alla disciplina progettuale a cui si riferisce e dev'essere letto congiuntamente agli elaborati delle altre discipline, elaborati specifici e tutta la documentazione progettuale.

3. Tutte le informazioni relative all'area di progetto e alle porzioni di edifici ed elementi costruttivi esistenti sono da confermare con accurati rilievi geometrici e topografici.

4. Questo elaborato è stato prodotto in assenza di un rilievo dello stato di fatto delle fondazioni delle strutture esistenti.

5. Per l' origine e l'affidabilità dei limiti d'intervento

6. Per le informazioni sulle aree esterne all' area d'intervento si rimanda ai documenti comunali ufficiali e agli eventuali specifici rilievi.

7. Le misure riportate sul disegno sono in metri se non diversamente indicato.

8. Per tutte le misure fare riferimento esclusivamente alle quote dimensionali rappresentate sul disegno (non è consentito prendere misure direttamente dal disegno se non sono espressamente indicate).

9. In caso di discrepanza tra i disegni riferirsi agli elaborati ad una scala maggiore di dettaglio. Eventuali discrepanze devono essere segnalate al progettista per iscritto.

10. Il disegno dell'organizzazione spaziale interna degli edifici è da considerarsi indicativo con il solo scopo di illustrare un possibile utilizzo dei lotti funzionali del masterplan la cui destinazione andrà confermata nelle successive fasi di approfondimento del progetto ed in accordo con le esigenze di potenziali futuri concessionari e operatori.



# Premesse del progetto



# Scopo del lavoro

## Progetto di fattibilità tecnico economica

Il presente documento recepisce il «documento preliminare alla progettazione, redatto ai sensi dell'art. 15 del dpr 207/2010, propedeutico al progetto di fattibilità tecnica ed economica delle aree di waterfront dei porti di Venezia e Chioggia» che rappresenta il documento necessario all'avvio dell'attività di progettazione afferente agli interventi di riqualificazione delle aree di waterfront nelle rispettive città.

Il DPP è stato predisposto dall'Università IUAV di Venezia attraverso l'incarico: "Attività di supporto tecnico-scientifico al Responsabile Unico del Procedimento per la redazione di un Documento Preliminare di Progettazione - DPP, ai sensi dell'articolo 15, comma 5, 6 e 7 del D.P.R. 207/10, propedeutico alla realizzazione della Progettazione di Fattibilità Tecnico Economica di progettazione dei waterfront portuali di Venezia e Chioggia ai sensi dell'art. 31 comma 7 del D.Lgs 50/2016 a ss.mm.ii."

Il presente documento è stato predisposto dal Raggruppamento Temporaneo di Impresa (che vede come mandataria la società Arup Italia e come mandanti Cecchetto & Associati, Ove Arup & Partners Sa e PROAP) che si è aggiudicato l'«appalto dei servizi tecnici di ingegneria e architettura inerenti la progettazione di fattibilità tecnico economica afferente la riqualificazione del waterfront delle aree portuali comprese tra S. Andrea e S. Basilio a Venezia e la riqualificazione dell'area saloni a Chioggia.» ( CUP F76G21001030005 - CUP F76G21001010005, CIG 981806183D-ID SINTEL 169278913).

Il Progetto è stato sviluppato secondo le linee guida ai sensi Art. 23 Lgs 50/2016. Lo scopo del lavoro è stato quello di definire delle soluzioni progettuali per un nuovo assetto degli ambiti che sia in linea con gli indirizzi ed obiettivi di indirizzo pianificatorio e strategico, con l'ambizione di dare una risposta efficace e di valore che possa integrare i pareri e gli spunti derivanti dal confront con diversi stakeholder legati a questi contesti.

Nella presente "Relazione tecnica illustrativa" viene esplicitato il processo che ha permesso la definizione della proposta progettuale sviluppata.



Anno: 2022



Anno: 2024



Anno: 2024



## Inquadramento territoriale

### Aree portuali di Venezia e Chioggia

Le aree portuali di Venezia e Chioggia ricadono all'interno della Laguna di Venezia, un sistema ambientale unico al mondo, coronato dal parco regionale del Delta del Po, dai Colli Euganei, da un sistema di piccoli comuni distribuiti attorno alla laguna e dal Lido di Jesolo e di Caorle.

**Le aree sono inoltre caratterizzate da un sistema infrastrutturale multimodale ad alta accessibilità** di natura strategica per la riqualificazione, in particolare in riferimento agli itinerari ciclabili e ai flussi crocieristici.

**Lo spostamento di una quota di traffico crocieristico su Marghera** consente di ripensare gli spazi del "Waterfront Venezia centro storico" che rimangono operativi per la crocieristica minore, i traghetti ed i megayacht, andando a modificare anche le aree sottoposte a controllo di sicurezza ISPS – International Ship and Port Facility Security.

Inoltre, **la creazione di un attracco per le navi da crociera a Chioggia** potrà dare delle prospettive per la rigenerazione dell'Isola dei Saloni e di rilancio della città.





# Sintesi degli obiettivi

## Obiettivi e azioni di intervento da DPP

La visione strategica dell'Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Settentrionale (AdSPMAS) è quella di "un sistema portuale integrato nell'ambiente in cui è inserito, regolato, innovativo, digitale, green, connesso alle reti energetiche/di trasporto/logistiche europee e del territorio, attivo nei comparti delle merci e dei passeggeri a livello internazionale, a supporto dell'intero sistema economico regionale e macro-regionale, capace di cogliere le opportunità offerte dalla crescita dei traffici ferroviari, al servizio dei collegamenti marittimi e della logistica del Nord Est sviluppando un'occupazione di qualità adeguata ai fabbisogni del proprio contesto produttivo in dialogo con il territorio" (POT 2022-2024).

L'ente "AdSPMAS" è tra i soci co-fondatori di "Fondazione Venezia Capitale mondiale della sostenibilità", progetto nato dalla collaborazione tra Regione Veneto e il Comune di Venezia con il coinvolgimento anche di istituzioni nazionali.

Questo impegno rappresenta un'importante volontà dell'Ente di farsi parte attiva nella **promozione dello sviluppo di un piano interventi funzionali alla crescita sostenibile del territorio.**

Nell'ambito di tale visione il modello di sviluppo sostenibile dell'AdSPMAS, prospettato all'interno del POT 2022-2024, orienta obiettivi e immagine dell'ambito dell'Agenda 2030 ONU definendo 5 macro aree di intervento per uno sviluppo portuale sostenibile: **infrastrutture resilienti, clima ed energia, dialogo tra porto e città e supporto alle comunità, safety and security, governance ed etica.**

A partire da queste macro aree sono stati declinati gli obiettivi strategici di AdSPMAS, tra i quali il progetto di riqualificazione del waterfront rappresenta un'azione concreta per il perseguimento di:

### 1) Rigenerazione del sistema portuale

### 2) Transizione energetica del cluster portuale

### 3) Relazione città-porto di Venezia e Chioggia

L'intervento nel suo complesso prevede la valorizzazione paesaggistica e funzionale delle aree di Marittima, S. Andrea, Santa Marta, San Basilio e Chioggia, che ricadono interamente nel demanio marittimo e si pongono in forte connessione con la città.

Una valorizzazione che richiede azioni per la **riqualificazione urbana e degli edifici, integrando, ove possibile, alle funzioni portuali nuovi servizi alla città anche al fine di rafforzare il legame porto-territorio.**







Anno: 2024



# Processo



## Il percorso di definizione del progetto attraverso diversi momenti di studio e approfondimento condivisi

Il Progetto si è sviluppato secondo diverse fasi in linea con l'Art. 23 Lgs 50/2016.

Per informare lo sviluppo delle soluzioni progettuali è stato avviato un **processo di dialogo con gli stakeholder** che ha permesso di approfondire tematiche specifiche per i diversi interlocutori.

Sono **stati definiti dei macro temi**:

Sostenibilità, Funzioni Portuali, Programma funzionale, Spazi aperti e Mobilità. I macro temi sono stati utilizzati per mettere a sistema le indicazioni del DPP, le progettualità in essere, le indicazioni pianificatorie e quelle emerse dai dialoghi con gli stakeholder.

Questo ha permesso lo **sviluppo degli scenari di progetto**, identificati come:

- Scenario tendenziale, che recepisce le indicazioni senza variazioni sostanziali sull'assetto dell'area
- Scenario potenziale, che recepisce le indicazioni e le integra con delle suggestioni progettuali che fanno leva su aspetti strategici

I due scenari sono stati successivamente declinati in diverse componenti, ogni componente del Progetto suddivisa per macro tema è stata valutata in base a dei KPI definiti ad hoc. Sono stati effettuati inoltre, dei questionari rivolti a diversi soggetti per testare la solidità delle proposte.

Le integrazioni emerse dall'assessment degli scenari hanno definito le premesse per lo sviluppo dello Scenario di sintesi, che declina le componenti precedenti e definisce l'oggetto dell'approfondimento multidisciplinare.

### Dialoghi con gli stakeholder



#### Incontri effettuati

Comune di Chioggia,  
Sindaco di Chioggia,  
Ufficio tecnici del  
Comune di Chioggia  
Capitaneria di Porto, VTP,  
Comitato Saloni,  
Darsena le Saline

### Macro temi individuati

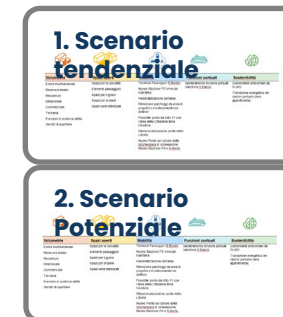


#### Quadro esigenziale aggiornato

All'interno dei 5 macro temi sono state declinate:

- indicazioni del DPP,
- progettualità in essere
- indicazioni pianificatorie.
- indicazioni emerse dai dialoghi con gli stakeholder

### Costruzione degli scenari di progetto



#### Ipotesi di scenari

Elaborate sulla base dei macro temi, aggiungendo al quadro esigenziale aggiornato altre suggestioni sulla base di best practices internazionali.

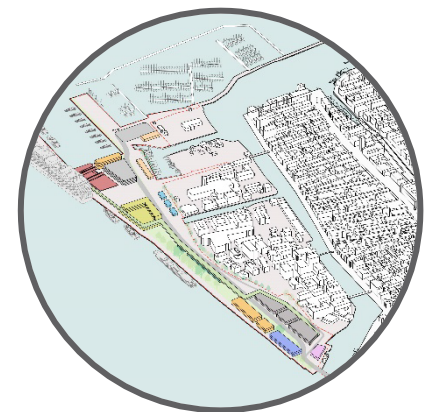
### Valutazione con KPIs e Questionari



#### Valutazione su KPI strategici + questionari

Ogni componente del Progetto suddivisa per macro tema è stata valutata in base a dei KPI definiti ad hoc. Sono stati effettuati dei questionari verso diversi soggetti per testare la solidità delle proposte.

### Definizione di uno Scenario di sintesi



#### Scenario di sintesi

Definizione di uno scenario ottimale che integri le valutazioni e i pareri da sviluppare in dettaglio per il PFTE



# Cronoprogramma di sintesi

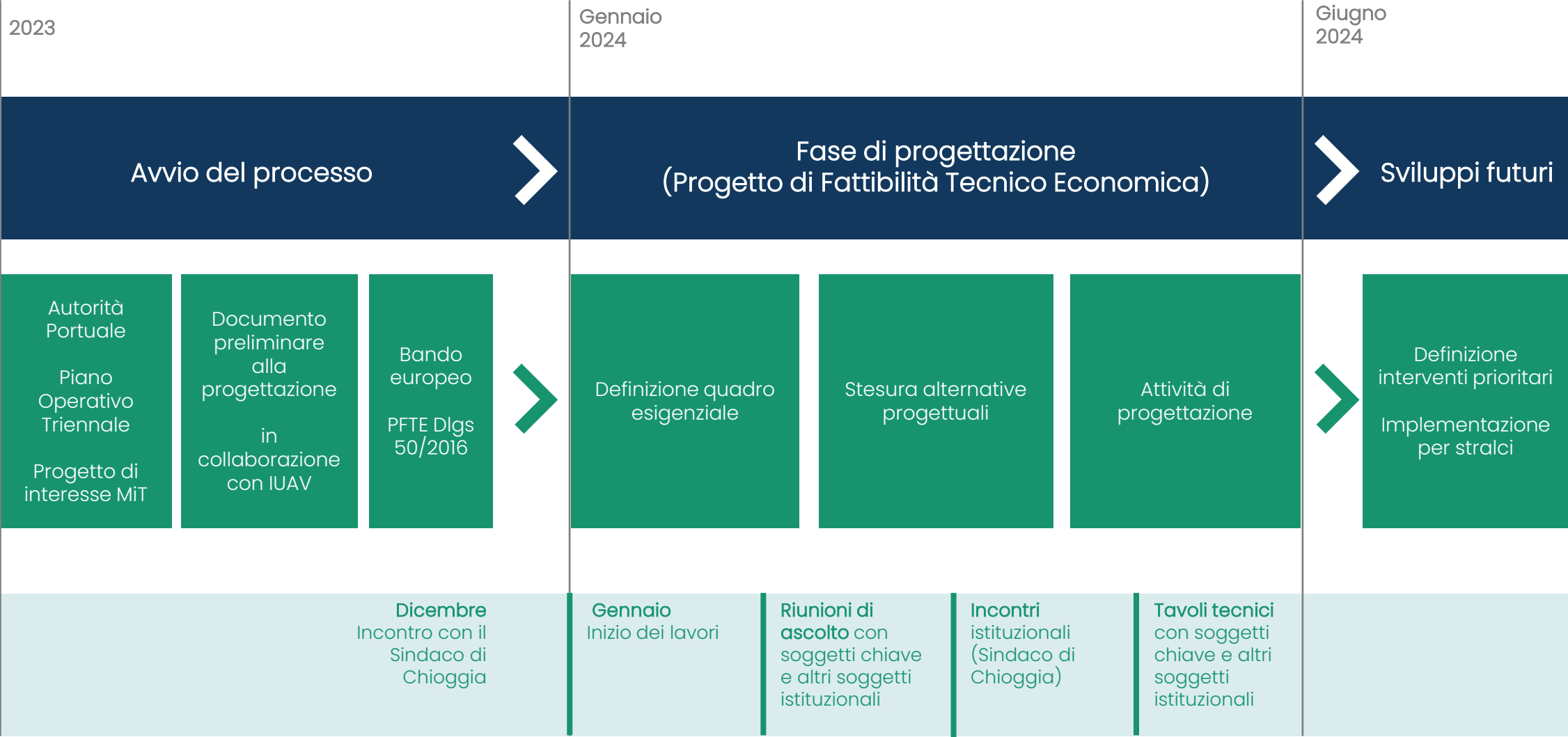
## Cronoprogramma

L'avvio del processo ha visto l'inserimento dell'intervento del Piano Operativo Triennale di AdSPMAS e finanziamento da parte del MIT per 1.000.000 di euro ripartiti per Venezia e Chioggia.

Successivamente è stato definito il Documento Preliminare alla Progettazione a base di gara, aggiudicata a fine 2023.

Il Cronoprogramma prevede una fase di progettazione per il Progetto di Fattibilità Tecnico Economica, iniziato a Gennaio 2024, per concludersi a Giugno 2024.

In questo periodo è stato sviluppato un processo di progettazione che ha consentito di definire un quadro esigenziale integrando al DPP diverse osservazioni emerse da incontri con stakeholder e dalla pianificazione vigente. Questo ha permesso l'avvio dell'attività di progettazione con la realizzazione di due scenari di progetto: tendenziale e potenziale fino alla definizione dello scenario di sintesi che sta alla base dell'approfondimento progettuale.





# Quadro conoscitivo



## Descrizione del contesto

### L'area portuale di Chioggia

A seguito del D.Lgs. n. 169 del 4 agosto 2016 è stata istituita l'Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Settentrionale comprendente i porti di Venezia e di Chioggia.

L'area oggetto del presente documento si colloca nel Comune di Chioggia, più precisamente nelle aree portuali di Isola dei Saloni e Val da Rio, di competenza dell'Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Settentrionale.

I due ambiti portuali, Isola dei Saloni e Val da Rio, presentano caratteristiche e funzioni diverse.

Isola dei Saloni si posiziona nell'area a nord del Porto di Chioggia, in prossimità del centro storico, e presenta principalmente funzioni di servizio ai passeggeri, legate alla crocieristica, al turismo fluviale e alla diportistica. È inoltre presente nell'area una commistione di funzioni legate alla pesca e al commercio di prodotti ittici e molluschi e all'operatività di Holcim (terminal che movimentava cemento) e alla sosta del servizio di rimorchio.

Val da Rio si posiziona più a sud dell'Isola dei Saloni, in prossimità della Strada Statale 309 Romea e di Via Maestri del Lavoro. L'area portuale presenta funzioni industriali, commerciali e logistiche, di cantieristica e di movimentazione merci.



Anno: 2024



## Obbiettivi, esigenze e bisogni da soddisfare

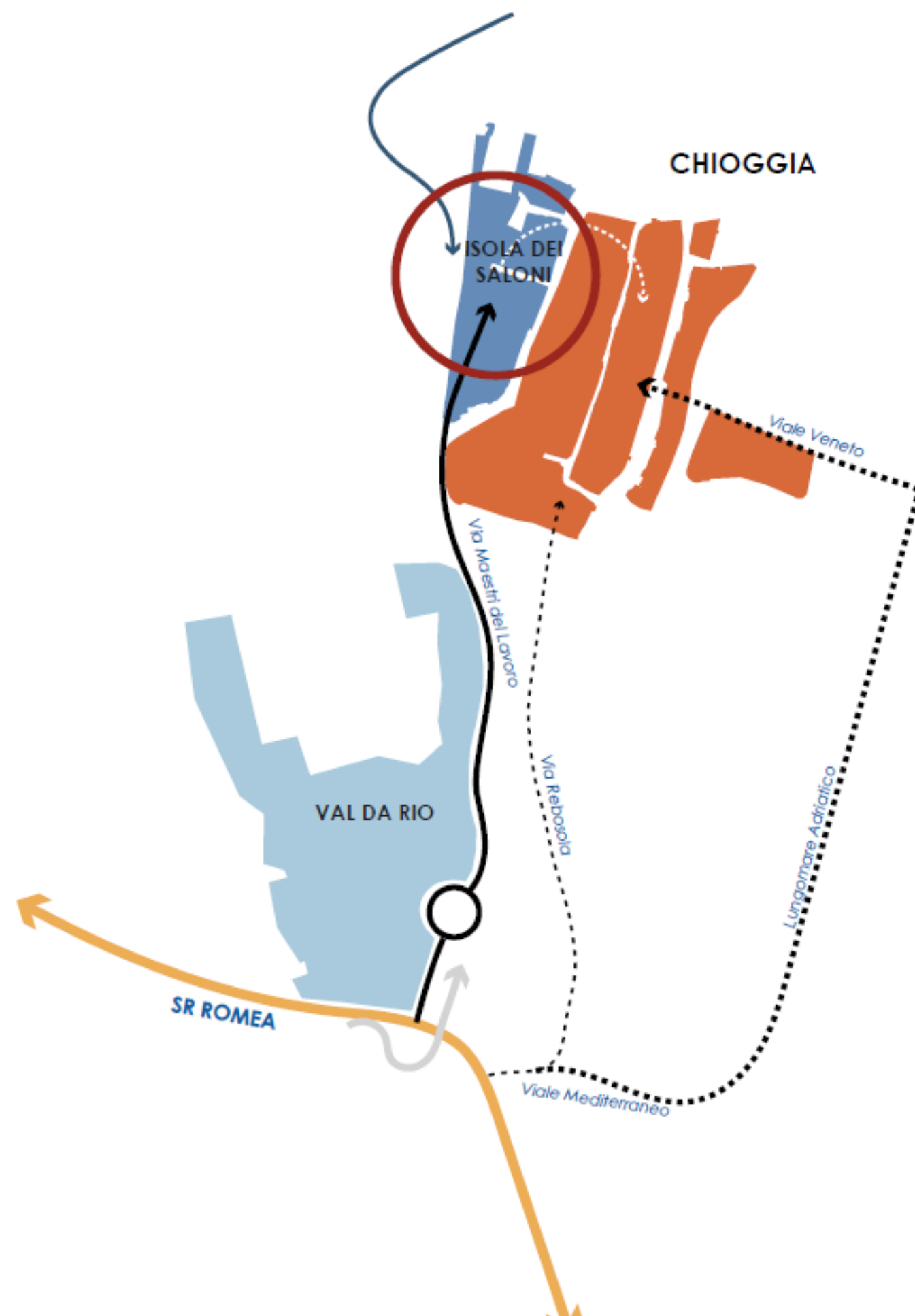
### Isola dei Saloni, Centro di Chioggia e Val da Rio

Il piano regolatore portuale vigente, detto Piano Gottardo, del porto di Chioggia risale al 1981. Per quanto riguarda l'Isola dei Saloni il PRP disegnava insediamenti per depositi lavorazione merci e prodotti ittici a ridosso del Canale Lombardo esterno e del centro storico di Chioggia, mentre insediamenti per la lavorazione e manutenzione attrezzi per la pesca e zone di interesse portuale per lo stoccaggio e lavorazione merci e prodotti ittici previsti all'entrata del Canale Lombardo interno. Invece le aree di parcheggio e servizi portuali venivano indicati in prossimità della strada Via Maestri del Lavoro. A ridosso della rotatoria venivano inserite inoltre attività economiche connesse al porto; aree per impianti di depurazione delle acque nere della città di Chioggia; zona cantieristica ed officine meccaniche ed in prossimi due parchi ferroviari con il punto terminale nella zona di bunkeraggio a ridosso del ponte di collegamento con l'Isola dei Saloni.

Lo stato di fatto dell'ambito di competenza AdSPMAS dell'Isola dei Saloni, ha visto la realizzazione del disegno della Darsena "Le Saline" in prossimità del Bacino Vigo.

Attraverso l'accordo di programma del luglio 2022, ai sensi dell'art.15 della legge n.241/1990 tra l'Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Settentrionale e Comune di Chioggia, propedeutico alla redazione del DPSS, sono perimetrare le aree di interazione porto-città. Come da accordo, infatti, le aree di interazione porto-città individuate ed oggetto di riqualificazione sono: l'area dell'ex cementificio, alcune aree già uso residenziale e a parcheggio per la città (come l'area portuale in Isola Saloni lungo via Guido Lionello) e una fascia continua in Val da Rio a destra di Via Maestri del lavoro.

Nello specifico per l'"Ambito Chioggia" si intende all'interno del DPP, l'area indicata su base cartografica del PRP di Chioggia, sotto riportata (nella pagina successiva); l'ambito è suddiviso a sua volta nei sub-ambiti di Isola dei Saloni e Val da Rio, rispettivamente da 9,5 e 3,7 ha; per una lunghezza totale di banchina di 1 km nel primo caso e 3 km nel secondo definendo quindi il waterfront clodiense.





# Linee di indirizzo del DPP

## Linee di indirizzo

Gli scenari proposti partono da considerazioni comprendenti azioni specifiche riconducibili ai singoli sub-ambiti, oppure comuni all'intero ambito, che tengano conto delle condizioni attuali e dei progetti in corso di sviluppo migliorando la fruibilità e la qualità degli spazi a favore di utenti portuali e cittadini, valorizzando:

1. un arrivo alternativo per la città storica di Chioggia,
2. una nuova definizione e sistemazione dell'area portuale di Isola dei Saloni;
3. una riqualificazione e ammodernamento del collegamento alla zona di Val Da Rio.

In questa prospettiva, il DPP riporta i seguenti obiettivi:

- Caratterizzazione del percorso veicolare e di transizione dalle aree puramente portuali operative alle aree ibride fino alla città storica.
- Mantenimento della funzione portuale all'interno dell'area dell'Isola dei Saloni e valorizzazione delle aree demaniali mediante l'inserimento di nuove funzioni compatibili che determineranno scenari diversificati per la zona da valutare in fase di fattibilità;
- La riqualificazione ed il recupero del patrimonio architettonico esistente e dello spazio pubblico integrando ove possibile, nuovi servizi per la città;
- Il ridisegno paesaggistico del waterfront finalizzato alla creazione in un "corridoio verde" polifunzionale che valorizzi e caratterizzi gli spazi della collettività;
- Miglioramento della permeabilità pedonale e della connessione con il centro storico.

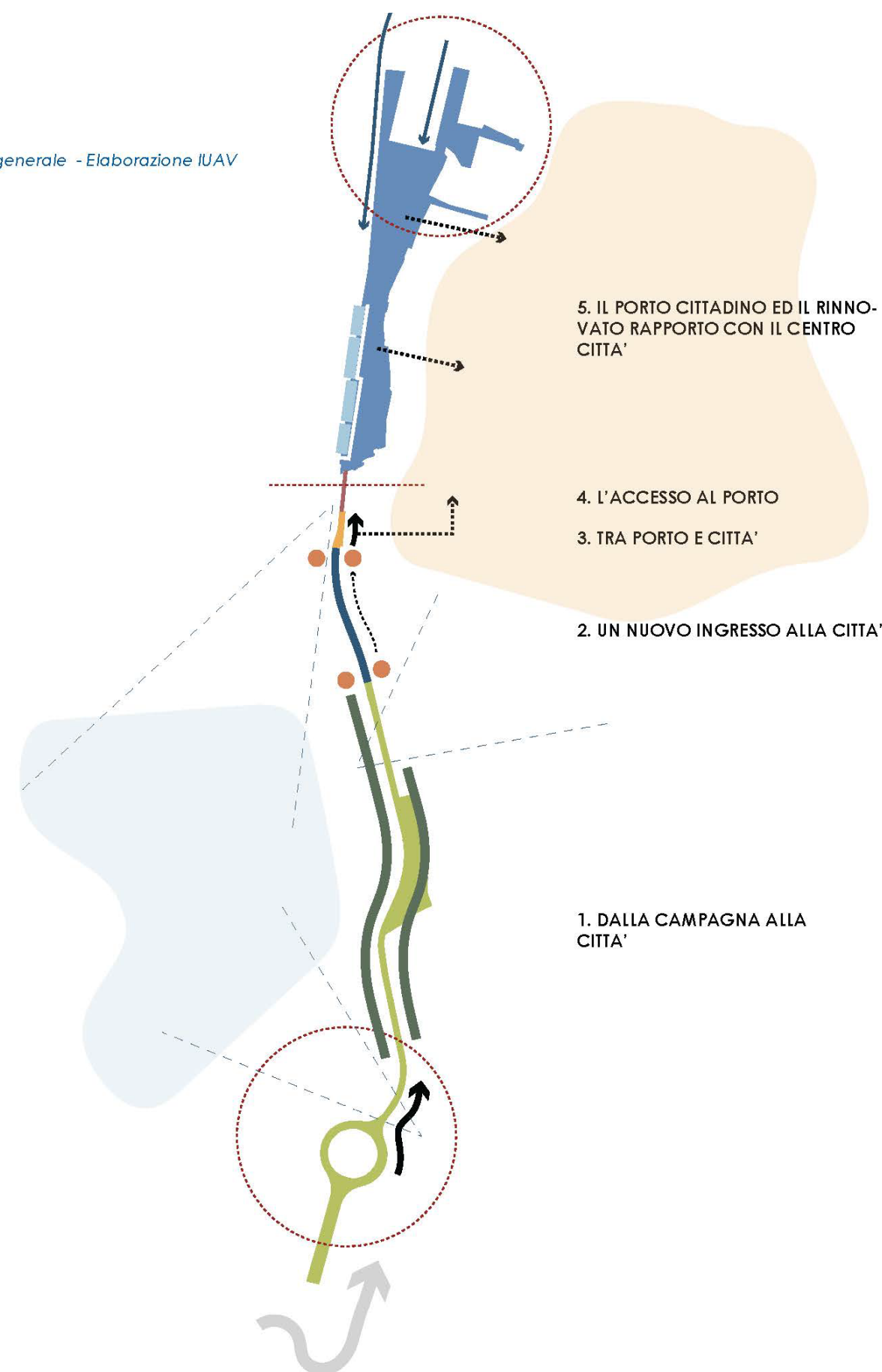
Nelle pagine seguenti sono riportati degli estratti del DPP che mostrano i lotti funzionali di progetto, andando a definire delle linee di indirizzo per lo sviluppo del progetto.

In particolare, le indicazioni sono:

- Indicazioni progettuali sub ambito ch\_1 "Dalla campagna alla città"
- Indicazioni progettuali sub ambito ch\_2 "un nuovo ingresso alla città"
- Indicazioni progettuali sub ambito ch\_3 "tra porto e città"
- Indicazioni progettuali sub ambito ch\_4 "l'accesso al porto"

Queste sono state successivamente integrate nel processo di aggiornamento del quadro esigenziale.

Strategia generale - Elaborazione IUAV





## Funzioni esistenti

### Funzioni Isola dei Saloni e centro di Chioggia

L'isola dei Saloni vede lo sviluppo delle aree portuali sul lato occidentale e lo sviluppo di insediamenti residenziali nella parte orientale.

Le aree portuali vedono:

- nella sua parte sud, lungo banchina, la presenza di numerose attività legate alla lavorazione e al trattamento dei prodotti ittici;
- nella parte centrale e verso nord, lungo la banchina, è posto il varco di ingresso e si aprono i piazzali dei terminal portuali ove attualmente è insediato Holcim, un terminal in conto proprio che ha come attività primaria l'importazione, lo stoccaggio e la distribuzione di cementi e che sarà ricollocato liberando le aree di Saloni, il terminal crociere che utilizza l'accosto lungo il canale Lombardo esterno e lo scalo fluviale, che utilizza il bacino dei Saloni.
- Il bacino dei Saloni è attualmente utilizzata anche per l'ormeggio dei rimorchiatori;
- a destra del bacino dei Saloni è presente un ampio specchio d'acqua dedicato al diporto (Darsena Le Saline) che si sviluppa su banchine, pontili fissi e pontili galleggianti offrendo oltre 450 posti barca, per imbarcazioni fino a 30 metri di lunghezza e 5 di pescaggio.

Nelle aree urbane sono presenti due aree destinate a parcheggio (uno spazio aperto a sud e un edificio nella parte centrale dell'isola), residenze e a nord un'ampia area oggetto di proposta di intervento per la trasformazione delle strutture dell'ex cementificio.







#### INDICAZIONI PROGETTUALI SUB AMBITO CH\_5 - "IL PORTO CITTADINO ED IL RINNOVATO RAPPORTO CON LA CITTÀ"

##### 1) Valorizzare e rifunzionalizzare degli spazi bordo strada

All'interno del sub-ambito 5, il masterplan prevede il masterplan prevede di favorire la continuità pedonale con la città storica.

In questo sub-ambito in prossimità del ponte, si consideri la possibilità di ricavare aree parcheggio, in particolare nell'area all'angolo tra Via Guido Lionello, Via Isola dei Saloni comprendendo il "Park Saloni" e l'edificio 908. Inoltre deve essere considerata la possibilità di insediare strutture attrezzate a supporto di visitatori via strada (ad es. bici park, etc.), dei lavoratori portuali o per i futuri residenti delle aree di interazione porto-città come quella dell'ex cementificio.

##### 2) Valorizzazione dei fronti degli edifici del contesto portuale

La mancanza di immagine coordinata dei fabbricati di proprietà dell'AdSPMAS produce all'interno del sub-ambito 5 una apparente perdita di importanza e di valore per le attività che risiedono al loro interno e che invece rappresentano il cuore pulsante del porto, un vero e proprio vanto per la città di Chioggia. Agire sul fronte dei fabbricati dando loro una rinnovata visibilità vuole essere un modo per ridisegnare la presenza del porto e la sua relazione con la città. Gli interventi possono riguardare opere di manutenzione come aspetti di rifinitura, rifacimento, tinteggiatura, elementi decorativi sulle facciate, considerando il rapporto con il fronte strada di Via Isola Saloni che guarda al quartiere residenziale limitrofo. Gli stessi criteri di uniformità e di allineamento dovrà essere applicati al nuovo fabbricato per l'"Adriatic LNG" previsto sull'area.

##### 3) Progettare strutture idonee a servizio del porto e della città

Si prevede l'insediamento di strutture a servizio del porto e della città, in grado di generare aggregazione, momenti di svago per i cittadini e i lavoratori della zona, tenendo presente i limiti di azione dati dalla circolazione e la logistica dei mezzi.

La progettazione del presente sub-ambito deve tenere in considerazione l'obiettivo di pedonalizzazione dell'area, studiando sezioni e percorsi a favore del pedone, integrando elementi di arredo urbano che favoriscano la sosta ludico-ricreativa, limitando gli spazi viari/logistici con dissuasori che ne definiscono i percorsi all'interno di un ampio spazio a prevalenza pedonale.

##### 4) Valorizzare l'asse viario del porto e degli accessi verso il centro storico e viceversa

L'arrivo di maggiori traffici turistici derivati dalle attività di crocieristica e fluviale porterà ad intensificare la connessione con la città storica. Ne consegue che attività di commercio e ricettive dovranno essere supportate da interventi infrastrutturali che possano dare una direzione e una preferenza verso il centro cittadino. In tale prospettiva, si prevede l'inserimento di un ponte pedonale apribile di attraversamento del Canale Lombardo Interno e di collegamento con il centro storico. Il risultato che si vuole ottenere è quello di uno scambio reciproco tra porto e città, intensificando i flussi di utenza, alimentando la scelta di visita alla città e rappresentando il porto come ulteriore polo attrattivo per la città. Gli spazi portuali infatti potranno offrirsi all'uso cittadini in quanto aree privilegiate di scorci sulla laguna dotate di spazi attrezzati/ricreativi.

##### 5) Riordino e valorizzazione dell'area per la crocieristica e quella dedicata ai trasporti fluviali e dei sistemi di controllo e varchi.

Nella parte terminale del sub-ambito, le banchine esistenti saranno riorganizzate, destinando i lati interni dei due moli al trasporto fluviale, mentre la banchina esterna lungo il Canale Lombardo esterno ospiterà un approdo per navi da crociera. La valutazione di un secondo approdo, più a sud, viene rimandata invece a una fase successiva, essendo subordinata a interventi di allargamento del Canale Lombardo (ad oggi non in programma).

Particolare attenzione dovrà essere posta al disegno funzionale e paesaggistico del limite doganale dell'ambito crocieristico in rapporto allo spazio pubblico pedonale di cui al punto 3). Tale bordo dovrà essere integrato in un sistema paesaggistico e di arredo urbano (land art) che caratterizzerà l'intera area. Inoltre, in considerazione dell'uso stagionale del terminal crocieristico, tale disegno dovrà prevedere passaggi filtranti regolabili che possano essere mantenuti aperti nel periodo di inattività della funzione crocieristica (indicativamente dal 31/10 al 15/03), rendendo permeabile e accessibile l'intera area e il bordo d'acqua da parte dei cittadini.

Il disegno di tale limite dovrà inoltre tenere conto della accessibilità e della sosta temporanea degli autobus per il trasbordo dei passeggeri nei periodi di attività della funzione crocieristica.

##### 6) Valorizzazione del marina come centralità e polo attrattore

L'attuale area che anticipa la Darsena "Le Saline" di Isola dei Saloni è caratterizzata da una recinzione portuale permanente che segna la linea tra l'area dedicata alle crociere e la città. La ridefinizione delle tipologie di accosti di cui al punto precedente consente di ridefinire i limiti fisici di accesso ai moli e la loro tipologia; tale ridefinizione dovrà obbligatoriamente tener conto e garantire la logistica e la funzionalità delle banchine. Nell'ottica di una maggiore apertura di quest'area verso la città, si prevede l'inserimento di un padiglione antistante la Darsena e alcuni chioschi sul molo e all'interno dello spazio pubblico pedonale antistante con funzioni di ristoro e servizio sia per i fruitori della darsena che dei cittadini. Tali servizi saranno un elemento di attrazione anche per i passeggeri del terminal crocieristico che attraverseranno l'area limitrofa alla darsena e il nuovo ponte (punto 4) per raggiungere il centro storico.

##### 7) Valorizzazione degli edifici in stato di degrado o sottoutilizzo

Si prevede la valorizzazione del terminal esistente e del suo spazio aperto di pertinenza.

Si prevedere la rifunzionalizzazione dell'edificio 900 e celle frigo, compatibilmente con le attività portuali, con la possibilità di aprirlo parzialmente e temporaneamente alla città per l'organizzazione di eventi o mostre. Particolare attenzione andrà posta alla riqualificazione delle facciate e al rebranding dell'immagine dell'edificio nel suo compless e al suo inserimento coerente nel disegno paesaggistico descritto al punto 5). Per i manufatti minori presenti sull'area (sede motonautica, capitaneria di porto, etc), infine, si prevede la demolizione e il ricollocamento sul posto all'interno di un nuovo padiglione prospettante lo spazio pubblico, in prossimità della Canaletta Cementi.



# Visione – Porta Laguna

Un distretto aperto che crea una nuova  
polarità turistico portuale sulla base di  
un’infrastruttura condivisa di servizi per i  
cittadini e turisti nell’isola dei Saloni



## L'ambizione di Chioggia

### Porta Laguna

Il Progetto ha come visione quella di sviluppare la vocazione del porto e della città di Chioggia a diventare la **Porta della Laguna** per chi arriva dall'entroterra, inoltre funge anche da porta dalla Laguna al Delta del Po, connettendo questi due paesaggi d'acqua.

Chioggia è considerata come una polarità strategica all'interno del sistema della laguna, in grado di rispondere alle sfide legate alla gestione delle crociere, ad un turismo sostenibile e diffuso sul territorio e sullo sviluppo di servizi di valore per cittadini e turisti in grado di attivare nuove dinamiche virtuose di sviluppo.

In questa prospettiva la **rigenerazione dell'ambito dell'Isola dei Saloni e di Via Maestri del Lavoro** consentirà di fare leva su delle infrastrutture strategiche, che da elementi funzionali all'operatività portuali diverranno sistemi condivisi fra il porto e la città.

La proposta, facendo leva sulla natura portuale delle aree, sviluppa quindi questa visione di **infrastruttura condivisa**, aperta, dinamica e innovativa che risponde alle sfide globali e locali con un progetto attento ad aspetti legati all'offerta di spazi e servizi dati dal programma funzionale, alla qualità degli spazi aperti, ad una mobilità innovativa in grado di rispondere a requisiti di logistica ma anche di pedonalità, ciclabilità e condivisione, nonché ad aspetti di sostenibilità ambientale, economica e sociale e di resilienza.





# Un distretto aperto

## Porta Laguna

Venezia e Chioggia costituiscono due importanti polarità a scala territoriale, nell'ottica di sviluppare la visione di una porta, come ingresso alla laguna, l'ambito di Chioggia verrà integrato con i seguenti sistemi territoriali:

- Il sistema dei parchi naturali che include il Parco regionale del delta del Po, il Parco dei Colli Euganei, Lidi Veneziani e la Laguna di Venezia
- Il sistema della mobilità dolce che include Eurovelo8 Est, la ciclovia VenTO e alla Ciclovia Adriatica, passando per Chioggia e proseguendo su Pellestrina e Lidi Veneti.
- Il sistema del trasporto pubblico su ferro e su gomma (rete ferroviaria regionale e BRT)
- Il sistema della navigazione su acqua che unisce flussi crocieristici, fluviali e traghetti per la navigazione interna della laguna.

Questi sistemi convoglieranno nell'area di Chioggia e si innesteranno nell'ambito di intervento, rafforzando l'accessibilità alla laguna e alla città, generando nuove destinazioni di valore in laguna.

### Legenda

- Autostrade
- Linee ferroviarie
- Itinerari ciclabili
- Flussi crocieristici
- Connessioni via aria



**Aeroporto di Venezia e Drone Port** potrà connettere velocemente via aria Venezia e Chioggia con l'aeroporto.

**Lidi Veneziani** sono aree caratteristiche per il turismo a livello nazionale e sono un sistema ambientale di pregio

**L'Eurovelo 8 Est** con i suoi 2.00km è uno degli itinerari ciclabili europei che ambisce ad unire tutto il mediterraneo.

**Le Crociere** in Laguna sono una presenza molto forte e portano ogni anno centinaia di migliaia di visitatori

**Linee AV e regionali** consentono di raggiungere Venezia in treno velocemente dalle principali città italiane

**Un nuovo HUB turistico intermodale** di ingresso alla Laguna di Venezia e al Delta del Po che offra nuovi servizi e crei un nuovo rapporto con la laguna per cittadini e turisti

**I Colli Euganei** hanno avviato il procedimento per il riconoscimento dell'UNESCO come riserva di Biosfera

**Il delta del Po** è stato riconosciuto dall'UNESCO come riserva di Biosfera

**La ciclovia VenTO** con i suoi 705km collega Venezia a Torino raggiunge la Laguna passando dal Delta del Po.

**Ciclovia Adriatica** che attraversa tutta Italia passa da Chioggia e Venezia



## Un'infrastruttura condivisa

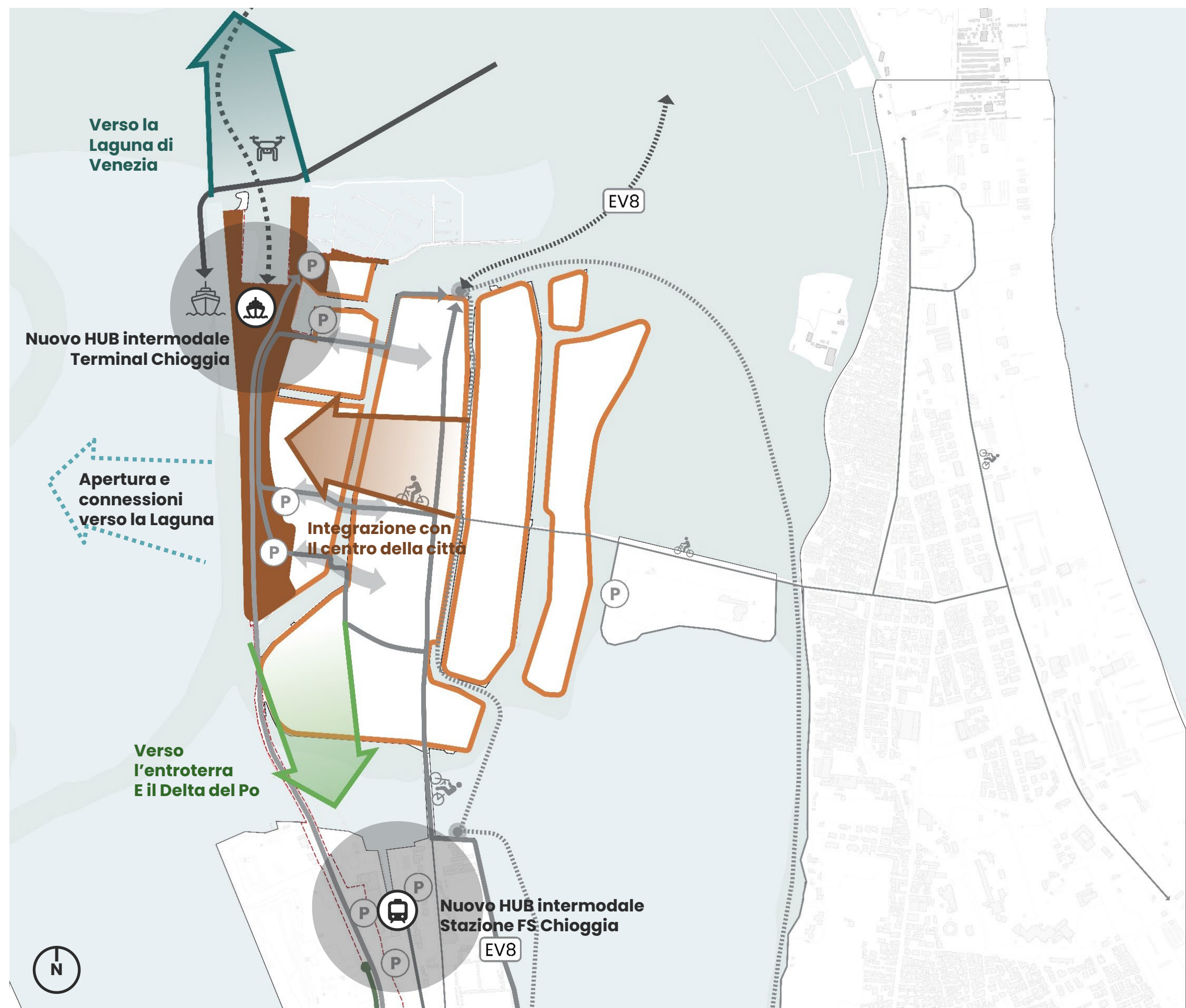
L'Isola dei Saloni si configura come spazio strategico per declinare la visione a scala territoriale.

La proposta si pone l'obiettivo di **preservare la sua natura infrastrutturale**, ma di aprire questo sistema strategico alla città e alla laguna attraverso alcuni principi:

- **Rafforzare** la connessione via acqua con Venezia.
- **Integrare** l'area portuale con il centro storico
- **Implementare** la rete ciclabile esistente e le connessioni ciclopedonali
- **Creare** dei nuovi punti di interscambio all'interno dell'Isola dei Saloni e alla Stazione Ferroviaria
- **Aprire** il fronte d'acqua alla città, permettendone la fruibilità e valorizzando gli aspetti paesaggistici dell'area

In questo modo sarà possibile ripensare l'infrastruttura odierna e rispondere alle vocazioni dell'area creando un sistema aperto, dinamico e condiviso.

In questa ottica la proposta vuole portare una ricaduta di valore non solo nell'ambito interessato ma nel suo contesto più ampio della città di Chioggia.





## Driver portuali

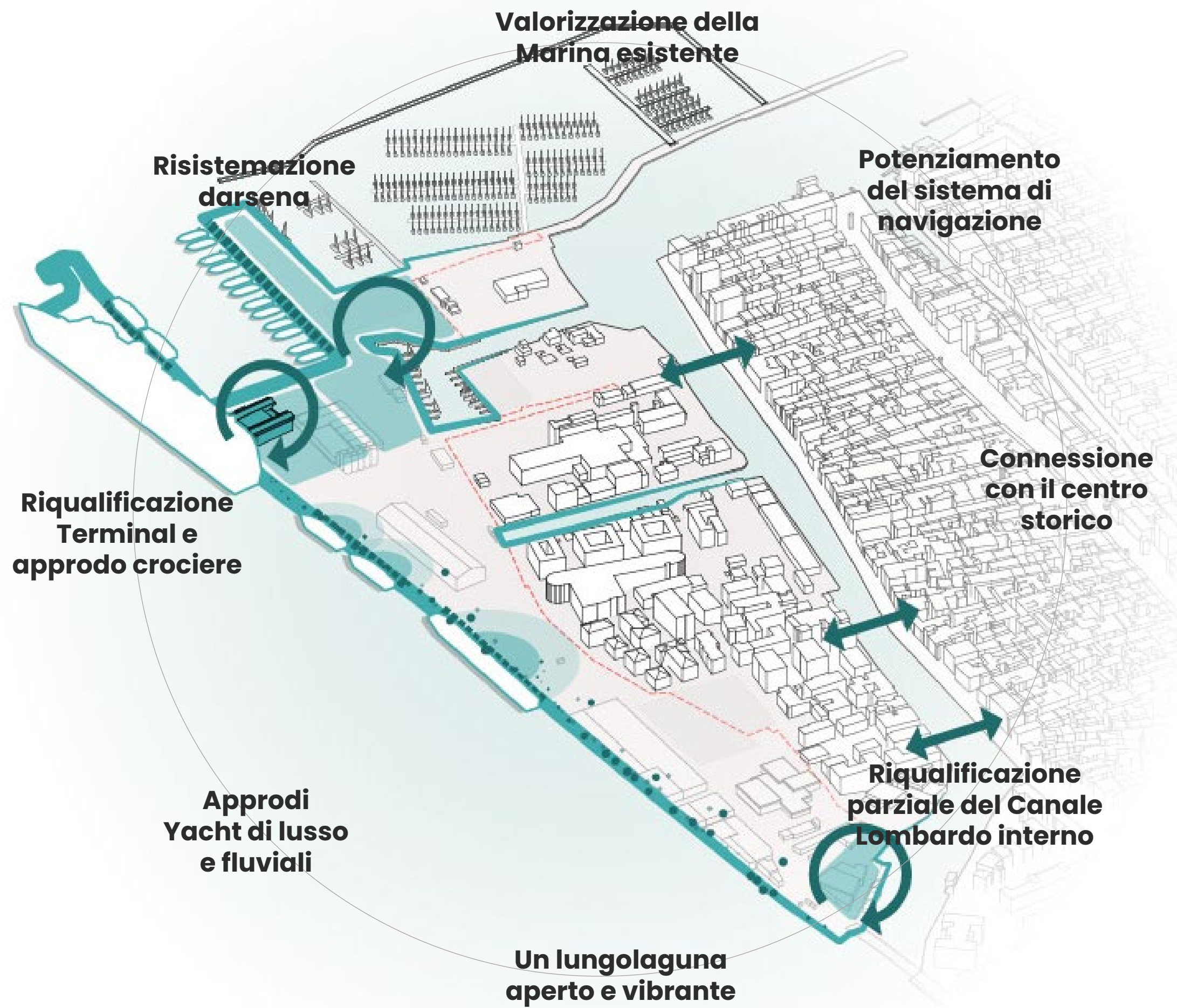
### Un porto che si trasforma

L'isola dei Saloni è un Porto che ambisce a diventare un'**infrastruttura condivisa** creando nuove relazioni con la città.

L'identità e la funzione portuale rimarrà **prevalente**, ma si declinerà in modo tale da rispondere agli obiettivi posti dalla rigenerazione dell'area.

In particolare, i drivers da cui si svilupperà il Progetto sono:

- La **valorizzazione della Marina** esistente attraverso il ridisegno degli spazi aperti e delle connessioni
- Il **potenziamento del Sistema di navigazione** attraverso la creazione di nuovi approdi per il trasporto pubblico su acqua
- La **connessione con il centro storico** attraverso nuovi ponti
- La **riqualificazione del Canale Lombardo Interno**, in particolare della sponda a sud interessata dall'ambito di Progetto
- La realizzazione di un **lungo laguna aperto e vibrante** che funzioni lungo un fronte d'acqua condiviso tra porto e città
- Predisposizione di **approdi per fluviali e yacht di lusso** in alcuni tratti della banchina lungo il Canale Lombardo Esterno
- La **riqualificazione del Terminal esistente** connesso al mantenimento dell'approdo delle crociere, unito al ripensamento dei sistemi di barriere per la sicurezza
- La **risistemazione della darsena** per ospitare nuovi attracchi e nuove funzioni di rimessaggio.



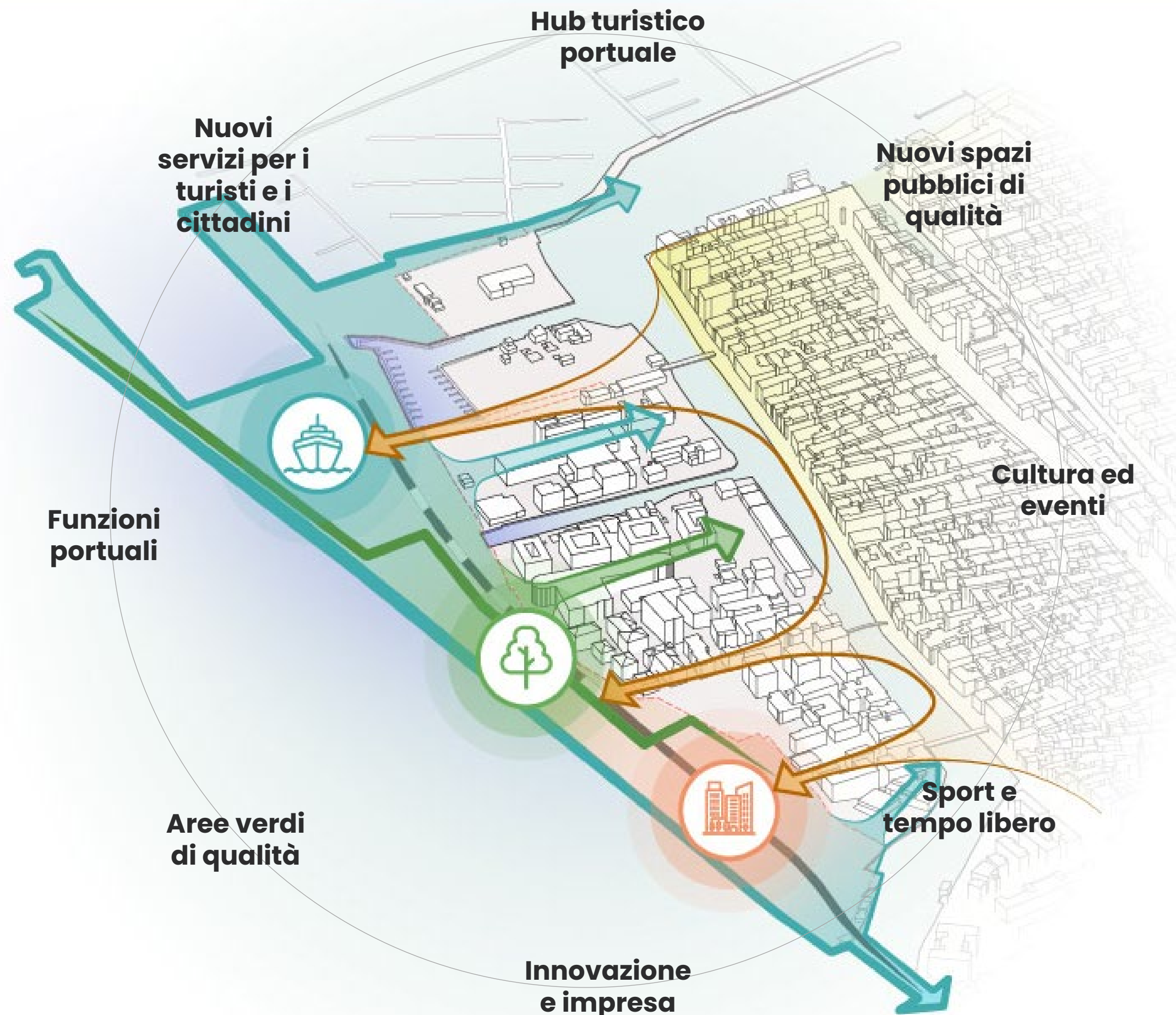


## Un sistema integrato

La proposta declina le seguenti azioni:

- **Mantenere e ampliare le funzioni portuali** soprattutto nell'area a nord, nella zona del Terminal, della darsena e delle Saline
- **Offrire nuovi servizi per turisti e cittadini** su tutta l'area in modo da fornire degli spazi di transizione fra porto e città alla scala del quartiere
- **Sviluppare un HUB turistico portuale** andando a consolidare la presenza delle navi da crociera negli anni futuri e collegando un **vertiporto**, un **velohub** e un parcheggio che permettano uno split modale in loco aumentando enormemente l'accessibilità dell'area
- Offrire **nuovi spazi pubblici di qualità** connessi da un waterfront lagunare che si declina in un sistema di strade, piazze e spazi pubblici flessibili
- **Attrarre iniziative culturali ed eventi** in modo da ampliare l'offerta territoriale e sviluppare un mercato di nicchia che possa aver un'attrattività sia locale che nazionale ed internazionale
- Fornire **nuovi spazi per lo sport e il benessere per i cittadini**, incluso sport all'aria aperta e sport sull'acqua
- **Creare innovazione e impresa** all'interno della realtà portuale predisponendo spazi per uffici, co-working e impresa
- Offrire **nuove aree verdi di qualità**, in particolare due nuovi spazi: i giardini dei saloni e il chilometro verde.

Queste consentiranno lo sviluppo di un distretto aperto integrato all'infrastruttura portuale.





# Matrice progettuale

## Direttrici



Sono state identificate tre direttrici per lo sviluppo del masterplan: **la direttrice d'acqua**, che ripercorre il profilo della banchina lungo il waterfront, **la direttrice della viabilità** che ad oggi segna il limite fra la città e il porto e **la direttrice verde**, che unisce il porto alla città. Su queste si svilupperanno le polarità del Progetto.

## Polarità



L'area è caratterizzata da **tre polarità**, integrate e complementari fra loro. Più a nord risulta predominante la componente portuale, al centro la componente legata a spazi verdi e pubblici, mentre nella parte a sud è sarà caratterizzata da un nuovo sviluppo con una componente più urbana. Queste tre polarità creeranno anche nuove relazioni con la città.

## Un'infrastruttura condivisa



Declinando le direttrici e le polarità è stato definito un sistema articolato in funzioni, servizi, spazi e usi in grado di creare un'infrastruttura condivisa che integri funzioni portuali, funzioni urbane nonché il sistema di spazi pubblici e aree verdi.

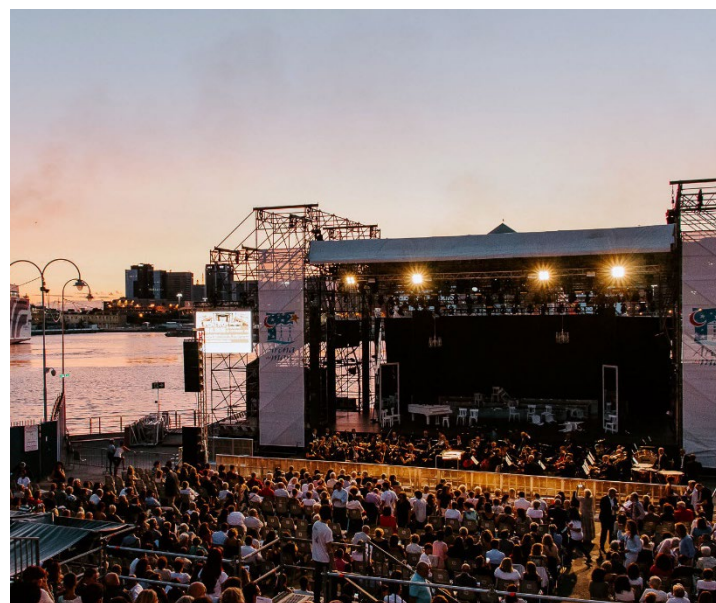


## Un nuovo fronte lagunare per potenziare l'offerta turistica e migliorare i servizi per i cittadini





## Un'offerta mirata: attrarre un turismo internazionale e di prossimità





# Scenari preliminari



## Definizione degli scenari

### Lo scenario tendenziale e potenziale

Attraverso la definizione di più scenari è stato possibile fare differenti valutazioni su possibili alternative o direzioni progettuali in modo tale da verificarne qualità, fattibilità e consistenza. A valle degli studi di analisi e della definizione di un quadro esigenziale aggiornato sono stati definiti due scenari preliminari di progetto:

**Lo scenario tendenziale** risponde ai requisiti minimi posti dal DPP provando a declinare il progetto in modo tale da mantenere alcuni fabbricati esistenti e ridistribuire gli edifici demoliti in nuovi volumi. Inoltre l'assetto viabilistico è stato mantenuto il più possibile conforme all'esistente mentre sono stati ripensati gli spazi pubblici e verdi all'interno dell'area.

In particolare gli edifici presenti a sud dell'isola dei Saloni destinati a funzioni ittiche vengono mantenuti, mentre viene introdotto un nuovo parcheggio multipiano nell'area dell'attuale fabbricato 908. Viene inoltre mantenuto il terminal passeggeri esistente e viene recuperato il volume del fabbricato 900 in cui è stata ipotizzata una risistemazione in modo tale da poter ospitare nuovi usi.

In questo scenario è stato inserito un grande parco con padiglioni per attività commerciali e fish market. Tra il parco e il terminal crociere è previsto uno spazio pubblico flessibile che può ospitare sia un terminal bus nel periodo di operatività delle crociere sia uno spazio per eventi all'aperto o usi temporanei.

**Lo scenario potenziale**, oltre a rispondere ai requisiti minimi posti dal DPP, propone delle soluzioni trasformative più importanti e lo sviluppo di funzioni con un'ambizione maggiore rispetto a quanto definito nel quadro esigenziale.

In particolare gli edifici a sud vengono demoliti e ricostruiti mantenendo le volumetrie, ma cambiando la destinazione funzionale da ittica a incubatore di impresa, uffici, hotel e commerciale. Andando, inoltre, a definire un'area più urbana lungo il fronte d'acqua. Viene proposto un parcheggio multipiano più ampio in grado di rispondere ad una domanda di sosta maggiore rispetto allo scenario tendenziale.

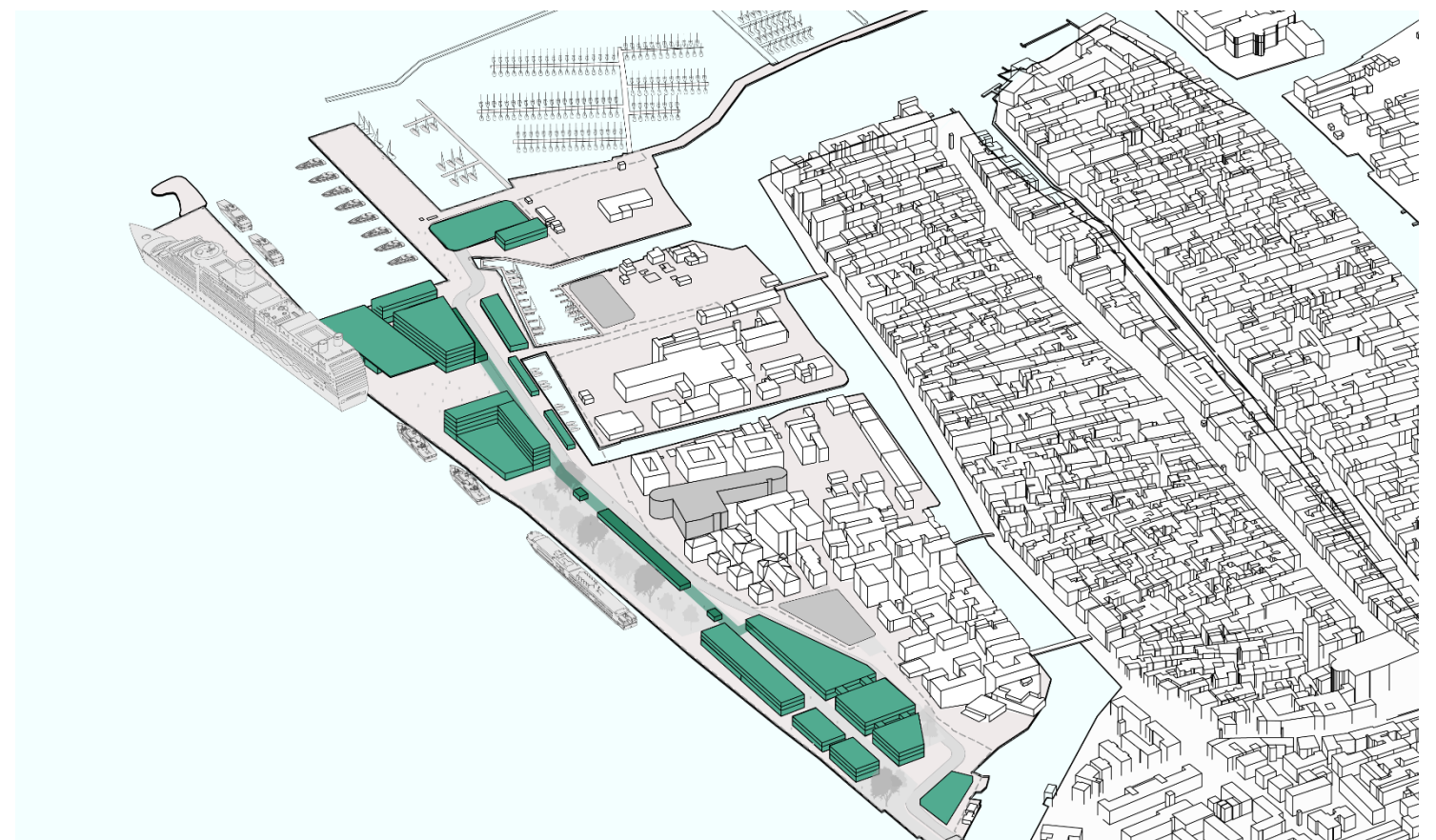
Il terminal crociere viene rivisitato prevedendone una sua possibile espansione. Vengono aggiunte, inoltre, altre volumetrie per ospitare un parcheggio multipiano. Anche per questo scenario vengono riproposti gli spazi aperti del giardino dei saloni e il terminal bus flessibile.

Viene introdotto fra il terminal bus e il giardino dei saloni un hotel di lusso con centro congressi al piano terreno e una ampia terrazza sul mare. È stato inoltre previsto il chilometro verde una passeggiata sopraelevata che partendo da sud attraversa tutta l'area di intervento si aggancia ai diversi edifici fino ad arrivare alla banchina di approdo delle crociere.

Nelle pagine successive è possibile trovare una sintesi degli scenari e una tabella riepilogativa delle quantità principali prese in considerazione.



Scenario tendenziale – assetto volumetrico



Scenario potenziale – assetto volumetrico



# Sintesi degli obiettivi

## Integrazioni al Quadro esigenziale

Partendo da un'attenta lettura del DPP a base di gara, è stato delineato un primo Quadro esigenziale che sintetizzasse gli obiettivi individuati da questo primo studio.

Successivamente, grazie al progresso di analisi sviluppato e delle interlocuzioni con i diversi stakeholder è stato possibile definire un Quadro esigenziale aggiornato che integra gli obiettivi strategici già presenti nelle indicazioni pianificatorie o scaturiti da esigenze specifiche degli stakeholder; questi sono stati declinati secondo i macro temi individuati.

Questo lavoro è stato fondamentale per verificare l'allineamento delle ambizioni e delle progettualità in essere ricadenti nell'ambito di Chioggia e a far emergere la complessità di elementi e fattori che la caratterizzano.

Gli obiettivi qui indicati sono stati utilizzati come linee di indirizzo alla progettazione degli scenari preliminari di progetto descritti nelle prossime pagine.

### Quadro esigenziale

#### DPP

- Integrazione con il territorio tramite il dialogo e la condivisione di progetti per favorire la relazione con la città
- Nuova relazione porto città tramite iniziative e attività promosse dall'AdSPMAS,
- Incremento delle aree commerciali della zona del porto di Chioggia.
- Ripensamento e il riutilizzo delle aree degradate e/o il recupero di fabbricati inutilizzati o sovradimensionati
- Interventi di riqualificazione paesaggistica e di miglioramento delle connessioni ciclabili e pedonali.



### Quadro esigenziale aggiornato

#### 1. indicazioni pianificatorie

##### PUMS

- Ridurre l'utilizzo dei combustibili fossili
- Realizzare fasce di ambientazione e mitigazione
- Garantire informazioni in tempo reale e trasferire e scambiare le informazioni e i dati
- Rete di trasporto pubblico rapido
- Mobility As A Service
- Aumentare il livello di accessibilità universale
- Promuovere la mobilità sostenibile
- Terminal Intermodale Metropolitano (T20) di Chioggia nell'area dell'attuale stazione
- Estensione della rete ciclabile di interesse metropolitano su Via del Popolo fino al Terminal Traghetto

##### PTCP

- Conservazione e la tutela delle risorse idriche
- Tutela e il rafforzamento della biodiversità;
- Integrare le aree nel sistema reticolare ambientale
- Valorizzare e riqualificare il sistema insediativo e recuperando fattori di identità paesaggistica locale

##### PP

- Collegamenti pedonali e spazi per il mercato che dal centro storico collegano l'Isola dei Saloni verso le aree di progetto
- Previsione percorsi ciclabili e ciclopeditoni lungo la banchina "Fondamenta Canal Lombardo"

##### PULS

- Pianificazione degli spazi per la logistica di prossimità (SLP) e dei punti di consegna
- Promozione della sinergia tra interventi infrastrutturali, fisici e digitali ed esigenze di mobilità persone e merci.
- Sviluppo di soluzioni ICT (Information Communication Technology)
- Veicoli a basso (o nullo) impatto ambientale per logistica
- Strategia integrata sull'idrogeno (H2 Valley)

##### PGRA

- Migliorare o mantenere le condizioni esistenti di funzionalità idraulica
- Non aumentare le condizioni di pericolo dell'area interessata

#### Accordo AdSPMAS e Comune

- Previsione del ponte ciclopeditonale apribile, di uso pubblico, di collegamento dell'Isola dei Saloni con il centro storico.
- Altre aree di interazione porto-città situate nelle aree di progetto in zona sud dell'Isola dei Saloni
- Viabilità in Via Maestri del Lavoro, via Lionello e via dei Saloni da affidare in concessione al Comune di Chioggia

#### 2. Indicazioni emerse dai dialoghi con gli stakeholder

Comune di Chioggia, Sindaco di Chioggia, Capitaneria di Porto, VTP, Ufficio di urbanistica Comune di Chioggia, Comitato dell'area Saloni di Chioggia

### Obiettivi Funzioni Portuali

- Promuovere un sistema portuale (innovativo, digitale, green) a scala territoriale
- Mantenere e sviluppare la crocieristica, inclusa quella fluviale
- Promuovere funzioni portuali compatibili con un nuovo rapporto con la città
- Valorizzare l'area delle Saline con un ampliamento dell'offerta di posti barca e funzioni annesse

### Obiettivi Programma Funzionale

- Creare un asset strategico che permetta un ritorno degli investimenti e generi valore a scala urbana
- Rigenerare il patrimonio architettonico esistente ed integrare un mix funzionale a completamento del comparto
- Creare luoghi di aggregazione sociale, sportiva, culturale
- Valorizzare l'identità dei luoghi con proposte che si integrino al paesaggio costruito e naturale
- Definire un sistema di servizi e spazi pubblici quanto valori di qualità urbana e ambientale

### Obiettivi Spazi aperti

- Creare spazi aperti attrattivi, inclusivi e vibranti con l'integrazione di spazi verdi e aree sportive
- Rigenerare le aree portuali sottoutilizzate per migliorare l'accessibilità e fruibilità del fronte lagunare e la sua integrazione con la città

### Obiettivi Mobilità

- Promuovere le connessioni pedonali e ciclabili, la micromobilità e la mobilità sostenibile
- Creare un hub di interscambio per il trasporto pubblico migliorando l'accessibilità pubblica e privata ai Saloni e alla città
- Riorganizzare il sistema della logistica, favorendo lo sviluppo di soluzioni di prossimità con basse emissioni
- Implementare un'infrastruttura digitale integrata per la gestione della mobilità nell'area
- Liberare il centro di Chioggia dalle auto rispondendo alla domanda di sosta di residenti e turisti



# Quadro esigenziale da DPP

## Estratti DPP

Dal Documento preliminare alla progettazione (DPP), in parte ripreso nelle pagine precedenti sono stati individuati una serie di requisiti che vanno a comporre il quadro esigenziale di partenza del progetto.

Questi sono stati raggruppati per macro categorie:

- Funzioni portuali
- Mobilità
- Programma funzionale
- Spazi aperti
- Sostenibilità

Per ognuna sono state identificate le indicazioni da DPP nella tabella a fianco, in modo da avere un quadro sintetico delle possibili ricadute sul progetto.

Funzioni portuali	Mobilità	Programma funzionale	Spazi aperti	Sostenibilità
<b>Banchine</b> Area multifunzionale in banchina Riorganizzazione banchine esistenti (lati interni due moli fluviali) Banchina lungo il Canale Lombardo esterno ospiterà un approdo per navi da crociera. (forse 2 se allargamento Canale) Ridefinizione delle tipologie di accosti tenendo conto della logistica e della funzionalità delle banchine	<b>Connessioni</b> Ponte pedonale Canale Lombardo Interno  <b>Accessibilità</b> Ciclabile lungo il ponte di Via Maestri del Lavoro Strutture attrezzate visitatori (es.bici park) Accessibilità e sosta temporanea degli autobus terminal passeggeri  <b>Parcheggi</b> Aree parcheggio zona Park Saloni Parcheggio Giove Ampliamento parcheggio privato saline	<b>Riqualificazione esistente</b> Riqualificazione fabbricato 908 Nuovo fabbricato Adriatic LNG Strutture a servizio del porto e della città Valorizzazione terminal crociere esistente Funzioni temp. edificio 900  <b>Nuovi elementi</b> Ricollocamento manufatti minori in nuovo padiglione zona Canaletta Cementi Padiglione Darsena Chioschi sul molo	<b>Spazio pubblico</b> Riqualificazione dell'ambito Isola dei Saloni Ridisegnare l'identità del porto Valorizzazione del marina come centralità e polo attrattore Valorizzazione dell'asse viario del porto e accessi verso il centro storico Pedonalizzazione dell'area  <b>Paesaggio</b> Progettazione paesaggistica Via Martiri del lavoro Relazione con la città, compresi percorsi pedonali Disegno funzionale e paesaggistico del limite doganale con passaggi filtranti Scorci sulla laguna con spazi attrezzati/ricreativi	n.d.

### Legenda

Estratto da DPP



# Quadro esigenziale aggiornato Scenario tendenziale

## Scenario tendenziale

Il Quadro esigenziale aggiornato a valle degli incontri con gli stakeholder ha permesso di integrare nuove indicazioni, riportate nella tabella in rosso.

A queste sono state aggiunte alcune proposte del gruppo di progettazione, indicate in verde.

Con questa sintesi è stato possibile definire lo scenario tendenziale, ovvero uno scenario che risponde ai requisiti suggeriti.

Funzioni portuali	Mobilità	Programma funzionale	Spazi aperti	Sostenibilità
<b>Banchine</b> Area multifunzionale in banchina Riorganizzazione banchine esistenti (lati interni due moli fluviali) Attracco temporaneo navi da crociera  Canale Lombardo Ridefinizione delle tipologie di accosti tenendo conto della logistica e della funzionalità delle banchine Spazio di interscambio modale traffico e navigazione commerciale	<b>Connessioni</b> Ponte pedonale Canale Lombardo Interno* Nuovi percorsi pedonali e ciclabili porto/città*  <b>Accessibilità</b> Ciclabile lungo il ponte di Via Maestri del Lavoro Strutture attrezzate visitatori (es.bici park) Accessibilità e sosta temporanea degli autobus terminal passeggeri Ciclabilità da enfatizzare (Lido - Pellestrina)*  <b>Parcheggi</b> P multipiano (zona fabbricato 908) P Stazione  <b>Hub di interscambio</b> Stazione come polo intermodale con bus, treni, vaporetti, bici, brt* Due percorsi pedonali, 1 affaccio in laguna e 2 interno lungo strada carrabile. Nuova viabilità con diversificazione auto, logistica e acqua Integrazione ciclabile dei saloni* Traghetto da Isola dei Saloni a Venezia (diretto)	<b>Riqualificazione esistente</b> Riqualificazione fabbricato 908 (demolizione e costruzione Parcheggio Multipiano) Nuovo fabbricato Adriatic LNG (riposizionamento fuori dal comparto)* Strutture a servizio del porto e della città Valorizzazione terminal crociere esistente Funzioni temp. edificio 900 (Attività commerciali, artigianali attrattive per turismo crocieristico)  <b>Nuovi elementi</b> Ricollocamento manufatti minori in nuovo padiglione zona Canaletta Cementi* Padiglione Darsena Chioschi sul molo Fish market e food & beverage Hotel di lusso (ex cementificio)* Terminal crociere con funzioni che possono aprirsi al pubblico e relazione al centro storico  <b>Ricollocamento funzioni</b> Attività produttive da riorganizzare* Mercato del Pesce (Fish market) in versione ridotta	<b>Spazio pubblico</b> Riqualificazione dell'ambito Isola dei Saloni Ridisegnare l'identità del porto Valorizzazione del marina come centralità e polo attrattore Valorizzazione dell'asse viario del porto e accessi verso il centro storico Pedonalizzazione dell'area Spazi pubblici di qualità per vita collettiva  <b>Paesaggio</b> Progettazione paesaggistica Via Martiri del lavoro Relazione con la città, compresi percorsi pedonali Disegno funzionale e paesaggistico del limite doganale con passaggi filtranti Scorci sulla laguna con spazi attrezzati/ricreativi Area verde per la zona dei saloni (Giardini dei saloni) Integrazione città, verde e acqua Parco lineare dei saloni	<b>Elettrificazione</b> Infrastruttura energetica comune Comunità energetiche con le banchine Elettrificazione crociere e di conseguenza delle banchine Strategia energetica Decarbonizzazione Rinnovabili

### Legenda

Estratto da DPP

Estratto da incontri

Prime suggestioni progettuali

\* Fuori da area di Progetto ma con impatti



# Quadro esigenziale aggiornato Scenario potenziale

## Scenario potenziale

Il Quadro esigenziale aggiornato a valle degli incontri con gli stakeholder portuali ha permesso di integrare nuove indicazioni, riportate nella tabella in rosso.

A queste sono state aggiunte alcune proposte del gruppo di progettazione, indicate in verde.

Con questa sintesi è stato possibile definire lo scenario potenziale, ovvero uno scenario che, oltre a risponde ai requisiti suggeriti, suggerisce soluzioni di più ampio respiro, provando a restituire una prospettiva più sfidante su alcuni elementi progettuali.

Funzioni portuali	Mobilità	Programma funzionale	Spazi aperti	Sostenibilità
<b>Banchine</b> Area multifunzionale in banchina Riorganizzazione banchine esistenti (lati interni due moli fluviali) Attracco temporaneo navi da crociera Canale Lombardo Ridefinizione delle tipologie di accosti tenendo conto della logistica e della funzionalità delle banchine <b>Spazio di interscambio modale traffico e navigazione commerciale</b> <b>Drone port</b> <b>Integrazione nuova marina con fluviali e Vaporetti diretti per Venezia</b>	<b>Connessioni</b> Ponte pedonale Canale Lombardo Interno* <b>Nuovi percorsi pedonali e ciclabili porto/città*</b>  <b>Accessibilità</b> Ciclabile lungo il ponte di Via Maestri del Lavoro Strutture attrezzate visitatori (es.bici park) Accessibilità e sosta temporanea degli autobus terminal passeggeri <b>Ciclabilità da enfatizzare (Lido - Pellestrina)*</b>  <b>Parcheggi</b> Riqualificazione fabbricato 908 (demolizione e costruzione Parcheggio Multipiano) P Stazione  <b>Hub di interscambio</b> <b>Stazione come polo intermodale con bus, treni, vaporetti, bici, brt*</b> <b>Due percorsi pedonali, 1 affaccio in laguna e 2 interno lungo strada carrabile.</b> <b>Nuova viabilità con diversificazione auto, logistica e acqua</b> <b>Integrazione ciclabile dei saloni</b> <b>Traghetto da Isola dei Saloni a Venezia (diretto)</b>	<b>Riqualificazione esistente</b> Nuovo fabbricato Adriatic LNG ( <b>riorganizzare in Val dal Rio</b> )* Strutture a servizio del porto e della città Valorizzazione terminal crociere esistente Funzioni temp. edificio 900 ( <b>Attività commerciali, artigianali attrattive per turismo crocieristico</b> )  <b>Nuovi elementi</b> Ricollocamento manufatti minori in nuovo padiglione zona Canaletta Cementi Padiglione Darsena Chioschi sul molo <b>Fish market e food &amp; beverage</b> <b>Hotel di lusso (ex cementificio)*</b> <b>Terminal crociere con funzioni che possono aprirsi al pubblico e relazione al centro storico</b> <b>Attività produttive da riorganizzare</b> <b>Mercato del Pesce (Fish market)</b> <b>Sviluppo ad uso misto</b>	<b>Spazio pubblico</b> Riqualificazione dell'ambito Isola dei Saloni Ridisegnare l'identità del porto Valorizzazione del marina come centralità e polo attrattore Valorizzazione dell'asse viario del porto e accessi verso il centro storico Pedonalizzazione dell'area <b>Spazi pubblici di qualità per vita collettiva</b>  <b>Paesaggio</b> Progettazione paesaggistica Via Martiri del lavoro Relazione con la città, compresi percorsi pedonali Disegno funzionale e paesaggistico del limite doganale con passaggi filtranti Scorci sulla laguna con spazi attrezzati/ricreativi <b>Area verde per la zona dei saloni</b> <b>Area verde dei saloni</b> <b>Integrazione città, verde e acqua</b> <b>Parco lineare dei saloni</b> <b>Apertura nuovo canale zona ex cementificio (nuovo fronte acqua)*</b>	<b>Elettrificazione</b> <b>Infrastruttura energetica comune</b> <b>Comunità energetiche con le banchine</b> <b>Elettrificazione crociere e di conseguenza delle banchine</b> <b>Strategia energetica</b> <b>Decarbonizzazione</b> <b>Rinnovabili</b>

### Legenda

Estratto da DPP

Estratto da incontri

Prime suggestioni progettuali

\* Fuori da area di Progetto ma con impatti



# Scenario tendenziale

## Sintesi di progetto

### Programma funzionale

- Mantenimento/riqualificazione edifici terminal crociere, spazi commerciali e logistica ittica
- Creazione di nuovi edifici sulla darsena le Saline
- Nuove funzioni commerciali (fish market, chioschi e spazi espositivi)

### Spazi aperti

- Realizzazione di un nuovo lungomare pedonale
- Realizzazione di una spina verde
- Disegno funzionale e paesaggistico del limite doganale
- Introduzione dei Giardini dei Saloni

### Mobilità

- Creazione di un nuovo parcheggio multipiano
- Creazione di un sistema di parcheggi satellite per residenti e turisti
- Ampliamento del parcheggio darsena le Saline
- Creazione di un nuovo ponte ciclopeditonale sul Canale Lombardo interno
- Ricucitura con la rete ciclabile esistente
- Incremento di spazi pedonali e ciclabili
- Creazione di un Hub intermodale nell'area della Stazione FS

### Funzioni portuali

- Accosto per navi da crociera sul Canale Lombardo esterno
- Nuovo approdo Fluviali in Darsena
- Predisposizione di spazi per la sicurezza flessibili
- Accosto per traghetti veloci Chioggia-Venezia
- Elettificazione delle banchine



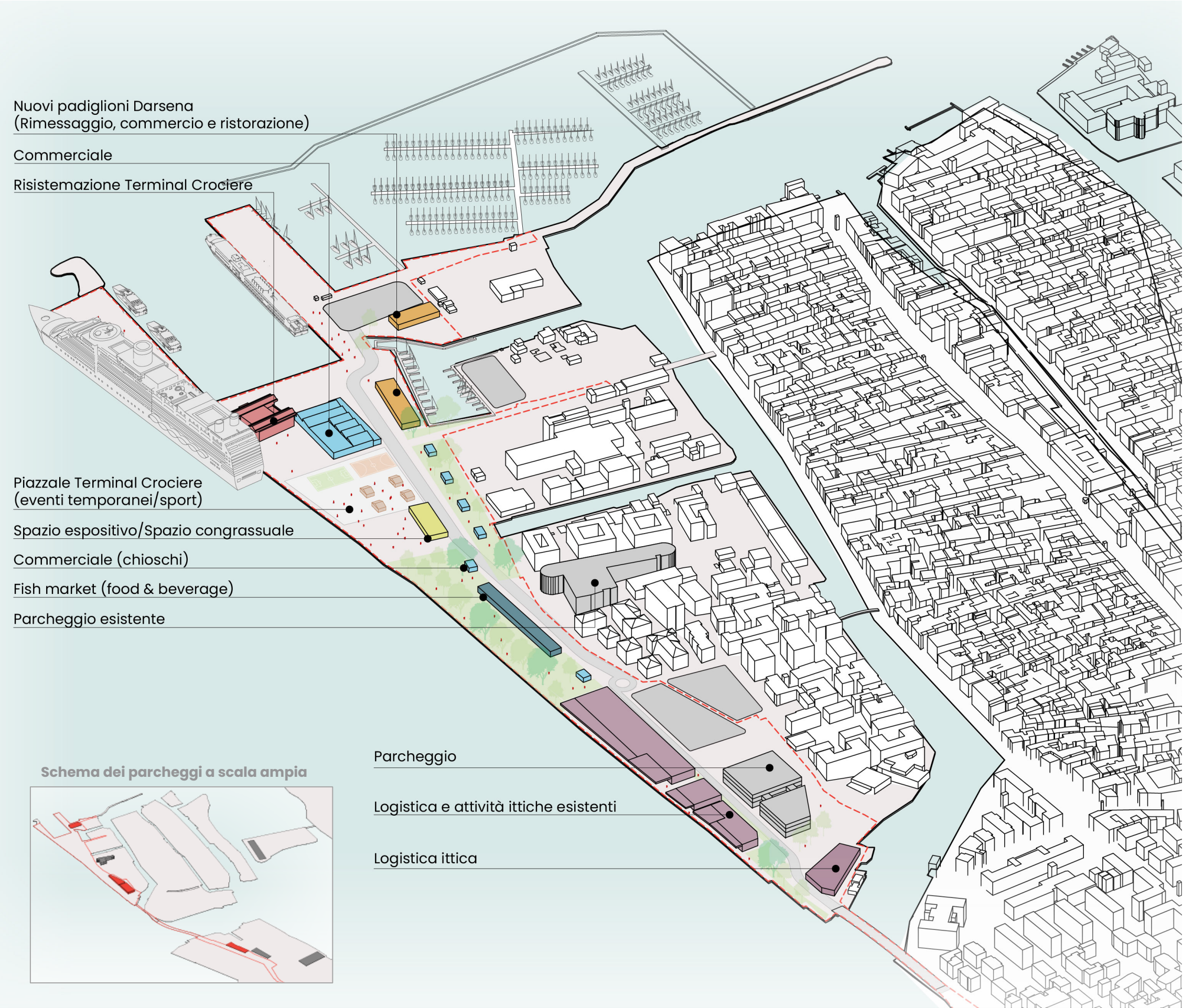


# Scenario tendenziale

## Sintesi quantità e funzioni

Funzione	mq
Commerciale	2.300
Commerciale (chioschi)	400
Fish Market (food & beverage)	1.000
Terminal Crociere	1.300
Logistica e attività ittiche esistenti (906,907,909,910)	5.900
Logistica ittica (911)	800
Nuovi padiglioni Darsena (Rimessaggio/commercio/ristorazione)	1.400
Spazio espositivo/Spazio congressuale	600
Piazza Terminal Crociere (eventi temporanei/sport)	8.000
Totale sup. Scenario tendenziale	26.200
Parcheggi	
Parcheggi totali*	64.400
Parcheggi interni all'area di Progetto**	21.600

\* Sono considerati nel calcolo tutti parcheggi mostrati nell'immagine in basso a sinistra (in grigio parcheggi esterni all'area di progetto, in rosso quelli interni all'area di progetto)  
\*\* Sono considerati nel calcolo solo i parcheggi evidenziati in rosso nell'immagine in basso a sinistra





# Scenario potenziale

## Sintesi di progetto

### Programma funzionale

- Rigenerazione del Terminal esistente come nuova polarità ibrida
- Creazione di nuovi edifici per rimessaggio sulla darsena le Saline
- Nuove funzioni ricettive e commerciali
- Nuove funzioni miste (congressualità, artigianato, incubatori ecc.)

### Spazi aperti

- Realizzazione di un nuovo lungomare pedonale
- Realizzazione del chilometro verde
- Disegno funzionale e paesaggistico del limite doganale
- Introduzione dei Giardini dei Saloni
- Nuovi spazi destinati allo sport e al benessere
- Valorizzazione della marina

### Mobilità

- Creazione di due nuovi parcheggi multipiano e un sistema di parcheggi satellite
- Ampliamento del parcheggio darsena le Saline
- Creazione di due nuovi ponti ciclopeditoni sul Canale Lombardo interno
- Modifica della strada di accesso all'isola dei Saloni
- Creazione di un Hub intermodale nell'area della Stazione FS di Chioggia
- Realizzazione di un nuovo drone port
- Ricucitura rete ciclabile esistente e nuovi spazi attrezzati per le bici

### Funzioni portuali

- Accosto per navi da crociera e uno per crociere fluviali sul Canale Lombardo esterno
- Predisposizione di spazi per la sicurezza flessibili
- Accosto per traghetti veloci Chioggia-Venezia
- Elettrificazione delle banchine e comunità energetica
- Nuovi attracchi yacht sul Canale Lombardo Esterno e nella Darsena

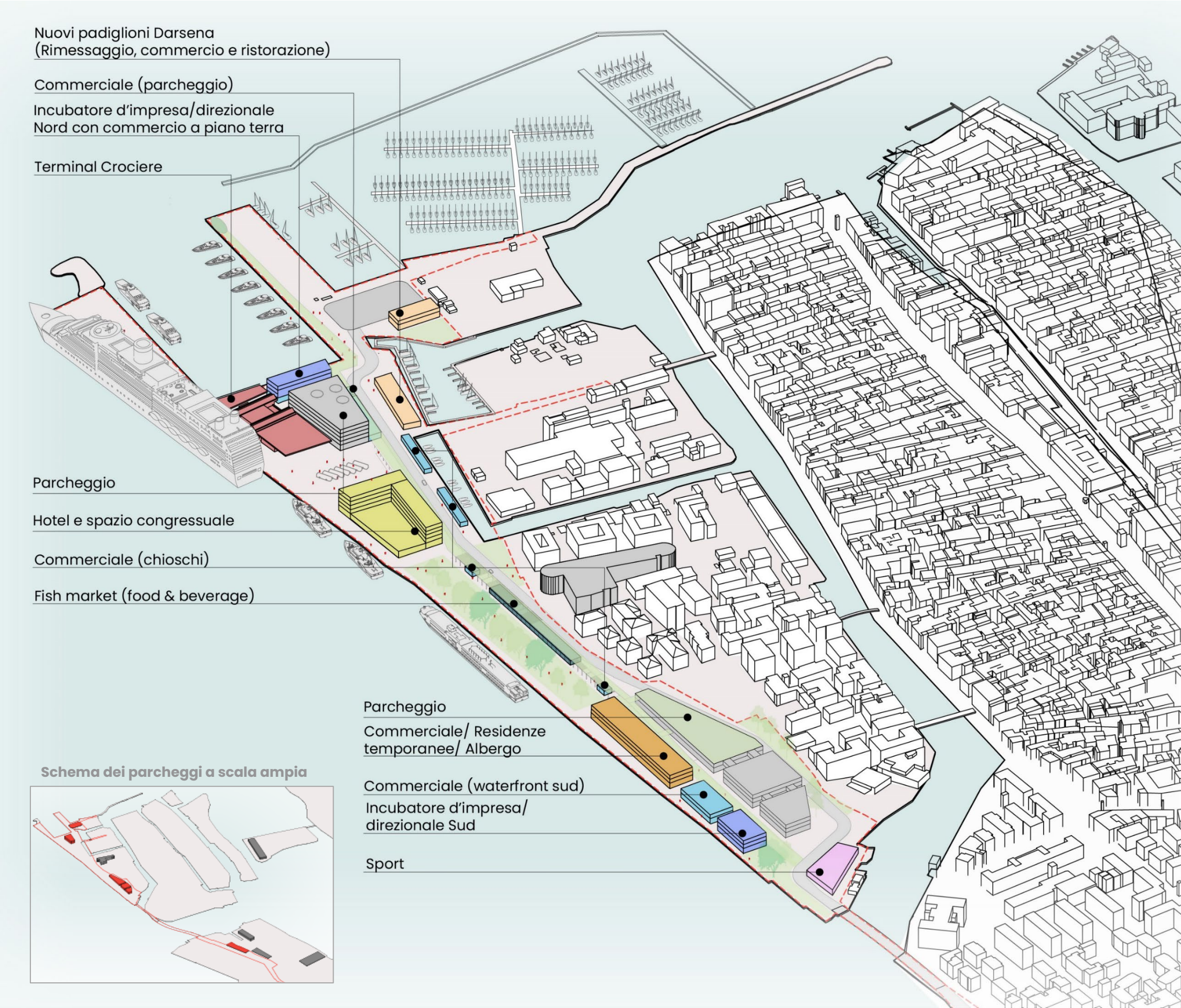




# Scenario potenziale

## Sintesi quantità e funzioni

Funzione	mq
Commerciale (waterfront sud)	1,600
Incubatore d'impresa/direzionale Sud	2,200
Commerciale / Residenze temporanee / Albergo	6,600
Sport	1,100
Fish market (food & beverage)	1,000
Hotel e spazio congressuale	10,000
Terminal Crociere	2,300
Incubatore d'impresa/direzionale Nord con commercio a piano terra	2,500
Nuovi padiglioni Darsena (Rimessaggio, commercio e ristorazione)	2,000
Commerciale (chioschi)	700
Commerciale (parcheggio)	500
Totale sup. Scenario tendenziale	30,500
Parcheggi	
Parcheggi totali*	100,300
Parcheggi interni all'area di Progetto**	35,300
* Sono considerati nel calcolo tutti parcheggi mostrati nell'immagine in basso a sinistra (in grigio parcheggi esterni all'area di progetto, in rosso quelli interni all'area di progetto)	
** Sono considerati nel calcolo solo i parcheggi evidenziati in rosso nell'immagine in basso a sinistra	





## Matrice di valutazione strategica

### Metodologia di valutazione

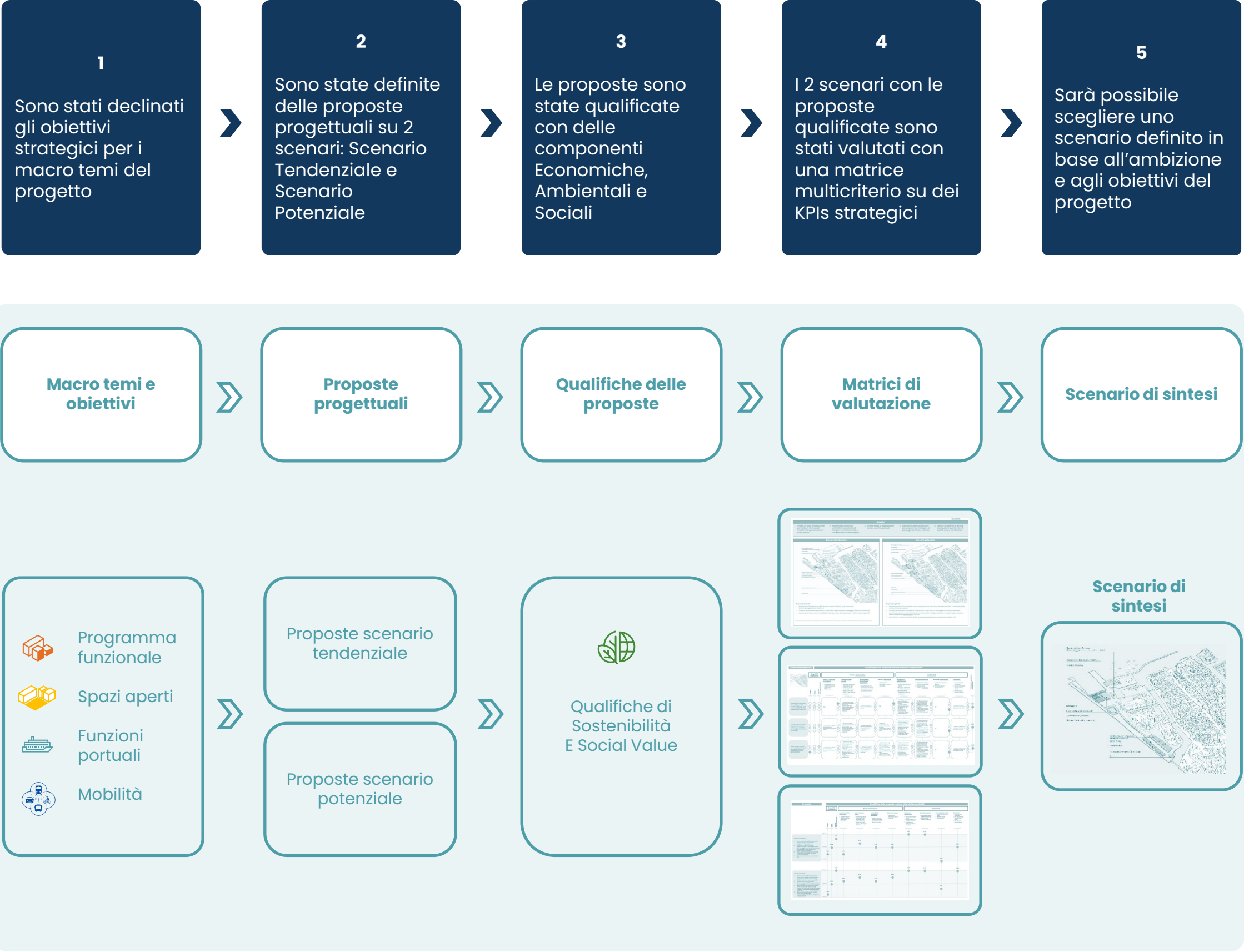
Al fine di valutare a livello strategico le due proposte progettuali sviluppate in fase preliminare (scenario tendenziale e scenario potenziale) è stato necessario strutturare una **metodologia di valutazione**.

Questa è stata declinata utilizzando i **macro temi** e **obiettivi** definiti grazie all’interlocuzione con gli stakeholder e declinati nelle proposte progettuali per i due scenari tendenziale e potenziale.

Le proposte sono state successivamente qualificate da **strategie di sostenibilità** a livello economico, sociale e ambientale, in modo tale da garantire una trasversalità su ogni proposta progettuale.

Per l’analisi qualitativa di entrambi gli scenari proposti, sono state costruite delle **matrici di valutazione**. Queste ultime hanno permesso di definire le misure prioritarie di sostenibilità che hanno guidato la progettazione dello scenario di sintesi.

In seguito si riportano la **sintesi delle valutazioni** dei due scenari e le **misure prioritarie** rispetto ai diversi componenti di sostenibilità (Framework).





## Sintesi valutazione degli scenari

Di seguito si riportano i grafici di sintesi della **valutazione dei requisiti economici, socio-economici e ambientali** dei due scenari progettuali: tendenziale e potenziale.

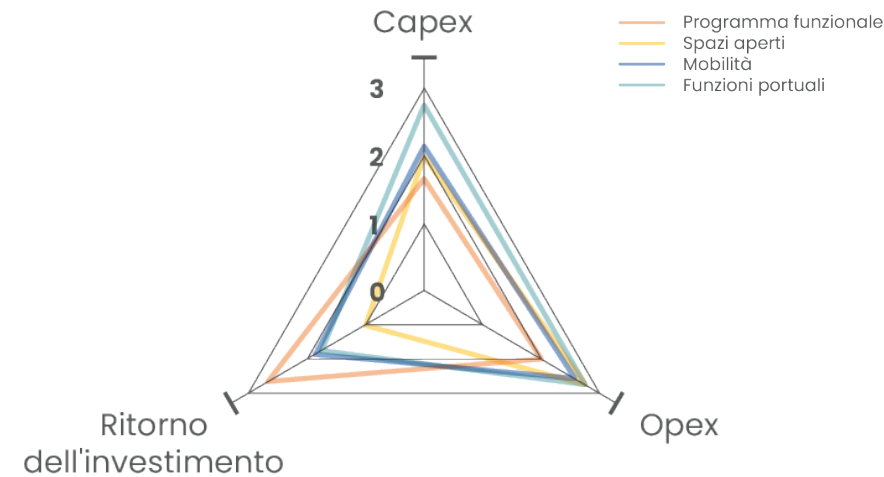
L'analisi qualitativa riportata rende evidente come le qualifiche di sostenibilità per le proposte progettuali dello **scenario potenziale** permettono di raggiungere in maniera più estesa i requisiti economici e di sostenibilità.

Per tale motivo, per lo **scenario di sintesi** sono state integrate le stesse qualifiche dello scenario tendenziale.

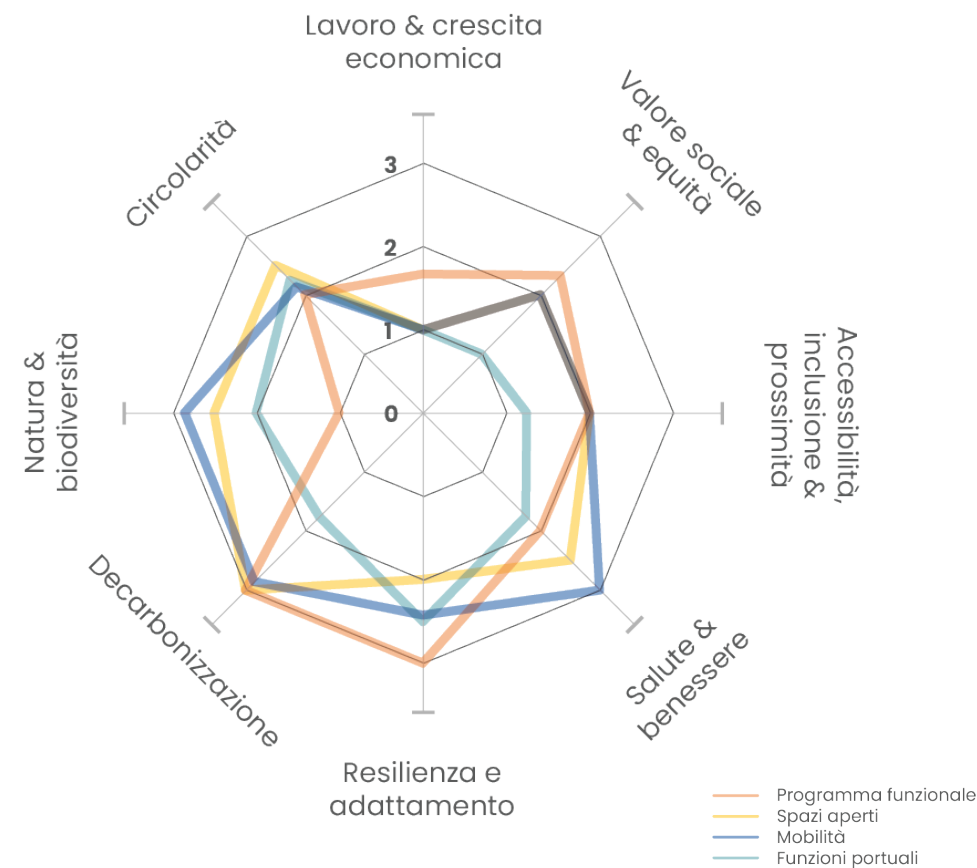
La valutazione completa relativa ai due scenari progettuali è riportata nella sezione "Allegati" della *Relazione preliminare di sostenibilità*.

### Scenario tendenziale

#### Requisiti economici

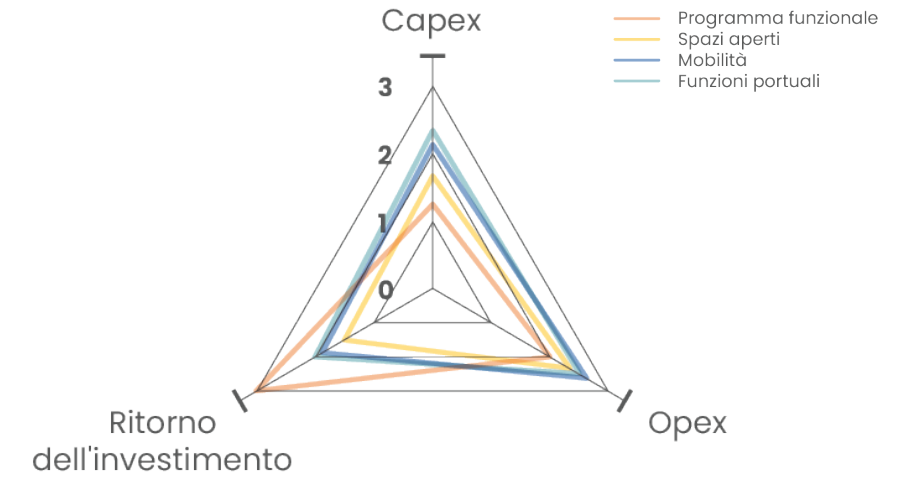


#### Requisiti socio-economici e ambientali

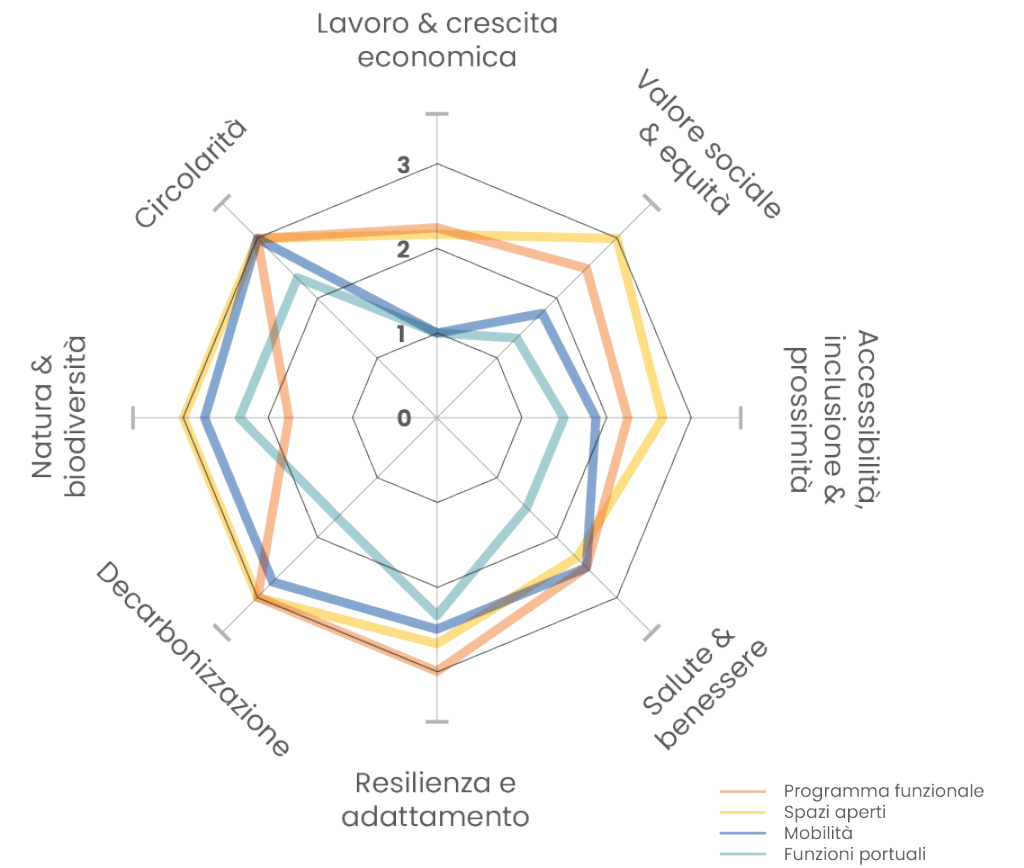


### Scenario potenziale

#### Requisiti economici



#### Requisiti socio-economici e ambientali





Strategia di sostenibilità integrata

Sintesi delle valutazioni delle proposte progettuali degli scenari

Programma funzionale		Spazi Aperti		Mobilità		Funzioni portuali	
Proposta progettuale	Valutazione	Proposta progettuale	Valutazione	Proposta progettuale	Valutazione	Proposta progettuale	Valutazione
<div>P</div> <div>Rigenerazione del Terminal esistente come nuova polarità che unisce l'uso crocieristico a funzioni e servizi misti (2.300 mq di commerciale e servizi)</div>	2.20	<div>P</div> <div>Realizzazione di un nuovo lungomare pedonale (1000 metri) composto da aree di pregio che valorizzino gli scorci sulla laguna</div>	2.50	<div>P</div> <div>Creazione di due nuovi parcheggi multipiano (Saloni sud per 500 posti auto e Saloni nord per 350 posti auto)</div>	2.40	<div>P</div> <div>Mantenimento di un accosto per navi da crociera e uno per crociere fluviali sul Canale Lombardo esterno</div>	2.10
<div>P</div> <div>Creazione di nuovi edifici sulla darsena le Saline (2.000 mq per attività di rimessaggio, commercio, ristorazione)</div>	2.40	<div>P</div> <div>Realizzazione del Kilometro verde (1000 metri lineari di infrastruttura verde ciclopedonale) che comprenda aree verdi attrezzate</div>	2.50	<div>P</div> <div>Creazione di un sistema di parcheggi satellite (Stazione per 1.190 posti auto, Isola dell'Unione per 980 posti auto) per residenti e turisti</div>	2.40	<div>P</div> <div>Predisposizione di spazi per la sicurezza delle navi da crociera che siano flessibili ed utilizzabili in assenza di navi ormeggiate</div>	2.20
<div>P</div> <div>Nuove funzioni ricettive e commerciali (3.700 mq di hotel, 1.000 mq di fish market) con materiali di origine naturale e sistemi prefabbricati disassemblabili a fine vita.</div>	2.50	<div>P</div> <div>Disegno funzionale e paesaggistico del limite doganale dell'ambito crocieristico con passaggi filtranti regolabili</div>	2.50	<div>P</div> <div>Ampliamento del parcheggio io darsena le Saline per 110 nuovi posti auto</div>	2.30	<div>P</div> <div>Creazione di un accosto per traghetti veloci Chioggia-Venezia all'interno della darsena</div>	2.00
<div>P</div> <div>Nuove funzioni miste per un totale di 22.200 mq (residenzialità temporale/albergiero, congressualità, esposizione, artigianato, incubatori ecc.)</div>	2.60	<div>P</div> <div>Introduzione dei Giardini dei Saloni con nuovi spazi pubblici di qualità per la vita collettiva spazi attrezzati e ricreativi</div>	2.50	<div>P</div> <div>Creazione di due nuovi ponti ciclopedonali sul Canale Lombardo interno</div>	2.40	<div>P</div> <div>Ampliamento di 50 nuovi posti barca nella darsena</div>	2.00
		<div>P</div> <div>Nuovi spazi destinati allo sport e al benessere</div>	2.50	<div>P</div> <div>Creazione di un Hub intermodale nell'area della Stazione FS di Chioggia che comprenda parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili, fermate bus e attracchi actv</div>	2.30		
		<div>P</div> <div>Valorizzazione della marina come centralità e polo attrattore con nuovi spazi pubblici di qualità</div>	2.40	<div>P</div> <div>Ricucitura con la rete ciclabile esistente (centro di Chioggia, Sottomarina e Pellestrina) e inserimento di spazi attrezzati per le bici</div>	2.50		



# Scenario di sintesi



Sintesi di Progetto per  
obiettivi

Programma funzionale	
1	Rigenerazione del Terminal esistente come nuova polarità che unisce l'uso crocieristico a funzioni e servizi misti (commerciale e servizi)
2	Creazione di nuovi edifici sulla darsena le Saline (attività di rimessaggio, commercio, ristorazione)
3	Nuove funzioni ricettive e commerciali (hotel, fish market) con materiali di origine naturale e sistemi prefabbricati disassemblabili a fine vita.
4	Nuove funzioni miste (residenzialità temporanea/alberghiera, congressualità, esposizione, artigianato, incubatori ecc.)
Spazi Aperti	
5	Realizzazione di un nuovo lungomare pedonale (1000 metri) composto da aree di pregio che valorizzino gli scorci sulla laguna
6	Realizzazione del chilometro verde (1000 metri lineari di infrastruttura verde ciclopeditone) che comprenda aree verdi attrezzate
7	Disegno funzionale e paesaggistico del limite doganale dell'ambito crocieristico con passaggi filtranti regolabili
8	Introduzione dei Giardini dei Saloni con nuovi spazi pubblici di qualità per la vita collettiva spazi attrezzati e ricreativi
9	Nuovi spazi destinati allo sport e al benessere
10	Valorizzazione della marina come centralità e polo attrattore con nuovi spazi pubblici di qualità
Mobilità	
11	Creazione di due nuovi parcheggi multipiano (Saloni sud per 500 posti auto e Saloni nord per 350 posti auto)
12	Creazione di un sistema di parcheggi satellite (Stazione per 1.190 posti auto, Isola dell'Unione per 980 posti auto) per residenti e turisti
13	Ampliamento del parcheggio darsena le Saline per 110 nuovi posti auto
14	Creazione di due nuovi ponti ciclopeditoni sul Canale Lombardo interno
15	Creazione di un Hub intermodale nell'area della Stazione FS di Chioggia che comprenda parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili, fermate bus e attracchi actv
16	Ricucitura con la rete ciclabile esistente (centro di Chioggia, Sottomarina e Pellestrina) e inserimento di spazi attrezzati per le bici
Funzioni portuali	
17	Mantenimento di un accosto per navi da crociera e uno per crociere fluviali sul Canale Lombardo esterno
18	Predisposizione di spazi per la sicurezza delle navi da crociera che siano flessibili ed utilizzabili in assenza di navi ormeggiate
19	Creazione di un accosto per servizio di granturismo (escursioni)
20	Nuovi approdi yacht 25m
21	Nuovi approdi yacht 50m
22	Nuovo approdo fluviali





Programma funzionale

Il programma funzionale prevede una commistione di usi e servizi che possa rendere il porto un **luogo dinamico**, attivo per turisti e cittadini nonché un asset di valore per la città e il territorio.

Nello schema a lato è rappresentato un’assonometria funzionale che mostra la distribuzione delle macro categorie di funzioni all’interno dell’ambito di progetto, mentre nella tabella sotto sono riportate le quantità di superficie lorda per singola categoria. Per il livello di progettazione le funzioni sono indicative e una loro maggiore definizione potrà avvenire nelle fasi future

Funzione	mq
<div></div> Spazi flessibili commerciali retail/ artigianali/ funzioni sociali /spazi espositivi	4,000
<div></div> Terziario Incubatore d’impresa/direzionale/ coworking/uffici	1,620
<div></div> Ricettivo Serviced apartments/Co-Living	1,900
Youth Hostels	1,300
Marine Resort	2,800
Hotel 5* e spazio congressuale	9,000
<div></div> Spazi sportivi Palestra/spazi attrezzati	1,000
<div></div> Fish market Food & beverage/vendita al dettaglio	1,000
<div></div> Funzioni portuali Terminal Crociere/Salotto urbano	2,300
Padiglioni darsena/rimessaggio /ristorazione/spazi flessibili	1,000
<div></div> Utilities Energy center	500
Totale superficie di progetto	25,920



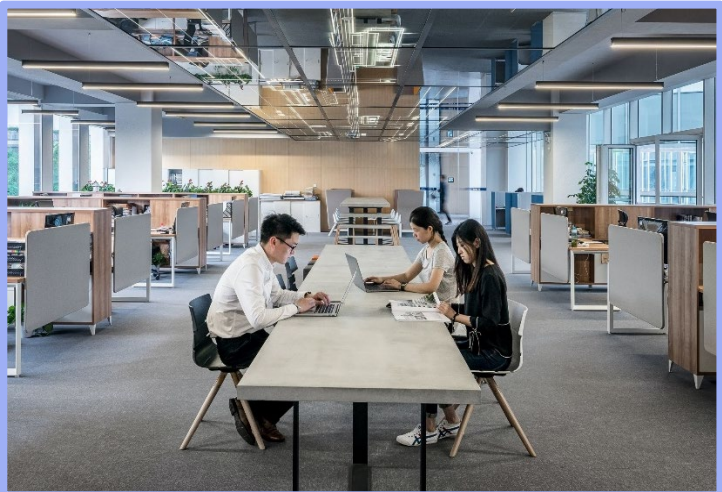


# Programma funzionale



## Spazi flessibili commerciali

Offrono soluzioni adattabili per uffici, negozi e aree di lavoro, progettati per soddisfare esigenze multifunzionali e garantire flessibilità nell'uso.



## Incubatore d'impresa/direzionale

Spazi progettati per favorire l'innovazione e la collaborazione. Offre postazioni flessibili, sale riunioni e supporto gestionale.



## Energy center

Struttura avanzata che gestisce il riciclo dei materiali e il trattamento delle acque, riducendo l'impatto ambientale.



## Hotel 5\* e spazio congressuale

Hotel a 5 stelle con eleganti spazi congressuali, lussuose camere, servizi e ambienti ideali per eventi aziendali.



## Marine Resort

Strutture turistiche integrate con il porto, dove gli ospiti possono soggiornare in alloggi flottanti o ville sul mare. Includono strutture di lusso legate al turismo nautico.



## Co-Living /Serviced Apartments

Residenze condivise con spazi privati e aree comuni (come cucine, sale relax, palestre). Questa soluzione ideale tra giovani professionisti e nomadi digitali.



## Youth Hostels

Ostelli moderni e di design, adatti a un pubblico giovane o a viaggiatori low-cost. Soggiorno economico ma immersivo in una zona portuale storica.



## Spazi sportivi

Spazio polifunzionale per lo sport sull'acqua e il tempo libero che integra aree verdi, spazi per la manutenzione e rimessaggio.



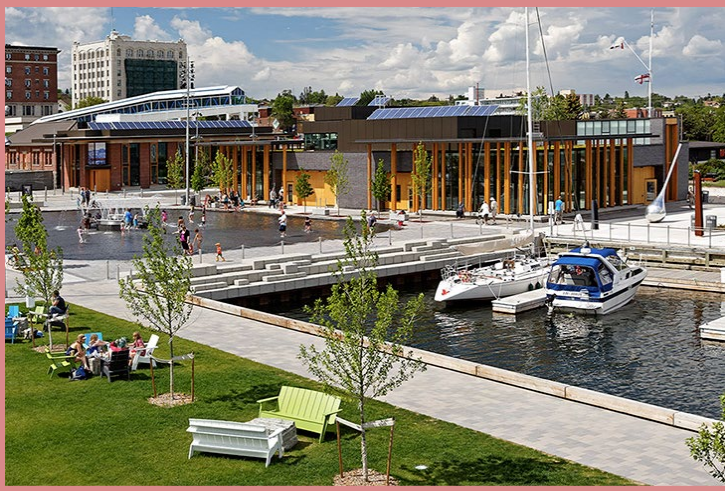
## Fish Market

Valorizza il contesto portuale offrendo uno spazio dedicato alla preparazione e vendita di pesce fresco creando un legame forte con l'ambiente marittimo.



## Terminal crociere

Moderna struttura portuale progettata per accogliere grandi navi da crociera, con servizi efficienti per imbarco e sbarco passeggeri.



## Padiglioni darsena

Strutture multifunzionali situate lungo l'area portuale, progettate per ospitare attività legate alla nautica, al rimessaggio, la manutenzione e al tempo libero.



# Ambiti di intervento

Lo scenario di sintesi è stato suddiviso in ambiti di intervento in modo tale da declinare le diverse componenti del progetto in aree di sviluppo.

Questo, aiuta l'implementazione del progetto per parti, razionalizzando le fasi di sviluppo e i relativi investimenti.

Gli ambiti di intervento sono stati definiti come rappresentato nell'immagine a lato e sono riassunti nella tabella sottostante.

Questi sono da intendersi indicativi ed andranno successivamente definiti puntualmente in fasi successive.

Ambiti di intervento	
A	Terminal crociere e funzioni portuali su canale Lombardo Esterno
B	Fabbricato hotel/uffici su bacino
C	Parcheggio terminal
D	Nuovi padiglioni darsena
E	Hotel del mare e padiglioni darsena
F	Fish market e funzioni lungo km verde
G	Spazi flessibili e chilometro verde
H	Parcheggio saloni sud
I	Nuove funzioni in affaccio su canale Lombardo Esterno (innovation hub)
L	Centro sportivo
M	Accessibilità lungo via Maestri del Lavoro











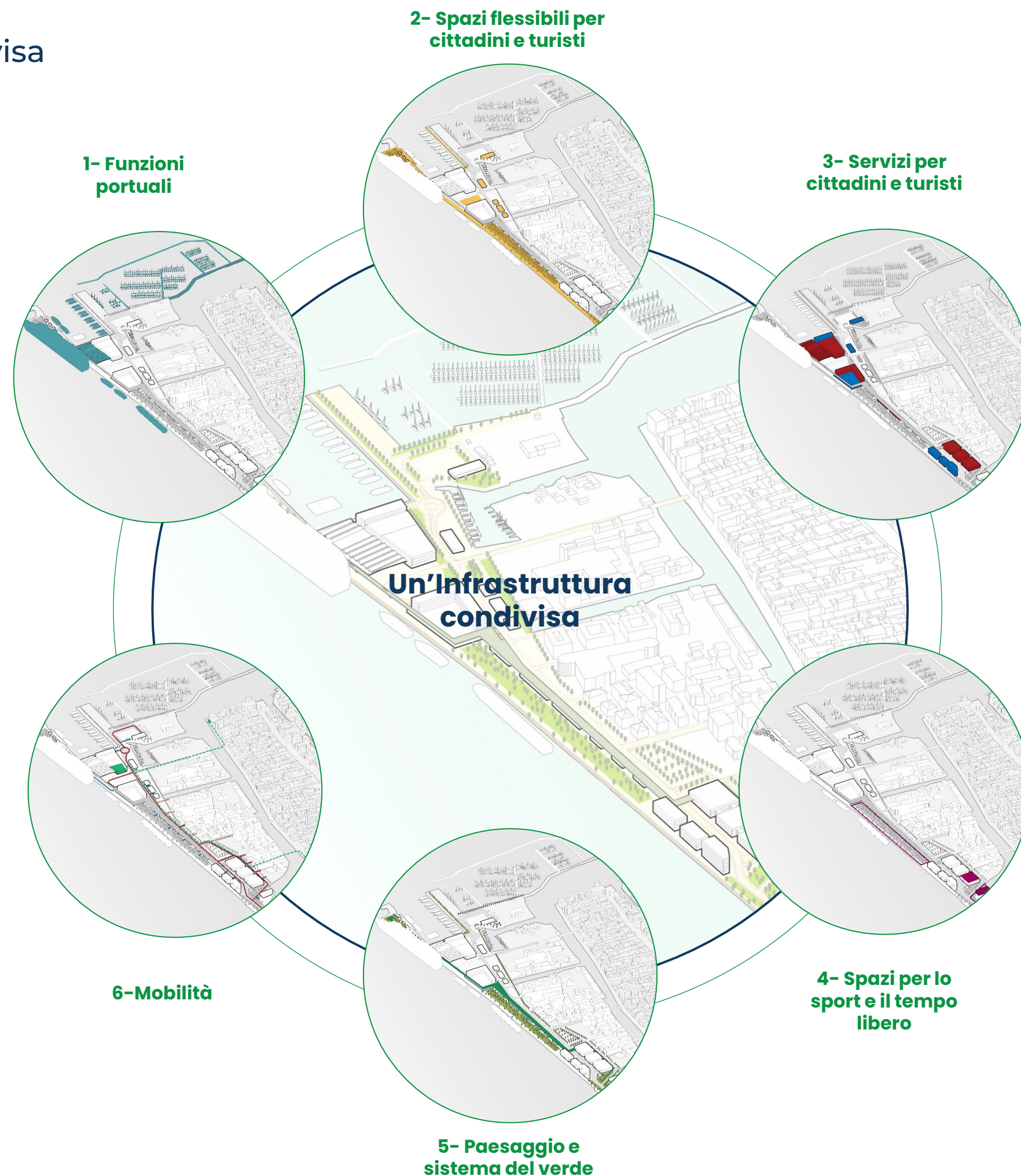


## Il progetto dell'infrastruttura condivisa

Il Progetto di rigenerazione è sviluppato andando a integrare diversi elementi fra loro, questo darà vita ad un'infrastruttura condivisa, animata da un sistema complesso costituito da:

- Funzioni portuali
- Spazi flessibili per cittadini e turisti
- Servizi per cittadini e turisti
- Sport per lo sport e il tempo libero
- Paesaggio e sistema del verde
- Mobilità

Nelle pagine successive verranno dati alcuni dati di riferimento per ognuno, corredati da alcuni riferimenti che verranno successivamente dettagliati nella descrizione dell'intervento da eseguire.





# 1 - Funzioni portuali

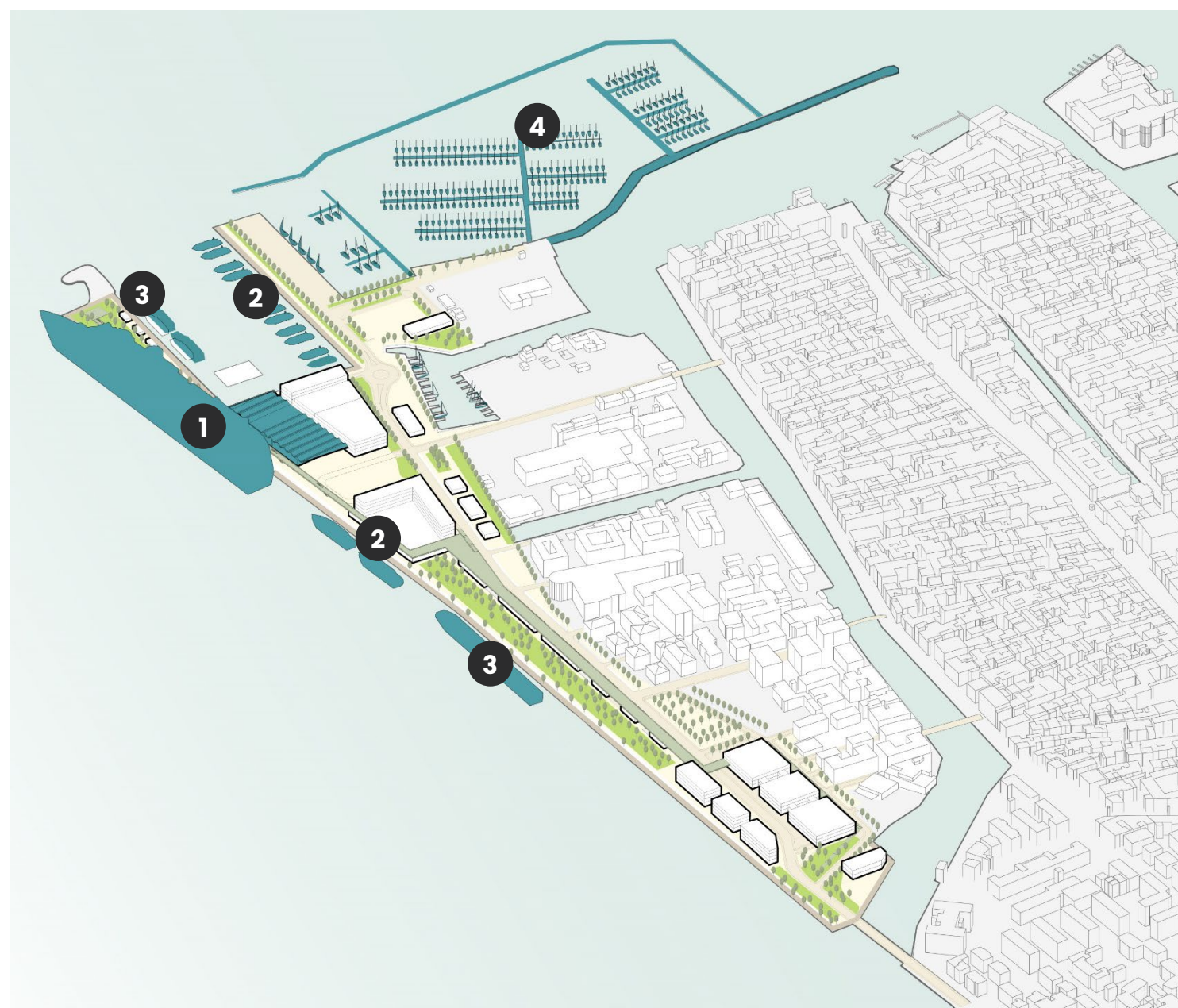
## Ambiti di intervento

A – Terminal crociere e funzioni portuali su Canale Lombardo Esterno

1. Approdo crociere  
53.000 pax/anno nel  
2023, in crescita nel 2024
2. 20 Attracchi yacht 25m  
e 2 attracchi mega yacht

3. Servizio granturismo  
(escursioni) (32 toccate  
al giorno\*) \*fonte Actv.
4. Attracco crociere fluviali

Un hub che aumenta le connessioni con il territorio via  
acqua per turisti e residenti, migliorando l'accessibilità  
andando a definire una nuova porta sulla laguna



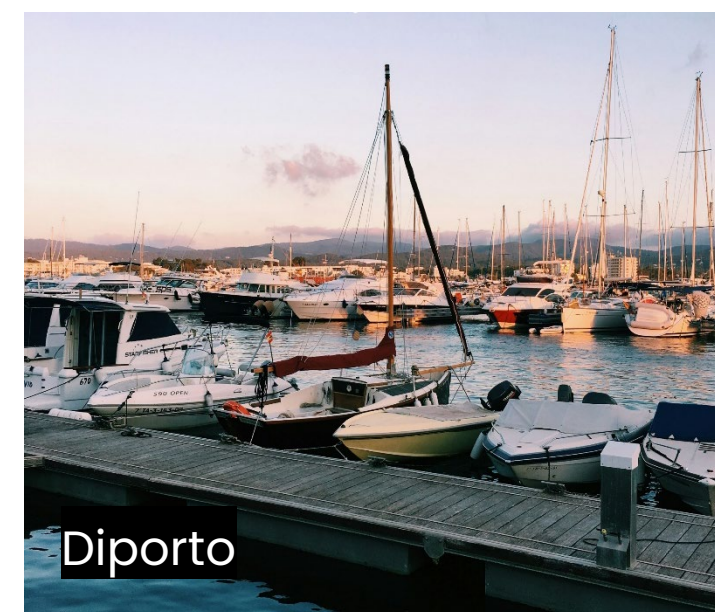
Crociere



Mega yacht



Servizi granturismo



Diporto



# 1 - Funzioni portuali

## Zona Terminal crociere e nuova Marina

La nuova marina prevede l'inserimento di nuovi spazi legati alle funzioni portuali per il potenziamento dei servizi offerti sull'acqua.

Nell'ottica di una futura espansione del turismo crocieristico il progetto ridisegna la darsena aggiungendo **nuovi servizi** di mobilità su acqua per connettere Chioggia a Venezia, inoltre prevede la realizzazione di altri posti barca privati per imbarcazioni fino a 25m. In questo modo la darsena diventa uno spazio di qualità per gli utenti della laguna, con un forte rapporto con l'acqua e con un sistema di servizi complementari.

### Numeri chiave

- Sono previsti 3 attracchi per servizi di granturismo
- 20 nuovi attracchi yacht e barche fino a 25m
- 450 ml di waterfront attrezzato
- 2.600 mq di spazi flessibili per eventi temporanei

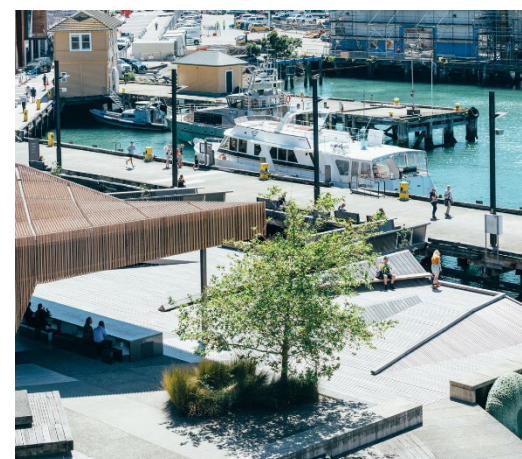


## Ambiti di intervento

A – Terminal crociere e funzioni portuali su Canale Lombardo Esterno



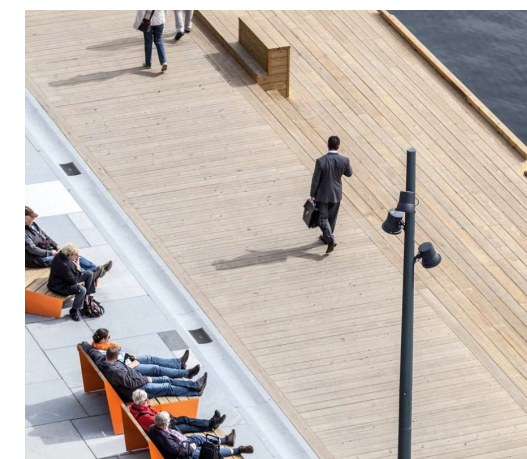
Marina per yacht



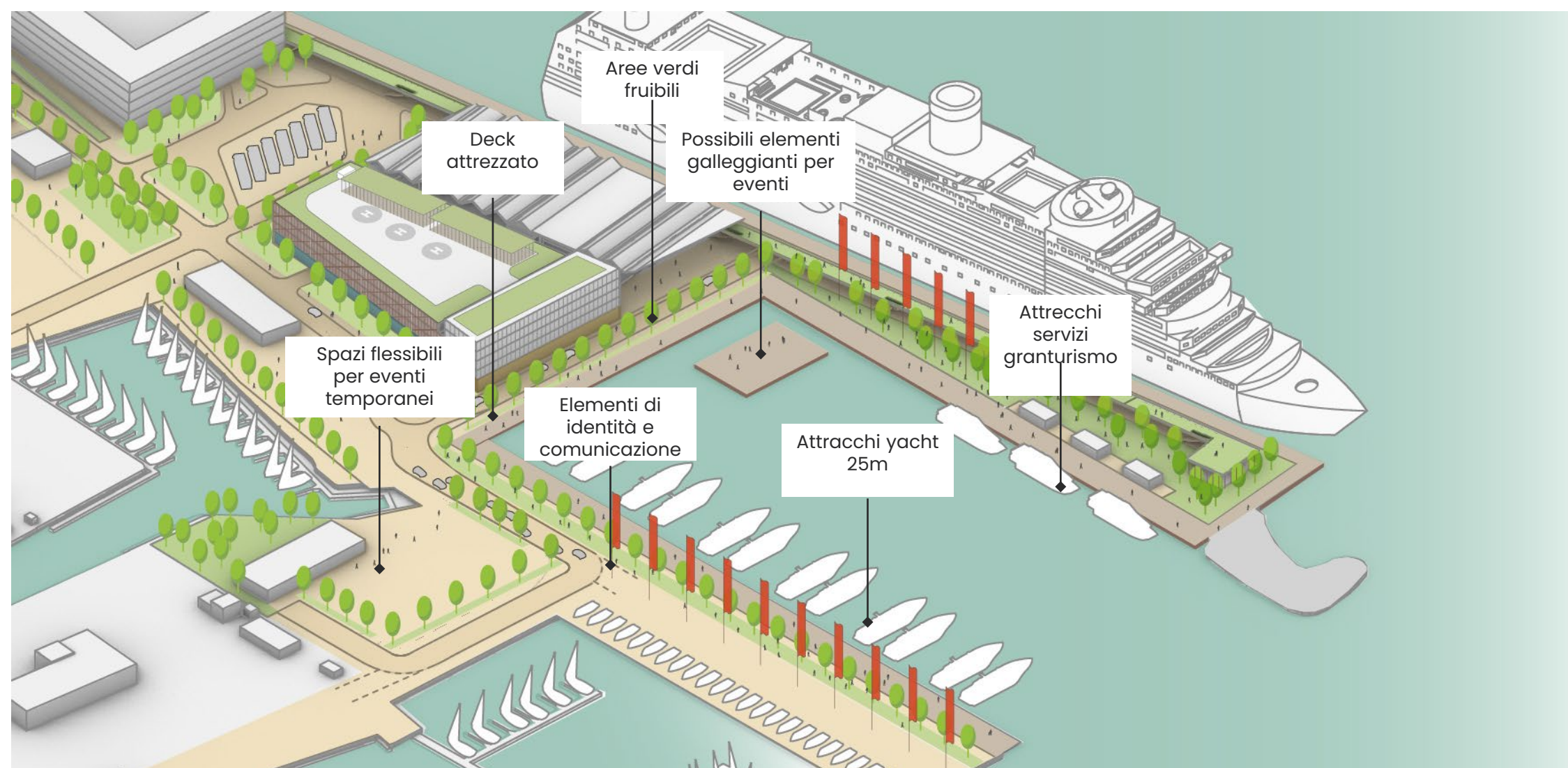
Spazi di qualità sull'acqua



Aree Verdi sull'acqua



Deck attrezzato



La nuova Marina – sintesi diagrammatica della proposta progettuale



## 2- Spazi flessibili per cittadini e turisti

1. 9.500 mq di Parco
2. 1.600m di lungo laguna a uso pubblico

3. 2.000+ mq di spazi commerciali e servizi
4. Spazi pubblici per la vita collettiva

### Ambiti di intervento

- D – Nuovi padiglioni darsena  
E – Hotel del mare e padiglioni darsena  
G – Spazi flessibili e chilometro verde

Un porto da abitare, che offre spazi per la vita collettiva e per le esigenze dei cittadini





## 2- Spazi flessibili per cittadini e turisti

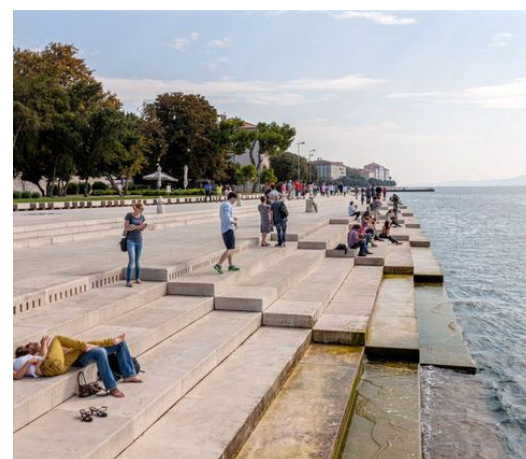
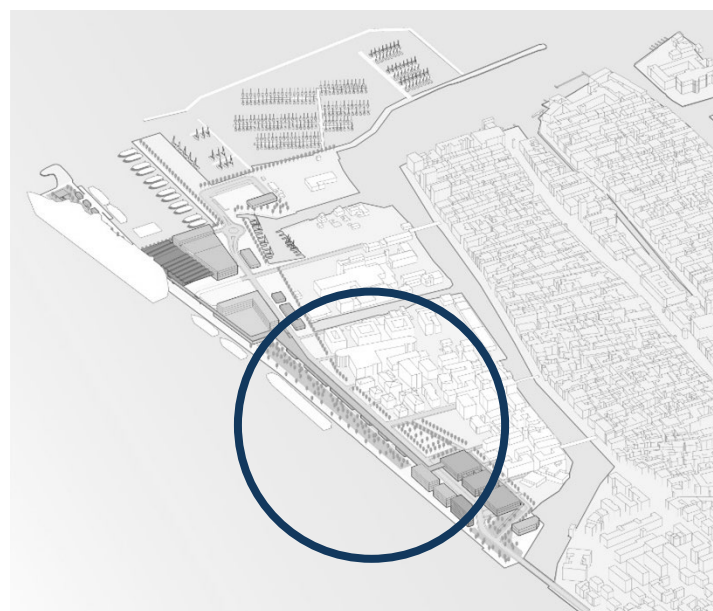
### Lungo laguna

Il Progetto prevede un waterfront aperto che consente di percorrere l'ambito da sud a nord. In questo modo è possibile offrire a cittadini e turisti un **nuovo fronte d'acqua** da abitare, dove passare il tempo libero.

Lungo il suo sviluppo si relaziona a diverse funzioni fra cui l'hub dell'innovazione, il parco con il fish market, l'hotel 5\* e centro congressi e il terminal bus/crociere. Il waterfront è pensato **come spazio dinamico e flessibile**, anche in vista della presenza di navi che attraccano lungo il suo sviluppo, per cui sono previste diverse possibili configurazioni.

### Numeri chiave

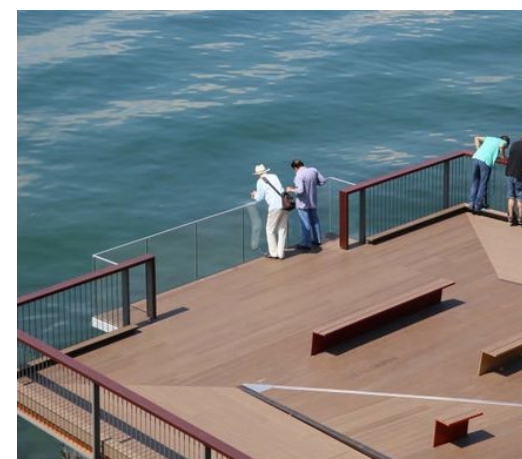
- 1.600ml di waterfront che restituisce alla città un nuovo fronte d'acqua
- 3 affacci per osservare i tramonti sulla laguna
- 1 attracco fluviali
- 2 attracchi per yacht fino a 50m



Sedute sul mare



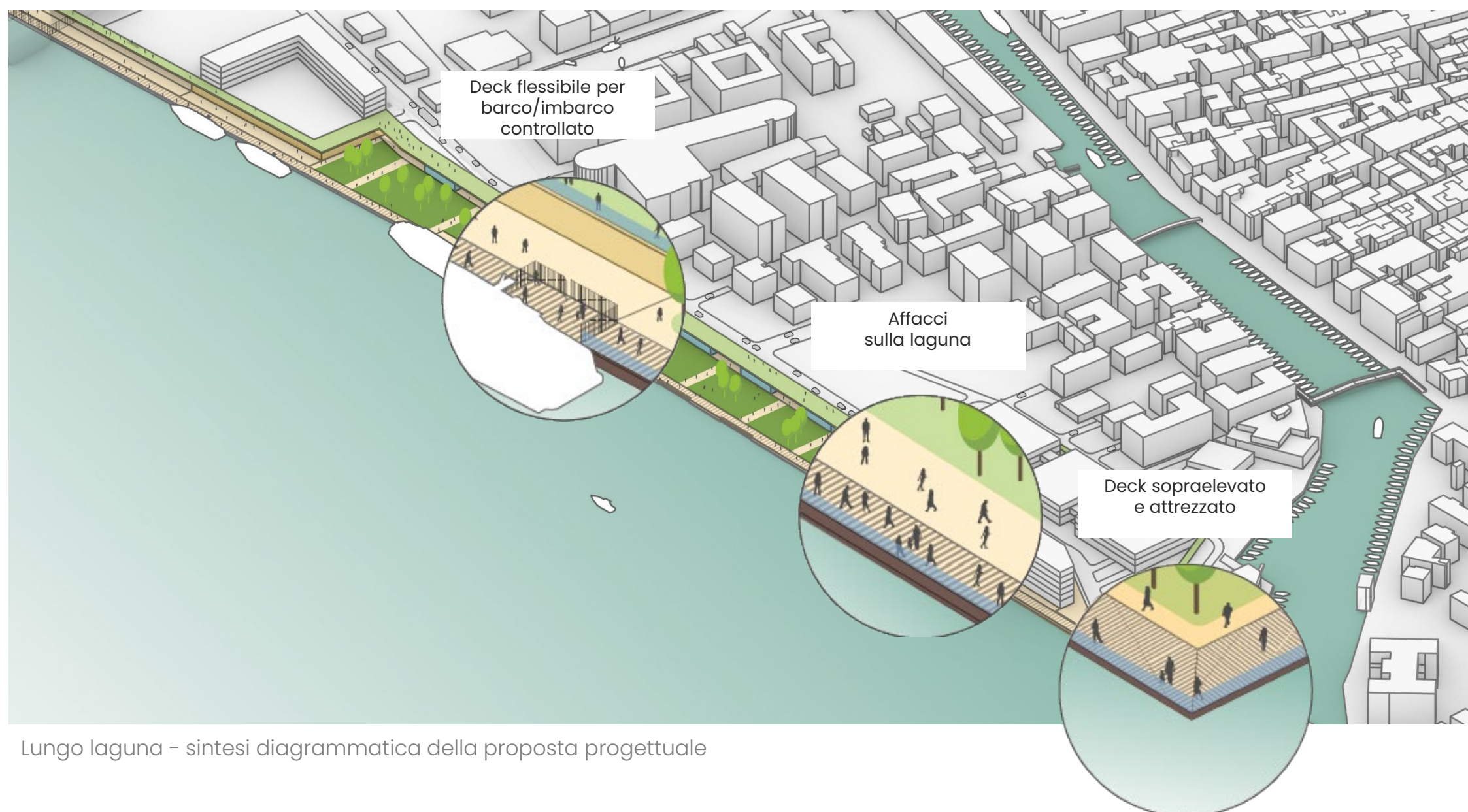
Lungo laguna



Affacci sulla laguna



Spazi pubblici sull'acqua



Lungo laguna - sintesi diagrammatica della proposta progettuale

### Ambiti di intervento

G - Spazi flessibili e chilometro verde



## 2- Spazi flessibili per cittadini e turisti

1. 5.000+ mq di spazi per eventi all'aperto

2. 1.000mq di possibili spazi galleggianti per eventi temporanei legati all'acqua e alla laguna

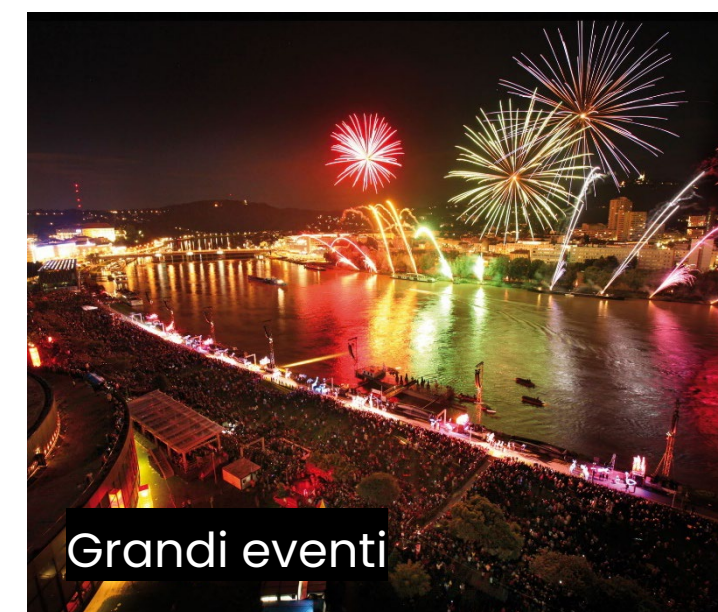
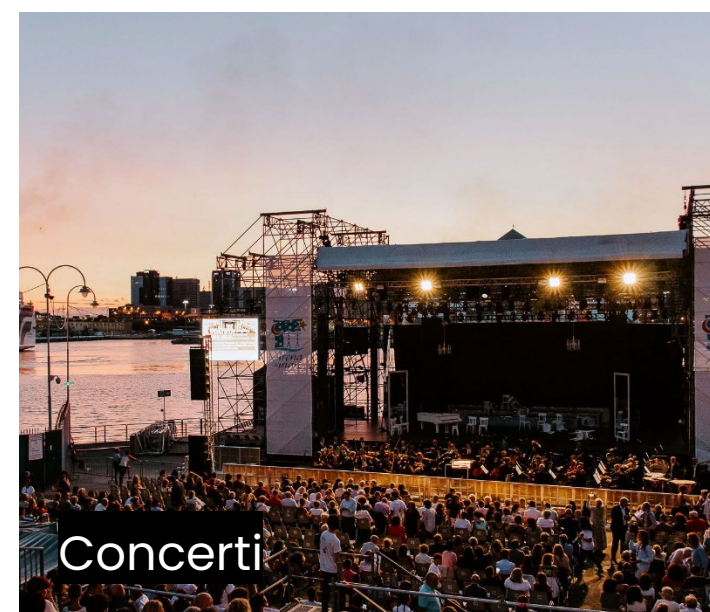
### Ambiti di intervento

A – Terminal crociere e funzioni portuali su canale Lombardo Esterno

E – Hotel del mare e padiglioni darsena

G – Spazi flessibili e chilometro verde

Uno spazio di cultura legato all'acqua per eventi, musica, arte, cinema di piccole e grandi dimensioni che possa offrire un programma culturale alternativo in laguna





## 2- Spazi flessibili per cittadini e turisti

### Piazza della Laguna

La Piazza della Laguna è uno spazio flessibile che viene utilizzato sia come terminal per i bus che servono le crociere che come piazza sull'acqua.

Il suo disegno unisce il terminal crociere, l'hotel 5\* e centro congressi e il parcheggio andando a definire diversi spazi attraverso un disegno della pavimentazione.

La sua posizione di pregio consente diversi usi dando vita ad uno spazio di cultura legato all'acqua per eventi, musica, arte, cinema di piccole e grandi dimensioni che possa offrire un programma culturale alternativo in laguna

### Numeri chiave

- 4.000 mq di Piazza sulla Laguna: uno spazio flessibile che funziona come terminal bus e come spazio per usi temporanei
- 6 fermate bus



Disegno di pavimentazione



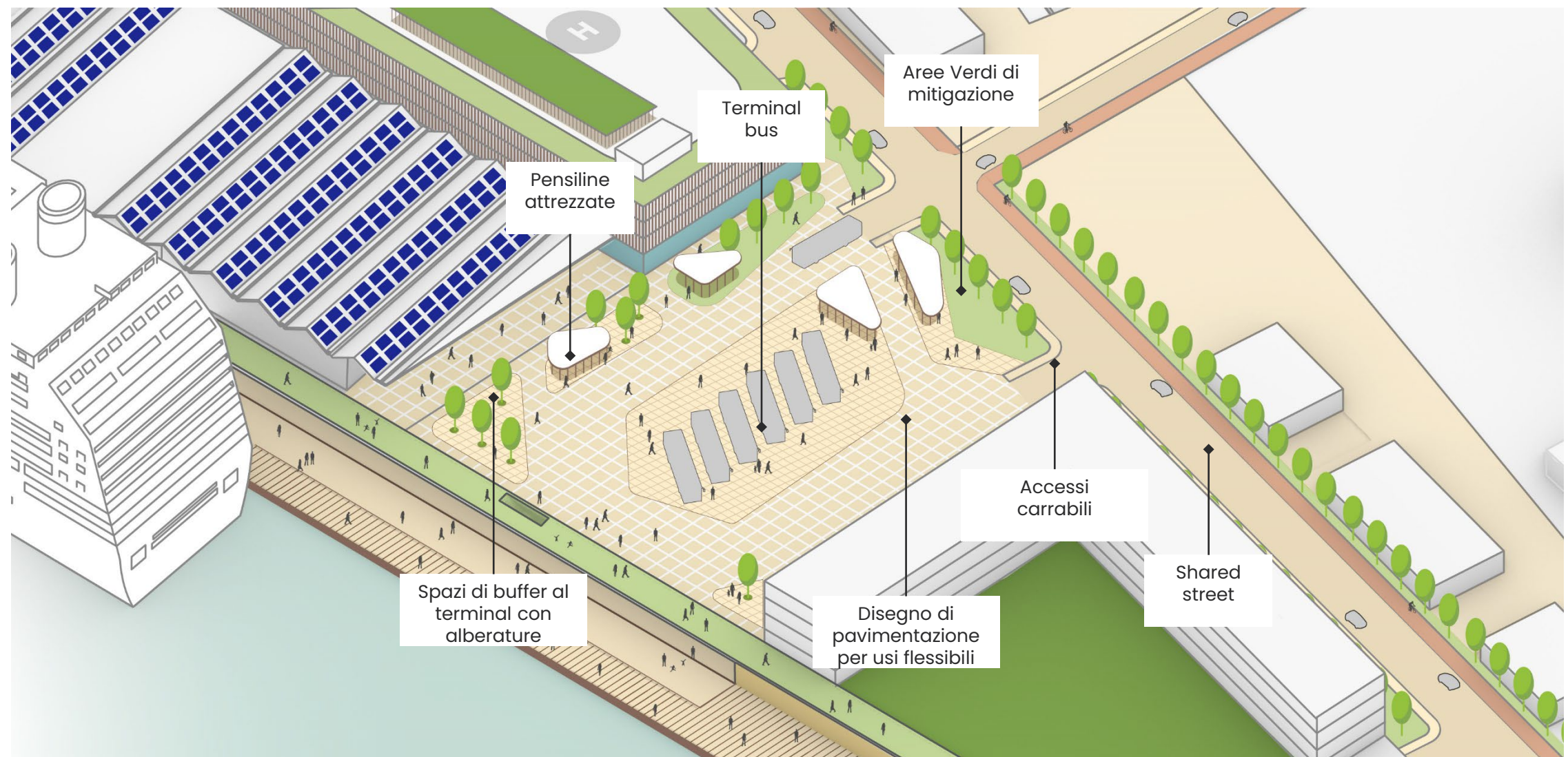
Pensiline



Fermate autobus



Spazi verdi di mitigazione



Bus terminal e Piazza della Laguna - sintesi diagrammatica della proposta progettuale

### Ambiti di intervento

A – Terminal crociere e funzioni portuali su canale Lombardo Esterno

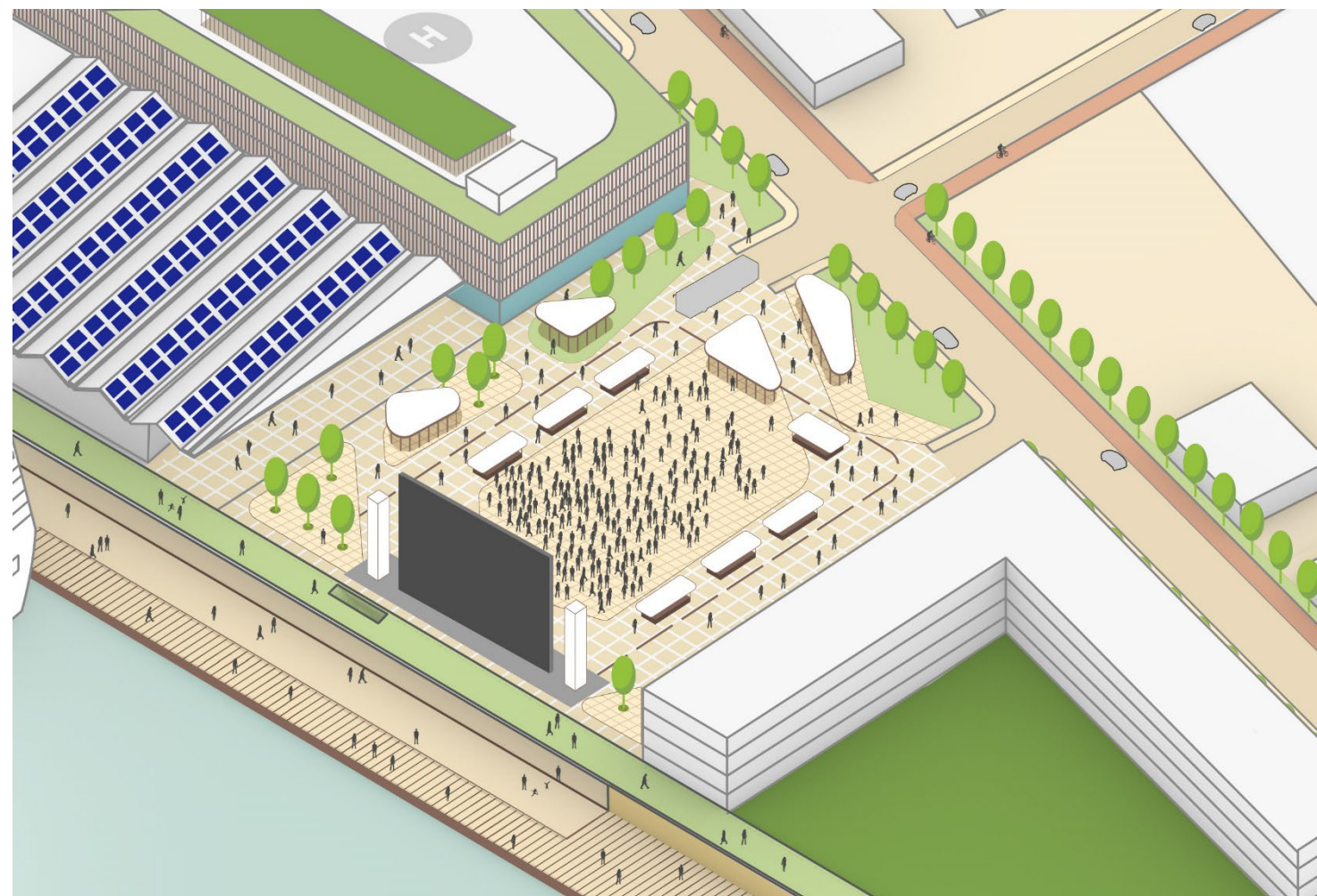
E – Hotel del mare e padiglioni darsena

G – Spazi flessibili e chilometro verde



## 2- Spazi flessibili per cittadini e turisti

### Concerti e grandi eventi



La piazza della Laguna, nei momenti di assenza di navi da crociera potrà essere utilizzata anche per **grandi eventi**, quali concerti. In questo caso si ipotizza il posizionamento del palco verso la laguna, così da garantire un backstage servito dal retro, sfruttando la viabilità di servizio. La parte centrale rimarrebbe libera per accogliere il pubblico, lungo i lati si potranno posizionare dei chioschi per food & beverage per i concerti/le manifestazioni.

Sarà possibile anche definire un bordo per il controllo degli accessi in caso di eventi a pagamento. Questo spazio potrà essere utilizzato come luogo di aggregazione per manifestazioni di diversa natura, sfruttando i

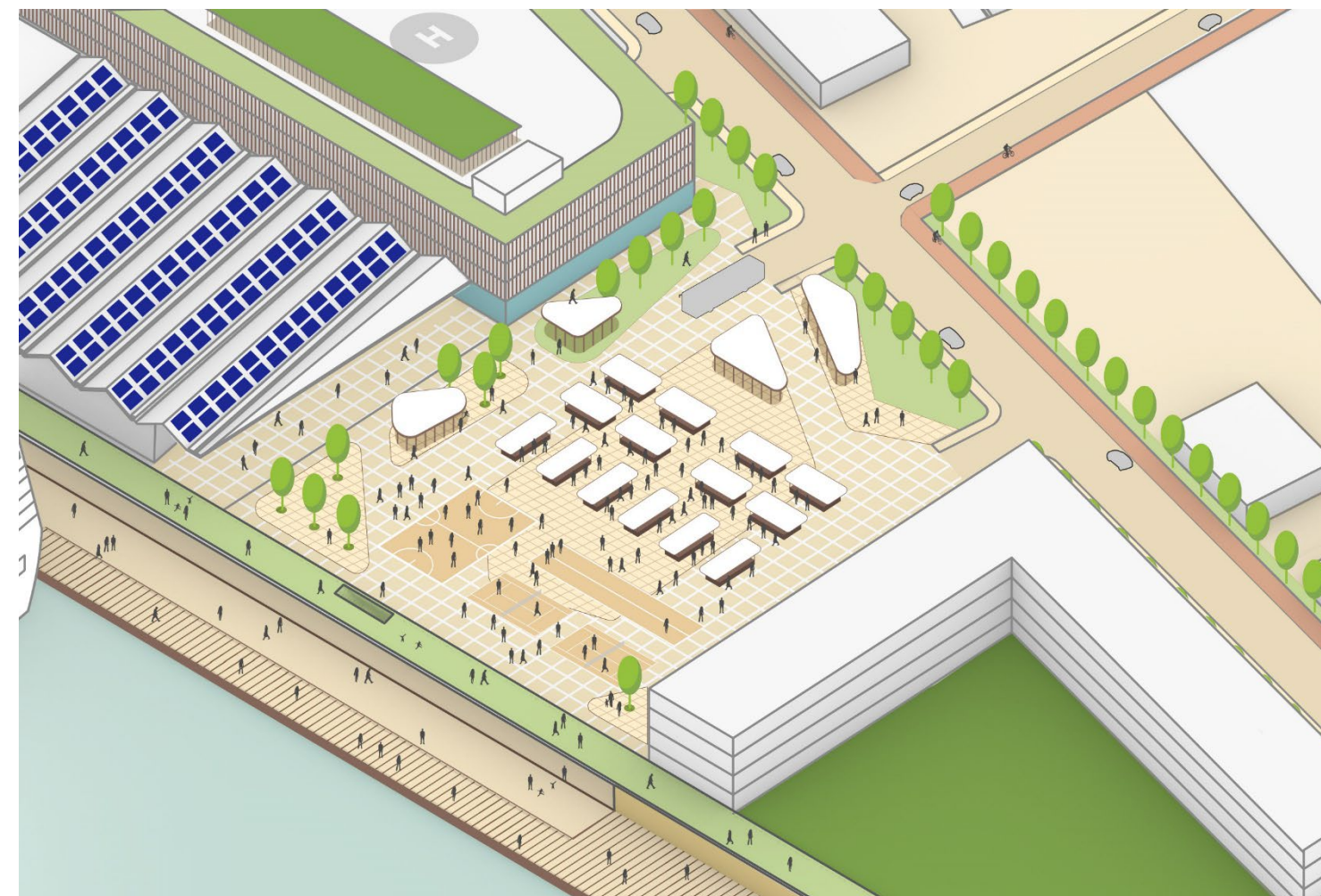
## Ambiti di intervento

A – Terminal crociere e funzioni portuali su canale Lombardo Esterno

E – Hotel del mare e padiglioni darsena

G – Spazi flessibili e chilometro verde

### Mercati, fiere all'aperto ed eventi sportivi



**Altri usi temporanei possibili** in questo spazio sono street market e usi sportivi temporanei.

In questo caso la piazza potrà assumere diverse configurazioni ed ospitare anche più eventi in contemporanea, nei limiti di sicurezza e affollamento.

In questo modo la piazza si trasforma in uno spazio pubblico vibrante utilizzato dalla comunità, dalle attività e dalle associazioni locali per svolgere parte della vita cittadina in grado di attivare questo spazio in una posizione di pregio.



### 3- Servizi per cittadini e turisti

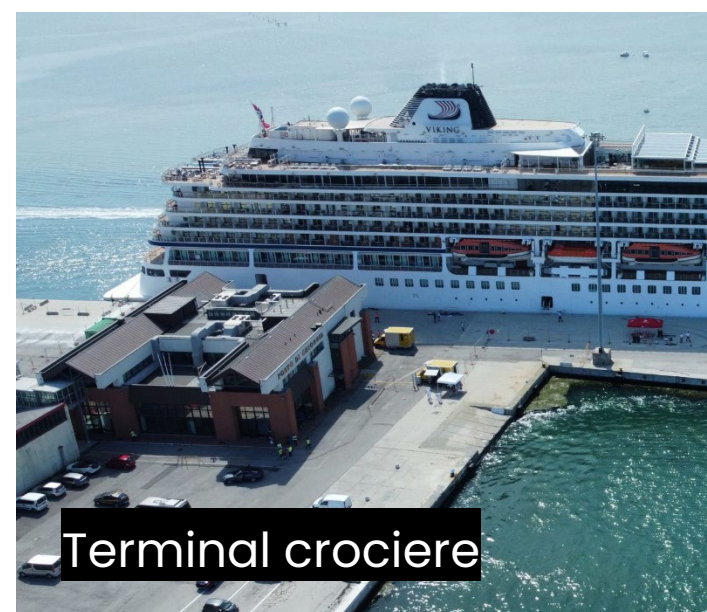
1. 3.500 mq Terminal passeggeri ampliato
2. 500+ parcheggi per turisti e cittadini

3. 6.000+ mq di hotel 5\*
4. 1.000+ mq di fish market e spazi commerciali

#### Ambiti di intervento

- A – Terminal crociere e funzioni portuali su canale Lombardo Esterno  
B – Fabbricato hotel/uffici su bacino, C- Parcheggio terminal  
E – Hotel del mare e padiglioni darsena, F – Fish market e funzioni lungo km verde  
H – Parcheggio Saloni Sud, I – Nuove funzioni in affaccio su canale Lombardo Esterno

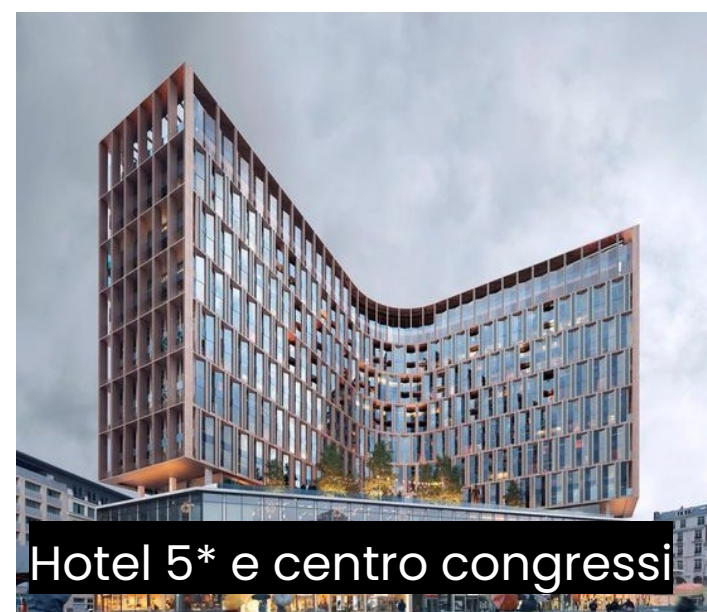
Un sistema di servizi che risponde alle esigenze di turisti e cittadini e valorizza il contesto portuale



Terminal crociere



Parcheggi



Hotel 5\* e centro congressi



Fish market



## 3- Servizi per cittadini e turisti

### Terminal passeggeri e hub del mare

Nell'area a nord dell'Isola dei Saloni è prevista la realizzazione di un **hub del mare** composto da diversi interventi:

- l'**ampliamento del terminal passeggeri** e la realizzazione di una nuova copertura solare con una forte identità architettonica
- la realizzazione di un blocco composto da **parcheggi, velohub, vertiporto e spazi commerciali**
- **Marine resort** con spazi per brevi soggiorni e aree business (coworking, eventi aziendali, sale riunioni) e **uffici**.

In questo modo il progetto sviluppa un sistema di servizi in grado di valorizzare l'area rispondendo alle esigenze di turisti e cittadini.

#### Numeri chiave

- 3.500 mq di Terminal Passeggeri (espansione di 2.100mq del terminal esistente di 1.400mq)
- 150 posti auto e 200+ posti bici
- 2.800 mq Marine resort
- 700 mq spazi commerciali e retail



### Ambiti di intervento

- A – Terminal crociere e funzioni portuali su canale Lombardo Esterno  
B – Fabbricato hotel/uffici su bacino,  
C- Parcheggio terminal



Cruise terminal identitario



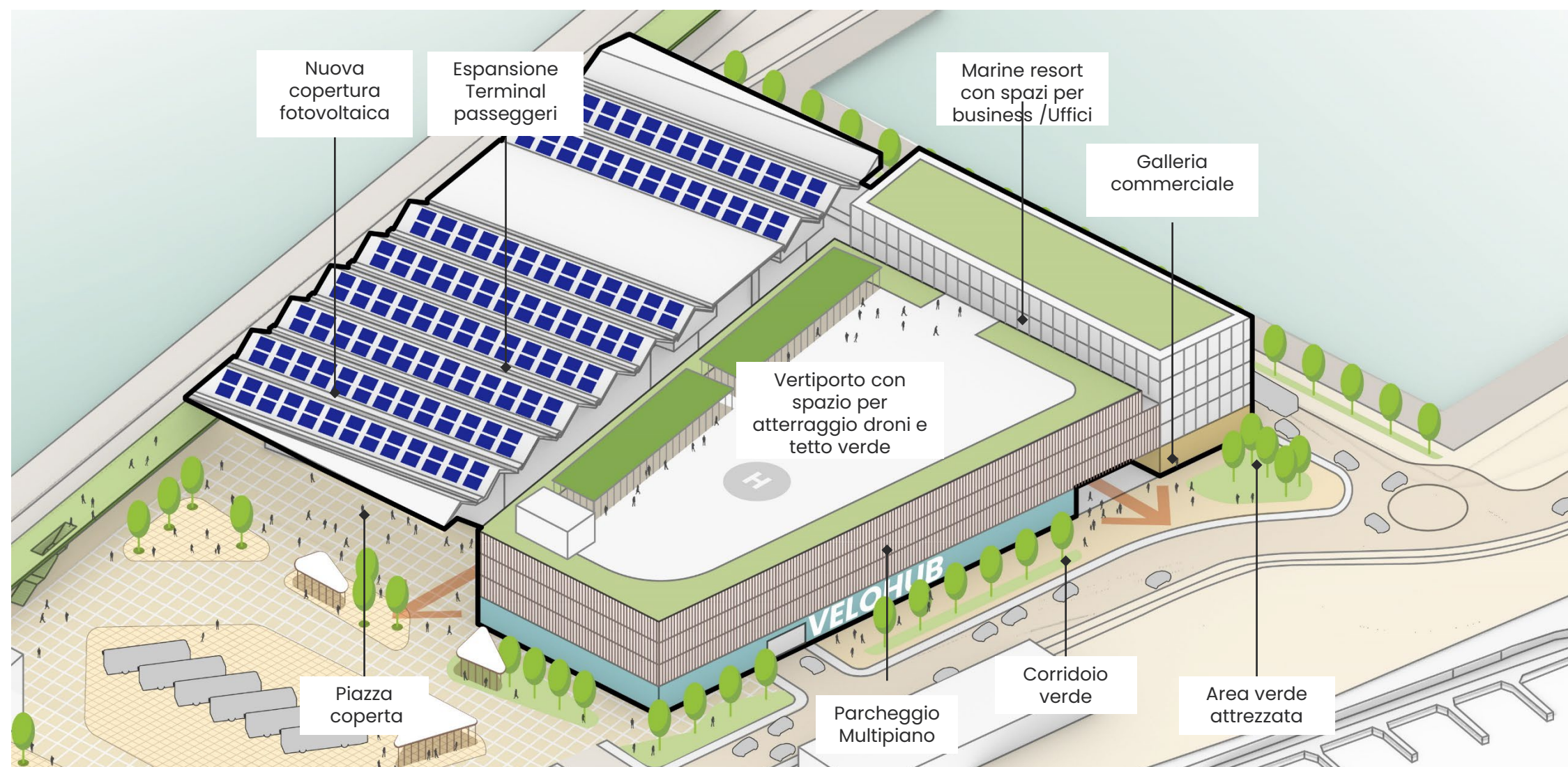
Vertiporto



Velohub



Marine resort



Terminal passeggeri e hub del mare – sintesi diagrammatica della proposta progettuale



## 3- Servizi per cittadini e turisti

### Parcheggio multipiano Saloni Sud

Il progetto prevede la realizzazione di un parcheggio multipiano nella parte sud dell'Isola dei Saloni.

Questo risponderà alla domanda di sosta legata allo spostamento delle auto fuori dal centro di Chioggia, nonché alla domanda di sosta generate dalle nuove attività previste.

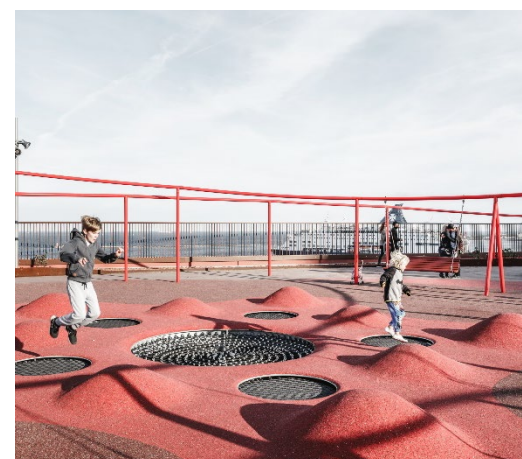
Il Progetto prevede che questo edificio sia accessibile, abbia spazi attivi e utilizzati dalla comunità e sia inserito nel contest in modo da garantire permeabilità tra il tessuto esistente e la laguna.

#### Numeri chiave

- 300 posti auto per residenti e turisti
- 2.000 mq di aree verdi attorno al parcheggio
- 350 ml di strada a scorrimento lento, alberata su entrambi i lati
- 1.400mq di spazi per lo sport sul tetto
- 1.400mq di tetto verde fruibile sul tetto



Parcheggio multipiano auto



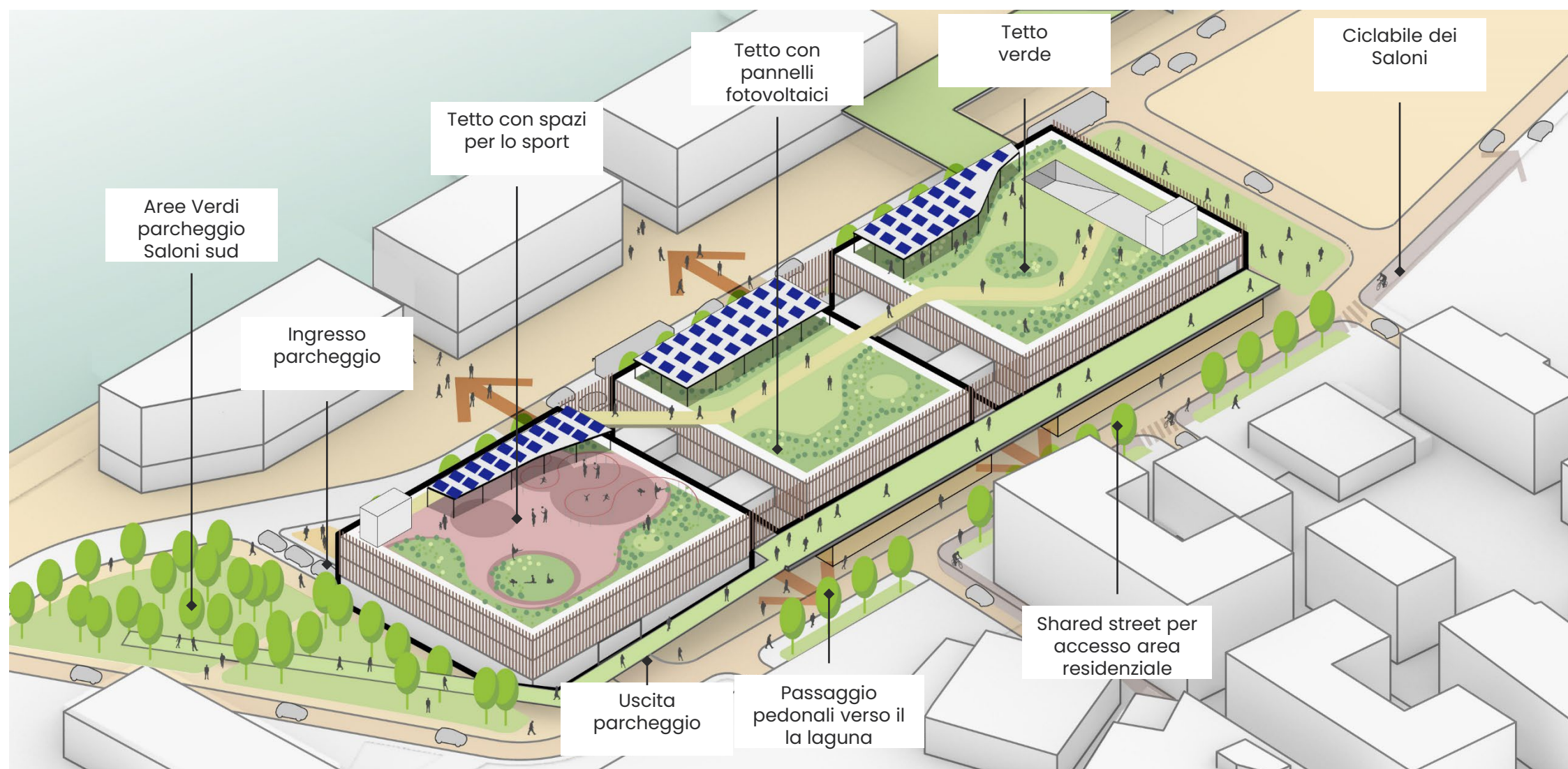
Tetto con spazi per lo sport



Tetto fotovoltaico



Tetto verde con spazi pubblici



Parcheggio multipiano saloni sud - sintesi diagrammatica della proposta progettuale



### 3- Servizi per cittadini e turisti

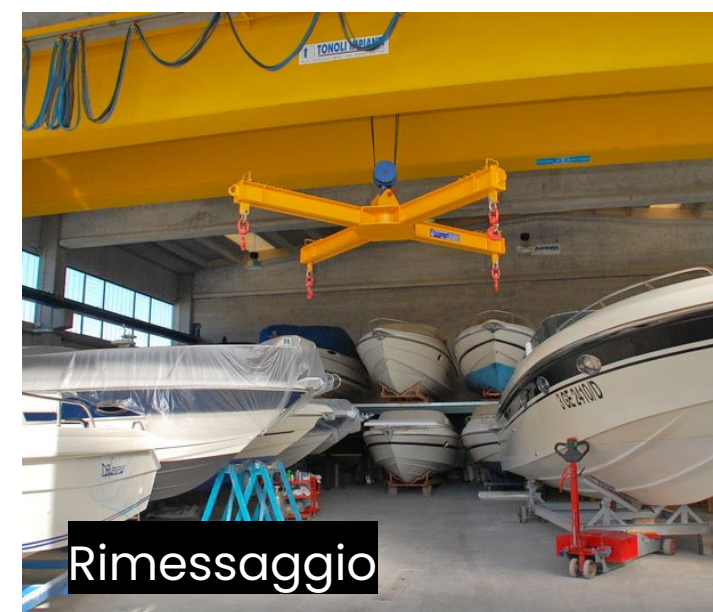
1. 3.000+ mq di spazi per l'innovazione portuale
2. 2.000+ mq di uffici e spazi direzionali a vocazione portuale

3. 1.000+mq di spazi per imprese portuali
4. 1.000+mq di centro congressi

#### Ambiti di intervento

- B – Fabbricato hotel/uffici su bacino  
 D – Nuovi padiglioni darsena  
 E – Hotel del mare e padiglioni darsena  
 I – Nuove funzioni in affaccio su canale Lombardo Esterno

Un ecosistema portuale che genera lavoro, impresa e progettualità per il futuro coinvolgendo investitori, aziende e cittadini





## 3- Servizi per cittadini e turisti

### Hotel 5\* e centro congressi

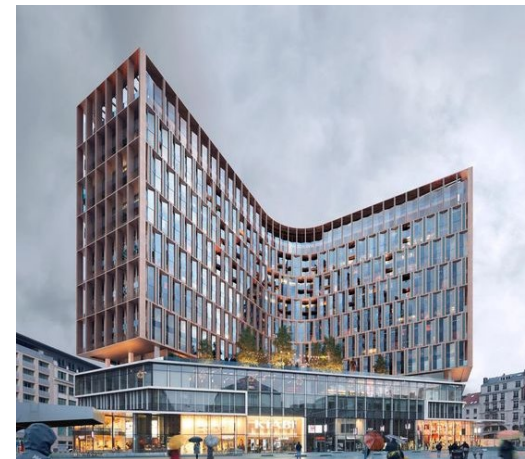
Il progetto prevede la realizzazione di un hotel 5\* e centro congressi, una struttura che comprenda servizi di qualità (ristorante, spa, spazi retail) e un'offerta per la permanenza di breve-medio termine.

L'hotel è dotato di una terrazza sulla laguna che si connette direttamente al chilometro verde. Il piano terra si connette con i Giardini dei Saloni e con il waterfront dove sono previsti attracchi per yacht fino a 50m.

L'hotel è concepito come elemento cardine su cui si innestano i diversi elementi del progetto nonché come punto strategico per turisti.

#### Numeri chiave

- 1.900mq di centro congressi
- 2.000mq di spazi commerciali e retail al piano terra/primo
- 1.900mq di terrazza verde sulla laguna



Hotel 5\*



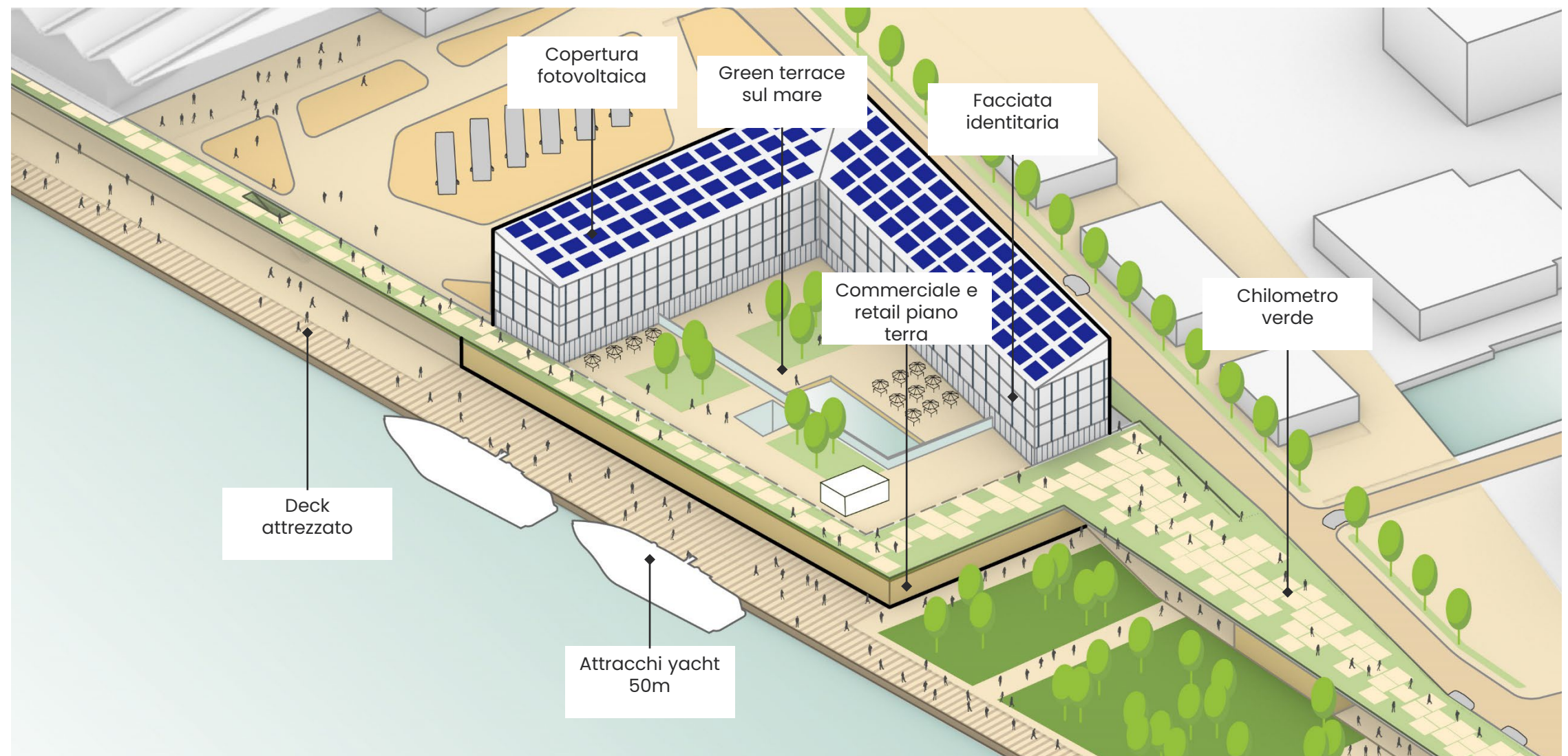
Centro congressi



Tetto verde



Piano terra con retail



Hotel 5\*- sintesi diagrammatica della proposta progettuale

Ambiti di intervento  
E – Hotel del mare e padiglioni darsena



## 3- Servizi per cittadini e turisti

### Innovation hub

L'innovation hub si trova all'ingresso dell'Isola dei Saloni, l'edificio per uffici diventa un landmark in testa ai due assi principali del progetto: quello del waterfront e quello della viabilità interna e del chilometro verde.

Gli edifici di serviced apartments si trovano in prossimità del parco.

I paini terra sono caratterizzati da fronti attivi che offrono spazi per il ristoro e il tempo libero con vista sulla laguna.

Il waterfront è caratterizzato da dei balconi urbani che enfatizzano il rapporto con l'acqua e evidenziano le connessioni con il parcheggio e l'area residenziale.

### Numeri chiave

- 1.600mq di spazi commerciali e retail al piano terra
- 1.000mq di tetti con pannelli fotovoltaici



### Ambiti di intervento

I – Nuove funzioni in affaccio su canale Lombardo Esterno



Co-living/Serviced apartments



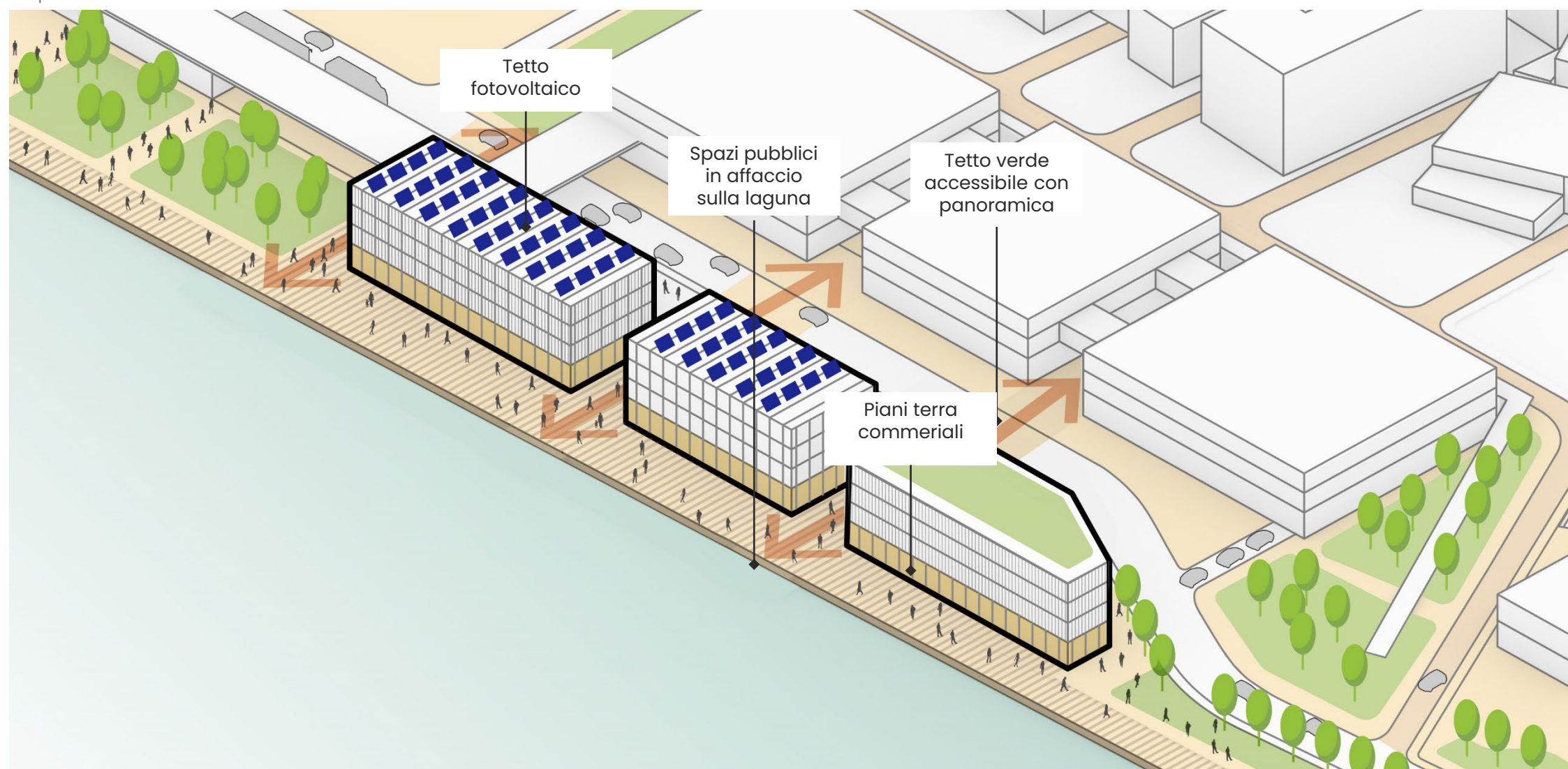
Incubatore d'impresa e uffici



Tetti verdi attrezzati



Tetto fotovoltaico



Co-living/Serviced apartments e incubatore di impresa – sintesi diagrammatica della proposta progettuale



## 4- Spazi per lo sport e il tempo libero

### Ambiti di intervento

G – Spazi flessibili e chilometro verde

L – Centro sportivo

1. 500+mq di spazi verdi attrezzati per lo sport
2. 1.500+mq di spazi sportivi all'aperto

3. 500+mq spazi per usi temporanei legati al benessere
4. 1.000mq Centro sportivo

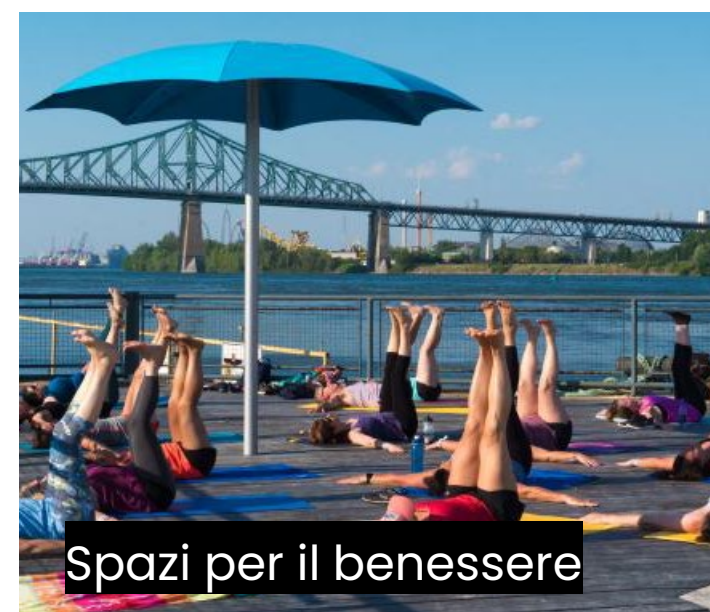
Un sistema di spazi per il benessere e il tempo libero della comunità, ibridi e flessibili per l'intrattenimento e la vita attiva a tutte le età.



Spazi sportivi all'aperto



Spazi sportivi sui tetti



Spazi per il benessere



Centro sportivo



## 4- Spazi per lo sport e il tempo libero

### Il Padiglione Canottieri

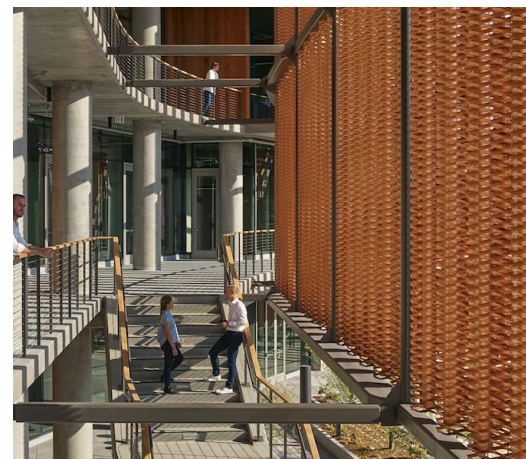
Il padiglione canottieri offre uno spazio per lo sport sull'acqua e il tempo libero.

Quest'area è l'unica in affaccio sul canale Lombardo interno, il Progetto propone di proseguire il lungolaguna fino a riconnetterlo a via dei saloni, integra degli spazi Verdi e degli spazi di servizio per la manutenzione e il rimessaggio di canoe.

Il padiglione è realizzato come uno spazio polifunzionale sull'acqua, in grado di adattarsi a diversi usi nel tempo.

### Numeri chiave

- 100 ml di waterfront lungo il canale lombardo interno
- 1.000 mq di spazi flessibili per lo sport
- 500 mq di spazi all'aperto attrezzati



Padiglione in legno



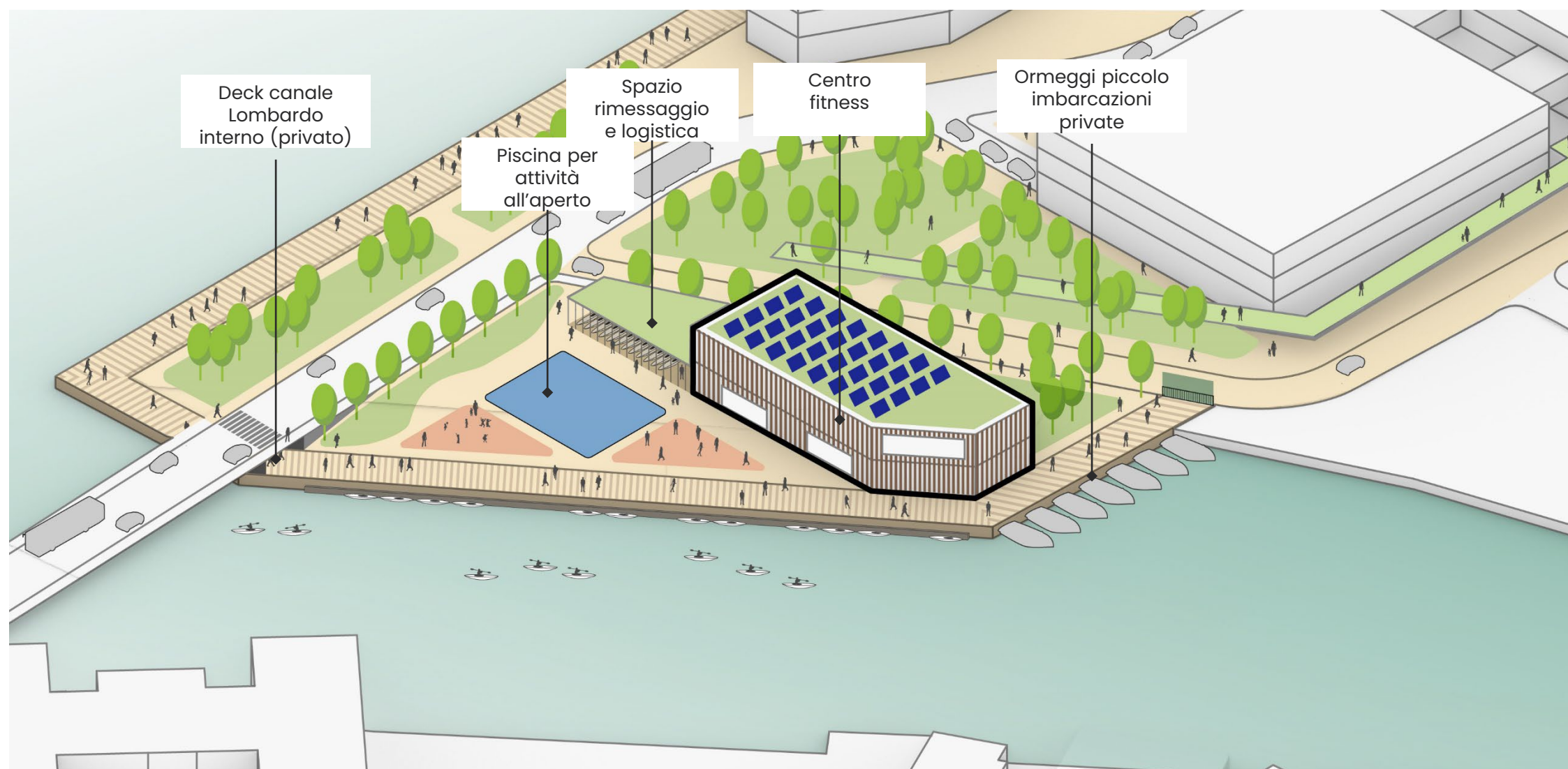
Usi multipli del waterfront



Rimessaggio canoe



Centro fitness



Padiglione canottieri - sintesi diagrammatica della proposta progettuale



## 5- Paesaggio e sistema del verde

1. 9.500 mq di parco per il Giardino dei saloni
2. Il Chilometro verde

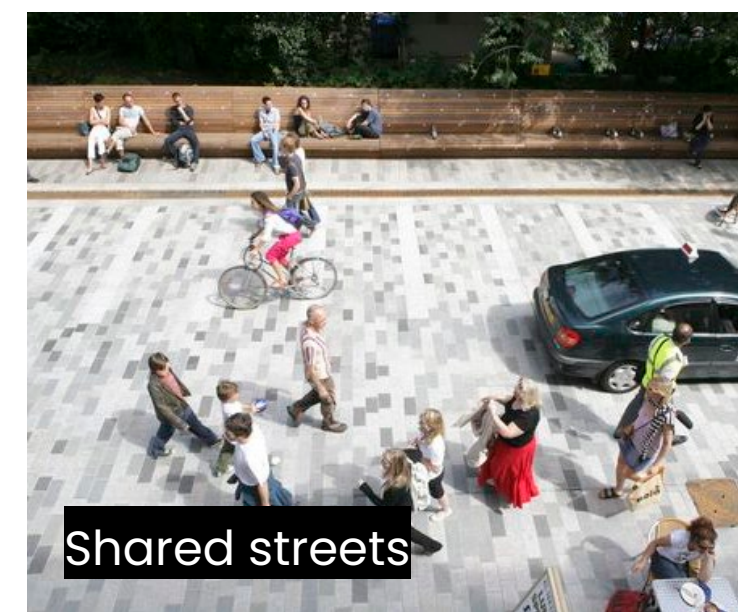
3. Aree verdi di mitigazione
4. 1+ km di shared streets con spazi verdi

### Ambiti di intervento

G – Spazi flessibili e chilometro verde

I – Nuove funzioni in affaccio su Canale Lombardo Esterno

Un'infrastruttura verde che offre spazi funzionali per il porto e per la città, che migliorano il funzionamento del porto, la qualità ambientale e il comfort urbano.





## 5- Paesaggio e sistema del verde

### Ambiti di intervento

G – Spazi flessibili e chilometro verde

### Il chilometro verde e i giardini

I giardini dei Saloni e il Chilometro verde sono due componenti che strutturano il progetto, offrendo spazi verdi di qualità.

I giardini sono un grande parco attrezzato per il tempo libero, affiancato da un lato dalla laguna con il waterfront che prevede in quest'area un attracco per i fluviali provenienti dall'entroterra.

Il chilometro verde prevede una passeggiata sopraelevata che connette diversi edifici lungo tutto l'ambito. Nell'area del parco il chilometro verde funge da copertura a dei padiglioni aduso commerciale e al fish market.



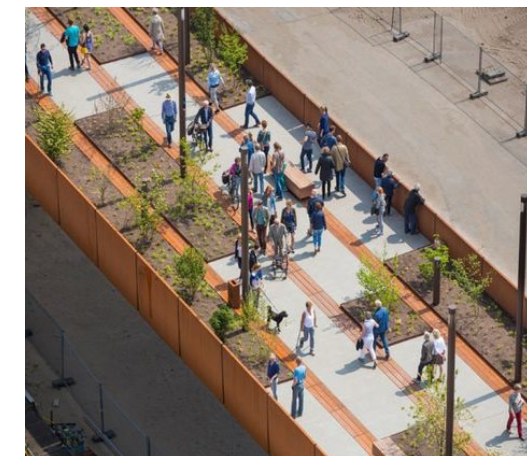
Giardini



Percorsi nel verde



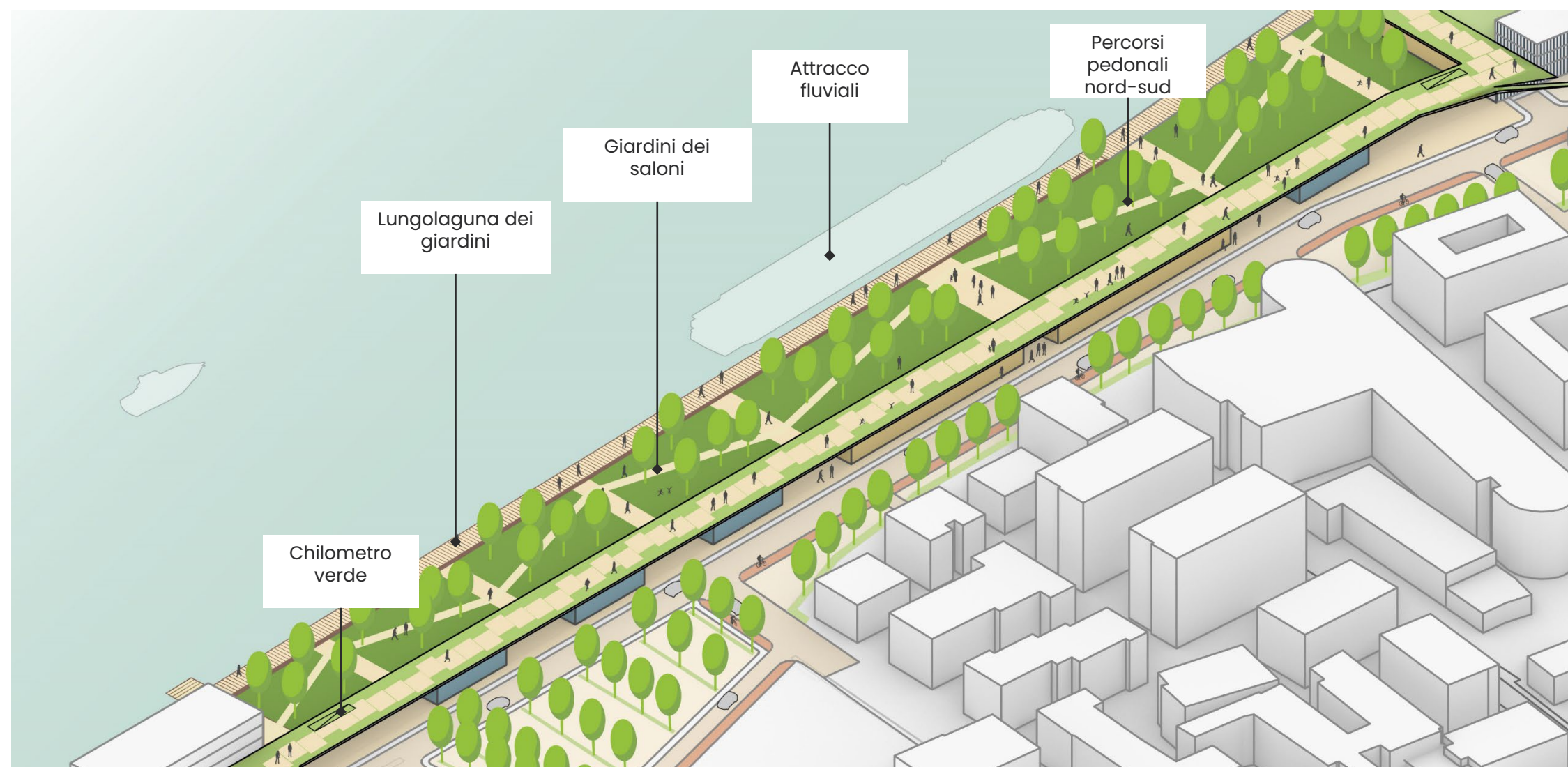
Aree Verdi attrezzate



Chilometro verde

### Numeri chiave

- 9.500mq di giardini sulla laguna
- 300 ml di waterfront con aree verdi
- 800 mq di spazi commerciali
- 1.000 mq di fish market



Giardini dei Saloni – sintesi diagrammatica della proposta progettuale



## 6 - Mobilità

Ambiti di intervento  
Tutti gli ambiti

### Infrastrutture per la mobilità

1. Rettificazione asse principale con inserimento nuova rotatoria
2. Riorganizzazione ricircolo a senso unico
3. Nuovo parcheggio in struttura
4. Risistemazione parcheggio a raso
5. Inserimento terminal bus
6. Percorso ciclabile bidirezionale
7. Nuovo ponte ciclopeditonale
8. Nuovo velohub intermodale
9. Loading bays puntuali e lineari
10. Accesso terminal area logistica e ricircolo a senso unico
11. Accesso area portuale diportistica

Un sistema integrato per la mobilità di tutti gli utenti.  
Una viabilità essenziale ed efficace supportata da servizi differenziati per la sosta.  
Un'infrastruttura ciclabile baricentrica e multifunzionale con nuove opere di connessione e un hub come centralità.  
Un sistema capillare di gestione della logistica che garantisce accessibilità e funzionalità alle attività commerciali, alle aree portuali diportistiche ed al terminal crocieristico.





## 6 - Mobilità

### Accessibilità alla città di Chioggia e all'Isola dei Saloni

Il masterplan per lo sviluppo dell'area portuale di Chioggia avrà tra gli altri obiettivi quello di sanare la significativa frattura esistente tra l'infrastruttura portuale e il tessuto urbano della città. Si intende creare una connessione fluida e accessibile che integri armoniosamente il porto con la vita urbana, migliorando l'accessibilità per residenti e turisti.

L'accessibilità sarà garantita attraverso un sistema progressivo di scaglionamenti, progettato per smistare e gestire efficacemente i flussi di arrivo. Il primo punto di accesso sarà rappresentato dall'hub intermodale della stazione FS. Qui, sia i viaggiatori che arrivano via ferrovia sia quelli che utilizzano mezzi su gomma troveranno una serie di servizi, inclusi parcheggi di scambio e il capolinea del Bus Rapid Transit (BRT). Da questo punto, i flussi di traffico saranno ridistribuiti, con un sistema di trasporto via acqua che collegherà direttamente al centro di Chioggia.

Il secondo punto di attestamento sarà il nuovo grande parcheggio multipiano "Saloni Sud". Questo parcheggio sarà destinato sia ai turisti sia ai residenti, offrendo una soluzione comoda e accessibile. Da qui, i visitatori potranno proseguire a piedi attraverso una nuova passerella pedonale, che li condurrà direttamente al terminal crocieristico.

Oltre il parcheggio "Saloni Sud", l'accesso stradale sarà regolato da una zona a traffico limitato (ZTL), accessibile solo ai veicoli autorizzati. Questo terzo step garantirà che solo i veicoli diretti alle specifiche funzioni dell'area (come il terminal, i locali commerciali, gli hotel e le operazioni di carico/scarico merci) possano proseguire, utilizzando apposite loading bays.

Il masterplan mira a potenziare l'area portuale di Chioggia, valorizzandola come porta tra la laguna veneta e il delta del Po. L'obiettivo è migliorare l'accessibilità e la fruizione portuale, integrando aspetti urbanistici e paesaggistici.

L'**hub portuale** sarà sviluppato come terminal crocieristico strategico nella laguna veneta, aumentando la capacità e l'attrattiva attraverso un sistema integrato di infrastrutture.

La **stazione FS** sarà trasformata in un hub intermodale, potenziando i servizi ferroviari (es. Padova-Chioggia) e integrando altre modalità di trasporto (bici, auto, TPL), incluso un Bus Rapid Transit da Venezia. Questo renderà più accessibile e attrattiva la città.

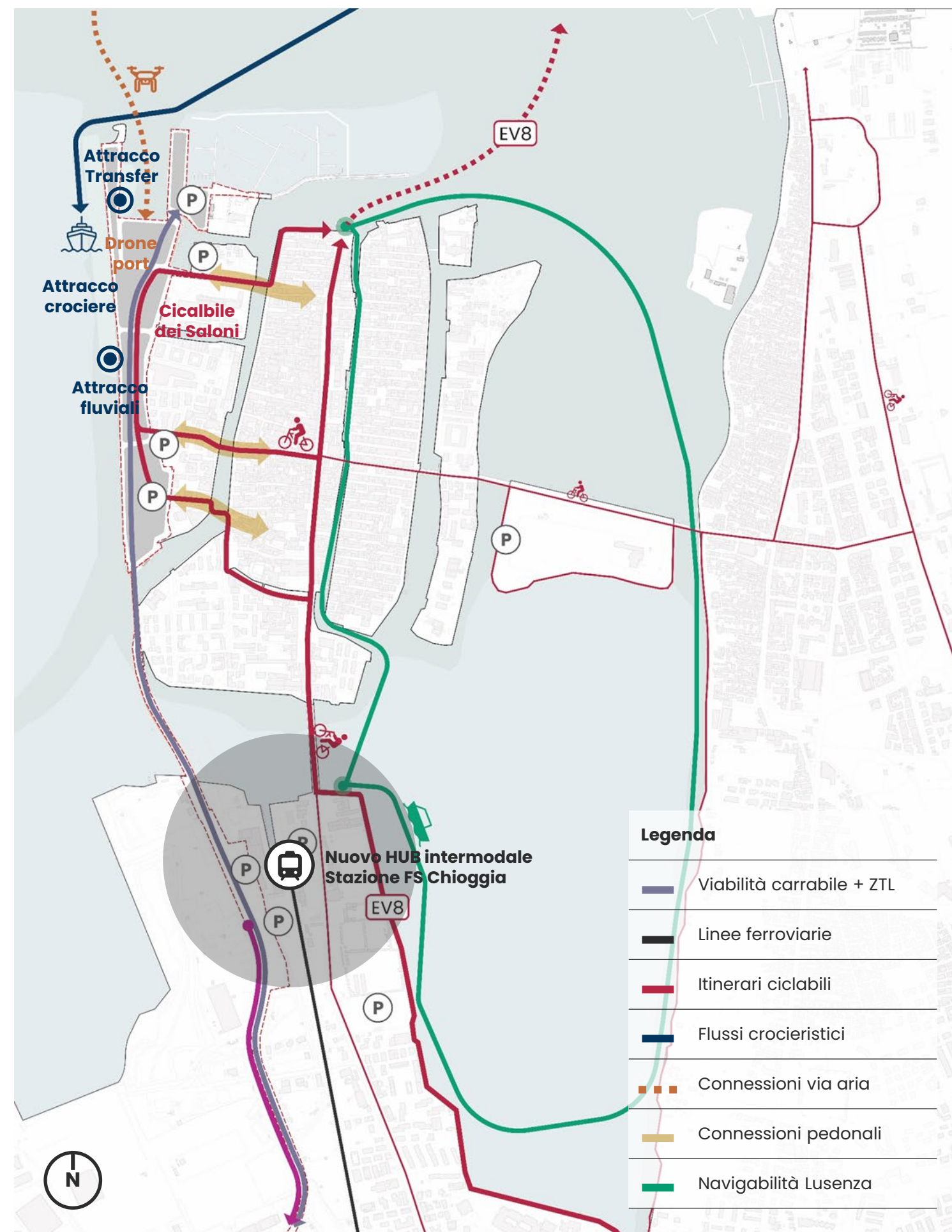
Chioggia, punto cruciale per la **mobilità ciclistica** a livello regionale e nazionale, vedrà l'implementazione di percorsi ciclabili (EuroVelo 8, Ciclovia Adriatica, VENTO, ecc.) e la creazione di un velohub con servizi integrativi (ciclofficina, bike sharing, bicigrill).

Saranno realizzati **nuovi percorsi pedonali**, inclusa una passerella dal parcheggio sud al terminal crocieristico, migliorando la connessione tra infrastruttura portuale e città.

Il sistema di **micromobilità** su acqua sarà orientato principalmente al turismo, con parcheggi dedicati per residenti e visitatori. Le operazioni logistiche del terminal nord saranno ottimizzate attraverso un nuovo asse stradale e un sistema di rotatorie per facilitare le manovre.

Il **sistema di sosta** comprenderà aree a raso e multipiano per rispondere alle diverse esigenze di parcheggio.

È importante notare che la proposta relativa alla trasformazione della stazione FS in un hub intermodale, non rientra nelle aree del progetto waterfront, come anche la proposta del sistema di micromobilità.





## 6 - Mobilità

### Ambiti di intervento

M – Accessibilità lungo via Maestri del Lavoro

#### Via Maestri del Lavoro

Via Maestri del lavoro si presenta come un'infrastruttura strategica per la connessione dell'Isola dei Saloni con L'entroterra.

All'altezza della stazione, la via passa dietro ai binari, in questa zona l'area di progetto include delle superfici generose lato strada che comprendono un'area a prato e un parcheggio esistente. Nell'ottica di un futuro potenziamento della stazione come hub intermodale si è considerato di trasformare quest'area in un parcheggio a raso che fosse permeabile e coperto da delle pensiline fotovoltaiche.

In questo modo sarà possibile rispondere ad un aumento della domanda di sosta, mantenere un grado di permeabilità dei suoli e utilizzare un'ampia superficie per la produzione di energia. In questa area confluirà anche la linea BRT Venezia – Chioggia per cui si è ipotizzata una possibile fermata in prossimità del parcheggio.

#### Numeri chiave

- 6.000mq di copertura fotovoltaica con parcheggi per auto elettriche
- 8.000mq di spazi a parcheggio permeabili
- 3.000 mq di nuova piazza della stazione
- Connessione con la stazione FS
- 1km di viale alberato lungo Via Maestri del Lavoro



Parcheggi permeabili



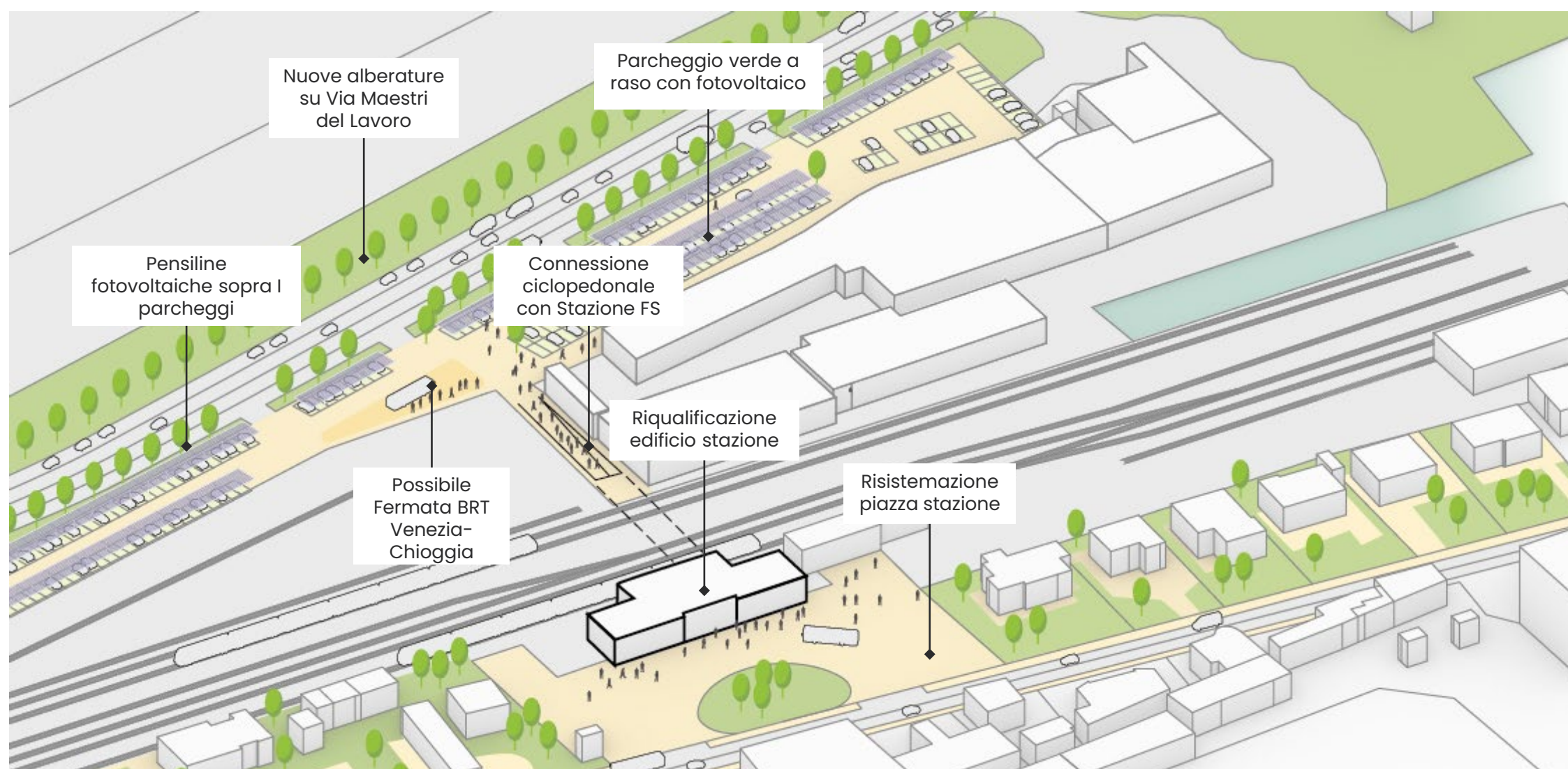
Pensiline fotovoltaiche



Wayfinding



Pavimentazione urbana



Via Maestri del Lavoro – sintesi diagrammatica della proposta progettuale



## 6 - Mobilità

### Ponti ciclo-pedonali

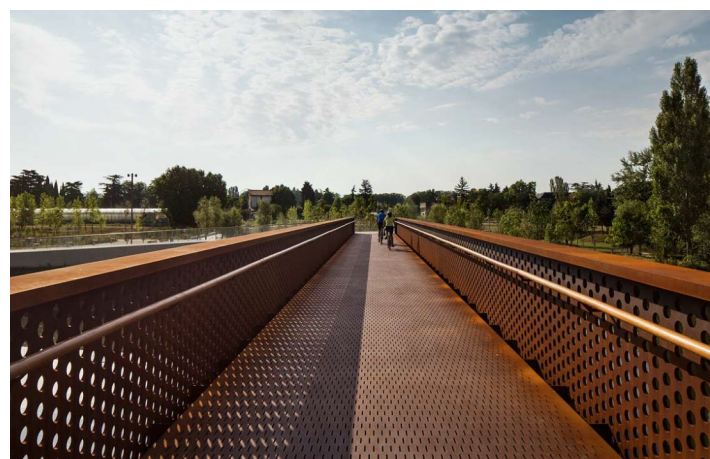
Il Progetto prevede la realizzazione di due ponti ciclo-pedonali sul canale Lombardo interno, che colleghino l'Isola dei Saloni, con il centro di Chioggia.

I ponti saranno apribili per consentire il transito occasionale delle imbarcazioni più grandi e si raccorderanno ai due versanti del canale attraverso delle rampe.

La realizzazione di questi ponti consentirà anche di valorizzare le due sponde del canale, promuovendo spazi pedonali di qualità.

#### Numeri chiave

- 40ml di lunghezza del ponte
- 4ml di larghezza del ponte

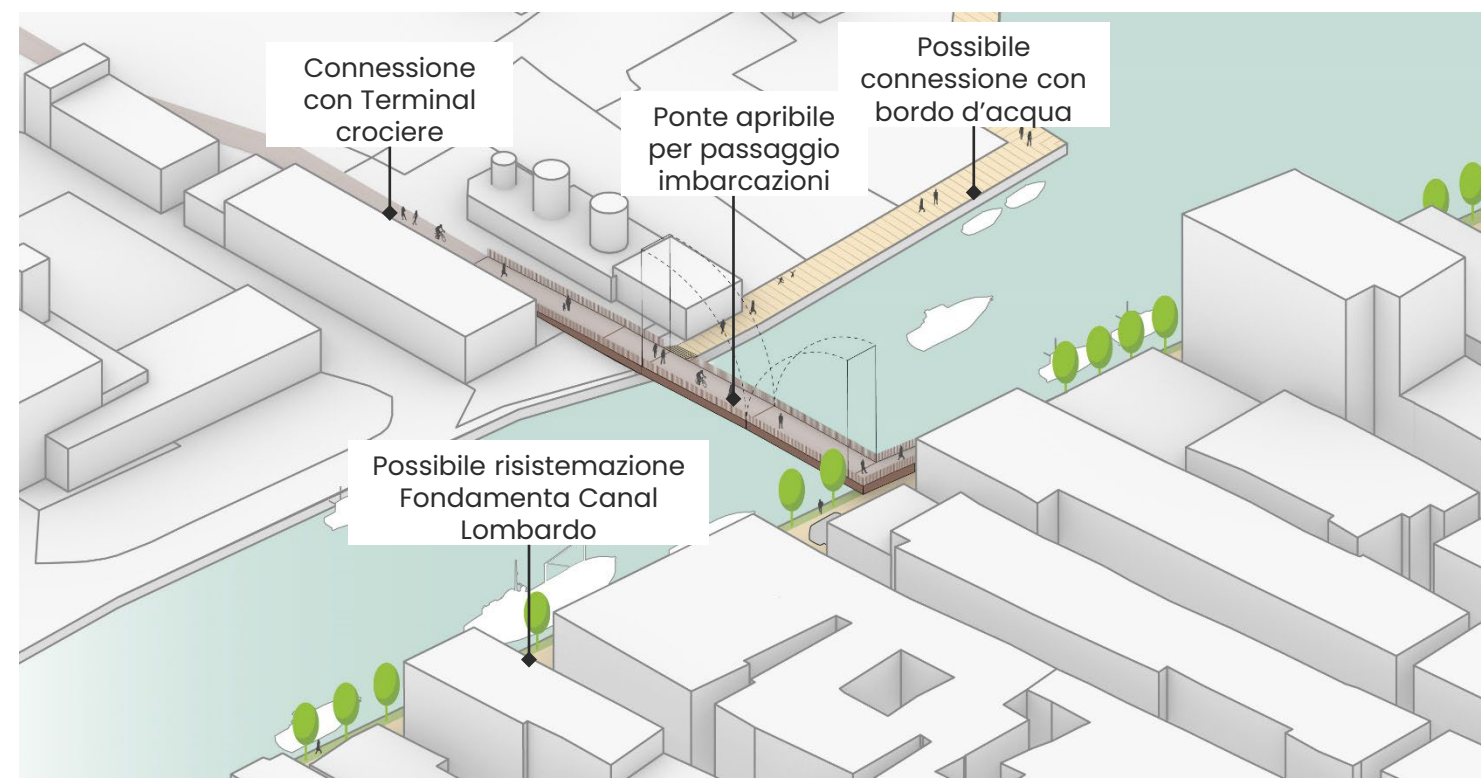


Passerella in corten

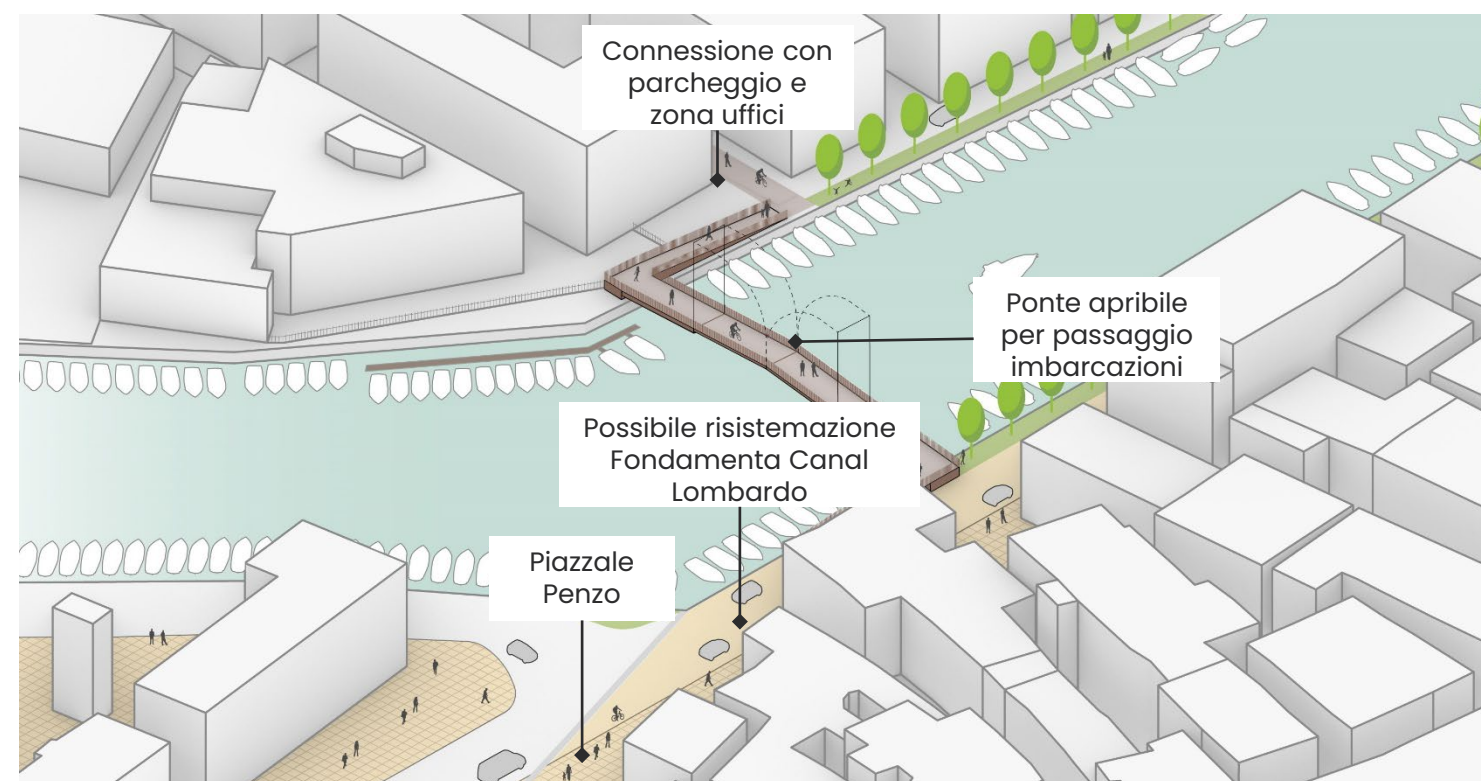


Accessibile a ciclisti e pedoni

## Ambiti di intervento Aree esterne



Ponte ciclopedonale a nord - sintesi diagrammatica della proposta progettuale



Ponte ciclopedonale a sud - sintesi diagrammatica della proposta progettuale



# Considerazioni relative alla fattibilità dell’intervento



# Sviluppo nel tempo

## 1° fase - 2026

Questa prima fase si colloca nel 2026, dove sono previste le demolizioni dei fabbricati sussistenti sull'area (fabbricato 900 e HOLCIM) e la costruzione del nuovo asse viabilistico che includerà i ponti ciclopedonali di connessione con il centro di Chioggia e la rotonda nella zona delle Saline.

In questa fase è previsto l'utilizzo di un'area di cantiere collocata fra HOLCIM e il fabbricato 906).

## 2° fase - 2028

In questa fase, che si colloca attorno al 2028 sono previste le demolizioni di altri fabbricati minori (fabbricati 905, 901, 904, 903, 911, 912) e la sistemazione dei piazzali, si ipotizza un ricollocamento delle attività ittica a Val da Rio. In questa fase potrà essere avviata la costruzione dei parcheggi a nord e a sud dell'isola dei Saloni, l'espansione e la nuova copertura del terminal crociere e del Marine resort con spazi commerciali/uffici in prossimità del terminal crociere.

In questa fase si prevedono interventi di urbanistica tattica e usi temporanei in modo tale da iniziare fin da subito ad animare l'area e a coinvolgere i residenti.

## 3° fase - 2030

In questa fase, che si colloca attorno al 2030 saranno completati gli edifici in costruzione nella fase precedente.

Inoltre, verranno iniziati i lavori per la costruzione del chilometro verde e per l'insieme di spazi commerciali e fish market annessi, l'hotel 5\* e centro congressi, assieme alla piazza tra il terminal e l'hotel che fungerà da spazio flessibile per terminal bus ed eventi.

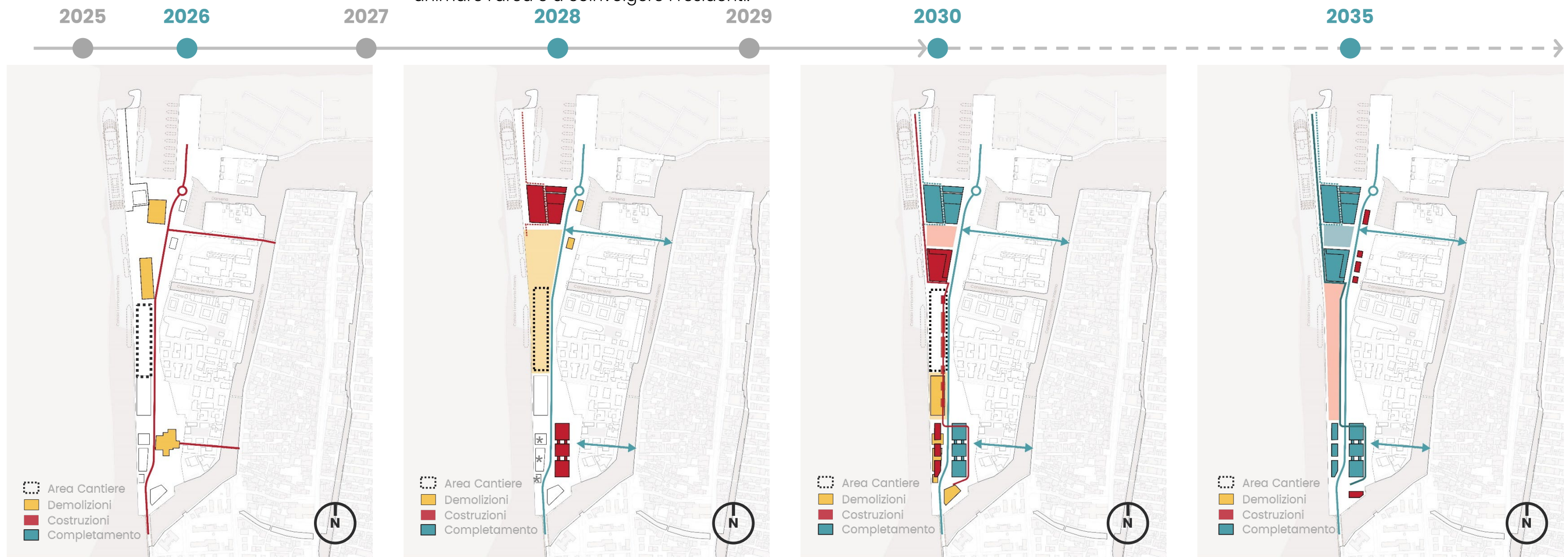
In questa fase sarà possibile integrare eventi e servizi per turisti e cittadini, in modo da poter utilizzare gli spazi già realizzati, rendendo accessibile il fronte acqua.

## 4° fase - 2035

In questa fase, che si colloca attorno al 2035, saranno completati gli edifici in costruzione nella fase precedente.

Inoltre, verranno realizzati il parco e gli edifici sulla darsena (rimessaggio, commercio, ristorazione) e sul fronte acqua (Co-living/Service apartments, spazi per l'innovazione e l'impresa) nella parte a sud.

L'area potrà essere utilizzata in tutta la sua estensione, l'apertura del fronte d'acqua e l'avvio delle attività commerciali/retail faciliterà degli elementi di attivazione dei servizi e degli spazi pubblici



\*Spostamento delle attività a seguito della localizzazione del nuovo polo ittico in Val da Rio (in fase di studio)



# Riepilogo degli aspetti economici e finanziari del progetto



# Quadro economico

## Sintesi del quadro economico

Viene riportato il «Quadro economico» di cui all’art. 16 del DPR 207/2010. Il suo grado di approfondimento riflette il livello di progettazione preliminare (PFTE) oltre che la specifica tipologia e categoria d’intervento.

In Tabella è riportato il Quadro economico redatto a partire dall’importo dei lavori stimato nel «Calcolo sommario della spesa».

Il Quadro economico indica le voci di costo calcolate applicando una incidenza percentuale sull’importo delle opere e quelle desunte mediante stime analitiche.

Per quanto concerne le voci di costo riconducibili a prestazioni tecniche, sono state applicate le tariffe professionali di cui al DM 17 giugno 2016. Si veda al riguardo il prospetto di sintesi riportato in Tabella e i successivi calcoli analitici.

Descrizione		Importo
A) Importo dei lavori		
a1) lavori a misura, a corpo, in economia		12.172.000
a2) oneri della sicurezza, non soggetti a ribasso	2%	243.440
A) TOTALE LAVORI		12.415.440
B) Somme a disposizione della Stazione appaltante per:		
b1) lavori in economia, previsti in progetto ed esclusi dall'appalto, ivi inclusi i rimborsi previa fattura		-
b2) rilievi, accertamenti e indagini	calcolo da DM	147.657
b3) allacciamenti ai pubblici servizi		-
b4) imprevisti	3%	372.463
b5) acquisizione aree o immobili e pertinenti indennizzi		-
b6) accantonamento di cui all'art. 133, commi 3 e 4, del codice	2%	248.309
b7) spese di cui agli articoli 90, comma 5, e 92, comma 7-bis, del codice, spese tecniche relative alla progettazione, alle necessarie attività preliminari, al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, alle conferenze di servizi, alla direzione lavori e al coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, all'assistenza giornaliera e contabilità, l'importo relativo all'incentivo di cui all'articolo 92, comma 5, del codice, nella misura corrispondente alle prestazioni che dovranno essere svolte dal personale dipendente;	calcolo da DM	1.264.166
b8) spese per attività tecnico amministrative connesse alla progettazione, di supporto al responsabile del procedimento, e di verifica e validazione;	calcolo da DM	221.329
b9) eventuali spese per commissioni giudicatrici;		-
b10) spese per pubblicità e, ove previsto, per opere artistiche		-
b11) spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche previste dal capitolato speciale d'appalto, collaudo tecnico amministrativo, collaudo statico ed altri eventuali collaudi specialistici;	calcolo da DM	72.732
b12) IVA, eventuali altre imposte e contributi dovuti per legge		
10% sui lavori (totale A+b4+b6)	10%	1.303.621
22% sulle prestazioni professionali (totale b2+b7+b8+b11)	22%	375.294
4% contributi cassa di previdenza (totale b2+b7+b8+b11)	4%	1.705.884
B) TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE		5.711.455
TOTALE QUADRO ECONOMICO (A+B)		18.126.895



Calcolo sommario della spesa

Valore complessivo dell’opera e suddivisione dell’importo dei lavori per singoli lotti funzionali

Viene riportato il «Calcolo sommario della spesa» di cui alla lett. g) dell’art. 17 del DPR 207/2010.

Il valore complessivo dell’opera è redatto a partire da costi parametrici desunti dall’analisi di pubblicazioni istituzionali (prezzario DEI, prezzari tipologie edilizie Regione Veneto, ecc.) e dall’analisi di documenti tecnico-economici (quadri economici, stima sommaria di costi, computi metrici estimativi, ecc.) relativi a progetti di recente realizzazione nell’area veneziana o in contesti portuali. I costi parametrici sono aggiornati al 2024 e sono applicati alle consistenze di progetto espresse in mq di terreno per le superfici scoperte e in mq di Superficie Lorda per gli edifici.

Il calcolo sommario della stima è redatto per le opere di cui si ipotizza la realizzazione mediante appalto pubblico affidato dall’Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Settentrionale (AdSPMAS). Sono escluse le opere che potranno essere realizzate da soggetti terzi su aree demaniali date in concessione da AdSPMAS.

Per quanto concerne le banchine la stima dell’investimento comprende il rifacimento delle pavimentazioni, illuminazione pubblica e arredo urbano (con opere di tipo ordinario) e prescinde dalle opere marittime.

La stima dell’investimento non comprende le opere esterne all’area demaniale, quali ponti e percorsi ciclopedonali.

In Tabella è individuato il valore complessivo delle opere e l’importo stimato per i singoli lotti funzionali.

Lotto funzionale	Descrizione	Soggetto attuatore	Unità di misura	Quantità	Costo parametrico	Costo totale [€]
Lavori propedeutici	Demolizioni	Autorità di Sistema Portuale	mc	67.000	25,0	1.675.000,0
a) Terminal Crociere e funzioni portuali su Canale Lombardo Esterno		Privati				
b) Fabbricato Hotel / Uffici su bacino		Privati				
c) Parcheggio Terminal		Privati				
d) Nuovi Padiglioni Darsena		Privati				
e) Hotel Del Mare e Padiglioni Darsena		Privati				
f) Fish Market e funzioni lungo km verde		Privati				
g) Spazi flessibili e chilometro verde	Giardino dei Saloni		mq	9.500		
	- aree verdi	Autorità di Sistema Portuale	mq	8.500	40,0	340.000,0
	- spazi verdi attrezzati per lo sport	Autorità di Sistema Portuale	mq	500	80,0	40.000,0
	- spazi per usi temporanei legati al benessere	Autorità di Sistema Portuale	mq	500	70,0	35.000,0
	Lungo laguna	Autorità di Sistema Portuale	mq	16.000	150,0	2.400.000,0
	Piazza sulla laguna (Terminal bus)	Autorità di Sistema Portuale	mq	4.000	270,0	1.080.000,0
	Spazi aperti per usi temporanei all'aperto	Autorità di Sistema Portuale	mq	2.600	270,0	702.000,0
	Kilometro verde	Autorità di Sistema Portuale	mq	2.500	300,0	750.000,0
	Rettificazione asse principale con inserimento nuova rotatoria	Autorità di Sistema Portuale	mq	12.500	60,0	750.000,0
	Riorganizzazione ricircolo a senso unico	Autorità di Sistema Portuale	mq	7.125	120,0	855.000,0
	Percorso ciclabile bidirezionale	Autorità di Sistema Portuale	mq	1.500	120,0	180.000,0
h) Parcheggio Saloni Sud		Privati				
i) Nuovi funzioni in affaccio su Canale Lombardo Esterno (Innovation Hub)		Privati				
j) Centro sportivo		Privati				
m) Accessibilità lungo via Martiri del Lavoro	Copertura fotovoltaica con parcheggi per auto elettriche	Autorità di Sistema Portuale	mq	6.000	400,0	2.400.000,0
	Spazi a parcheggio permeabili	Autorità di Sistema Portuale	mq	8.000	60,0	480.000,0
	Risistemazione parcheggio a raso	Autorità di Sistema Portuale	mq	4.500	30,0	135.000,0
	Viale alberato lungo Via Maestri del Lavoro	Autorità di Sistema Portuale	ml	1.000	350,0	350.000,0
TOTALE						12.172.000,0





Cecchetto&Associati



ARUP