

1. NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

PREMESSA

L'ambito di intervento del piano particolareggiato riguarda un'area di territorio che funge da completamento agli edificati di Sottomarina posti a nord dell'area (centro storico di Sottomarina) ed est (edilizia residenziale). L'area attualmente si presenta prettamente a natura orticola con fasce di terreno rettangolare con andamento est-ovest.

Le aree oggetto di urbanizzazione attualmente presentano:

- Casoni agricoli
- Aree parzialmente urbanizzate identificate come via Altea
- Aree parzialmente urbanizzate identificate come via Ardisia
- Aree parzialmente urbanizzate identificate come via Amaranto
- Aree parzialmente urbanizzate identificate come via Ipomea
- Aree parzialmente urbanizzate identificate come via Lungolaguna
- Aree parzialmente urbanizzate identificate come via Fenix
- Aree parzialmente urbanizzate identificate come via Laguna

In affaccio sul fronte lagunare si rilevano inoltre degli agglomerati urbani che l'attuale Piano regolatore va ad identificare come Centri Storici Minori ai quali lo strumento urbanistico applica dei precisi vincoli di tutela.

La morfologia del territorio si caratterizza con un dislivello molto importante lungo l'asse Est-Ovest del Comparto edificatorio, in quanto il natural declivio dei terreni è molto pronunciato in seguito alle urbanizzazioni degli anni '70.

Art. 01 - TITOLI ABILITATIVI:

Tutte le opere per la realizzazione del comparto o i sub comparti edificatori all'interno del piano particolareggiato, gli interventi edilizi di nuova costruzione previsti e le relative opere di urbanizzazione primaria, saranno realizzati tramite la presentazione di SCIA (segnalazione certificata di inizio attività edilizia), e/o di Permessi a Costruire.

Art. 02 – DATI PARAMETRICI EDILIZI:

DATI PARAMETRICI EDILIZI	
Indice Fabbricabilità massimo	0,25
Sup. Standard (verde, strade, parcheggi, attività cantieristica e socio culturale)	130.760,63 mq

STUDIO TECNICO
Arch. NICO BOSCOLO AGOSTINI

S.N.P. di progetto	51.402,70 mq
H fabbricati	Massimo 16,00 ml e massimo quattro piani fuori terra (dalla quota +/-0,00 di riferimento all'intradosso dell'ultimo piano abitabile) <i>Come definito nella tavola n. 4a del Piano</i>
Copertura	Al di sopra dell'ultimo piano è possibile realizzare volume di copertura a falde inclinate, il tutto realizzato in conformità al regolamento edilizio vigente del Comune di Chioggia
Distanza fabbricati tra pareti finestrate	10.00 m
Distanza fabbricati tra pareti non finestrate	5.00 m
Distanza dai confini	5.00 m
Distanza dalle strade	5.00 m
Edificazione interrata o sottosuolo	I locali interrati possono essere realizzati su tutta l'estensione del lotto oggetto di edificazione e quindi coincidere con i confini. I locali interrati possono emergere dal suolo per un'altezza massima pari a 90 cm e misurati all'estradosso del solaio di copertura. Detti interrati dovranno rispettare la distanza minima di 5 m. dai confini per la sola parte emersa.
Quota +/-0.00 di riferimento	Centro strada confinante con il lotto oggetto di richiesta di edificazione

Art. 03 – TIPOLOGIE EDILIZIE:

E' possibile la realizzazione di abitazioni di tipologia unifamiliare, bifamiliare, a schiera, palazzina plurifamiliare.

Art. 04 – Tutte le misure (altezze, distanze ecc.) potranno essere derogate secondo quanto è previsto dalla L.R. 30 luglio 1996 n. 21, oltre ai limiti di deroga del 2% D.L. 70/2011

Art. 05 - LOTTI DI EDIFICAZIONE:

I fabbricati di nuova costruzione devono essere edificati all'interno delle linee di max. ingombro inserite nella tavola progettuale.

Nella Tav. 4-4a-4b-6-6a vengono indicate per motivi di semplificazione le superfici dei lotti, di copertura dei fabbricati, la superficie netta calpestabile (SNP), le aree a verde, quelle degli standard a parcheggio; inoltre vengono indicati i limiti di max ingombro. Sempre rimanendo all'interno dei limiti di max ingombro, i fabbricati potranno essere modificati sia nella forma che nella posizione, mantenendo inalterate la loro superficie all'interno del lotto e l'andamento a pettine (come da scheda tecnica attuativa). E' possibile trasportare la SNP previste nei singoli lotti tra i vari lotti edificatori, mantenendo inalterata la SNP totale.

STRALCI FUNZIONALI

Gli stralci funzionali del PUA saranno attuati come di seguito illustrato:

- stralcio realizzazione viabilità principale di progetto asse nord/sud prima dell'attuazione degli stralci edificatori (STRADA FASE A come indicato sulla tav. 6);
- stralci edificatori 1a e 1b attuazione univoca prima della realizzazione degli stralci edificatori 2, 3 e 4;
- stralci edificatori 2, 3 e 4: attuazione indipendente;
- stralcio realizzazione viabilità secondaria di progetto con attuazione indipendente (STRADA FASE B come indicato sulla tav. 6);

Art. 06 – MITIGAZIONE PAESAGGISTICA:

Vegetazione che prevede la conservazione e/o l'impianto di specie autoctone.

Art. 07 – ABACO DEI MATERIALI

Si rimanda all'allegato specifico "Abaco dei Materiali".

Art. 08 – CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

- 1) RECINZIONI ED ACCESSI
-
-

Gli spazi privati dovranno essere separati da quelli pubblici o dagli altri proprietari mediante la realizzazione di recinzioni e muretti di confine, è sempre possibile l'impiego di siepi in abbinamento alle suddette recinzioni disposte sul lato di proprietà.

2) ACCESSI E PASSI CARRAI

Gli accessi carrai dovranno rispettare quanto previsto dal vigente Regolamento Edilizio e la collocazione dei passi carrai verrà distribuita lungo la nuova viabilità prevista dal piano. I passi dovranno rispettare la normativa vigente in merito alla viabilità.

3) SAGOME DEGLI EDIFICI

La sagoma degli edifici non è prevista in termini puntuali, e risulta essere solo indicativa nelle tavole che fanno parte integrante di codesta relazione, si precisa inoltre che le indicazioni grafiche relativamente alle sagome degli immobili sono da ritenersi di orientamento, e pertanto, potranno subire modifiche, ciò premesso gli edifici avranno sagome regolari con piante rettangolari o quadrate, sono ammessi sporti e delle pensiline esterne. Non è prevista un'unica asse di attestazione degli immobili, questo per motivi funzionali legati all'illuminazione, esposizione, visibilità e conformazione del lotto.

4) FORI

Le forature avranno forme regolari saranno disposte in modo da non falsare l'armonia dei prospetti o le simmetrie di insieme.

5) SPORTI E PORTICI

Gli sporti quali terrazze, poggiali o portici avranno forma regolare, rettangolare o quadrata dovranno essere inseriti senza creare scompensi nell'armonia dei prospetti e con dimensioni limitate rispetto alla restante superficie di sedime.

6) COPERTURE

Le coperture potranno essere sia piane che a falde inclinate.

7) ISOLE ECOLOGICHE

Le piazzole per lo stoccaggio ed il deposito dei rifiuti verranno individuate nelle apposite tavole di progetto.

8) PASSAGGI PEDONALI

I passaggi pedonali potranno essere delimitati con cordone in cemento o porfido, la quota degli elementi di delimitazione non supererà i due centimetri rispetto al piano di calpestio.

9) TRASPORTO PUBBLICO

Lungo l'arteria principale possono essere previste fermate relative al trasporto pubblico in entrambi i sensi di marcia. Questo non andrà a modificare la superficie di standard minimi e di sicurezza

Art. 09 – ELEMENTI PRESCRITTIVI ED INDICATIVI

Hanno valore prescrittivo i seguenti elaborati di progetto:

- TAV. 3A: STATO DI PROGETTO AMBITI 1 NORD E 1 SUD scala 1:500
-
-

- TAV. 3B: STATO DI PROGETTO AMBITO 2 scala 1:500
- TAV. 3C: STATO DI PROGETTO AMBITI 3 E 4 scala 1:500
- TAV. 4: STATO DI PROGETTO scala 1:1000
- TAV. 4A: STATO DI PROGETTO (SNP LOTTI)
- TAV. 5: SEZIONI
- TAV. 6: DIMENSIONAMENTO STANDARD
- TAV. 6A: DIMENSIONAMENTO STANDARD
- TAV. 9: VIABILITA'
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (CAP. 1 DEL FASCICOLO)
- ABACO DEI MATERIALI (CAP. 9 DEL FASCICOLO)
- RELAZIONE GEOLOGICA, GEOTECNICA IDROLOGICA E IDRAULICA
- PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE
- SCHEMA CONVENZIONE

In caso di discordanza tra le presenti NTA e gli elaborati del piano prevalgono le prime; tra gli elaborati grafici prevalgono quelli a scala con denominatore minore.

Per quanto non normato dalle presenti NTA si farà riferimento alle NTA del PRG ed al Regolamento Edilizio.
