

1.  
NORME TECNICHE  
D'ATTUAZIONE

---

---

**NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE**

**Art. 01 - CONTENUTO ATTUAZIONE E VALORE DEL PIANO:**

Il presente piano ha valore di piano urbanistico attuativo del P.R.G., successivamente denominato P.d.L.(piano di lottizzazione).

Esso definisce e disciplina l'organizzazione urbanistica ed edilizia dell'area denominata come comparto C2/6. In particolare il piano ha come finalità la realizzazione di una lottizzazione composta in parte da case a schiera o unifamiliari, in parte da edifici plurifamiliari, con una quota del 40% della S.N.P. destinata ad edilizia convenzionata ai sensi dell'art 17 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, la cui realizzazione avverrà previa stipula di convenzione di cui alla Legge Regionale n.42/1999.

**DATI PARAMETRICI EDILIZI:**

<b>DATI PARAMETRICI EDILIZI</b>	
Indice Fabbricabilità (SNP)	0,25
Sup. Standard (verde, strade, parcheggi)	16.038,00 mq - 5.917,00 mq verde pubblico - 2.050,00 mq parcheggi pubblici - 8.071,00 mq viabilità pubblica
H fabbricati	<= 11,00 ml (dall'intradosso dell'ultimo piano abitabile alla quota +0,00 di riferimento)  <= 3 piani fuori terra
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	<p>I locali interrati possono essere realizzati su tutta l'estensione del lotto oggetto di edificazione e quindi coincidere con i confini.</p> <p>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.</p>
Quota +/- 0.00 di riferimento	Centro strada Viale Mediterraneo.

#### **Art. 02 – OPERE DI URBANIZZAZIONE:**

L'area di intervento è attuata dal consorzio dei proprietari che la costituiscono, il quale provvederà alla realizzazione delle opere di urbanizzazione a scomputo come previsto dal D.lgs 50/2016 e/o al versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria o di quota parte di questi, in caso vi sia da parte del consorzio la realizzazione di opere di urbanizzazione eccedenti quelle primarie in accordo con l'amministrazione comunale.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà anche riguardare zone limitrofe in accordo con l'amministrazione comunale.

#### **Art. 03 – INDICI E PARAMETRI EDILIZI:**

Per quanto attinente agli indici e ai parametri che disciplinano l'edificazione in attuazione

del presente Piano, si fa riferimento a quanto previsto dalle N.T.A. del P.R.G. e del Regolamento Edilizio vigente alla data di presentazione della domanda.

Sono possibili trasferimenti di SNP da un lotto all'altro anche in sede di richiesta di permesso di costruire previa stipula di atto pubblico registrato e trascritto di cessione di quantità edificabile entro il massimo del 20% del lotto di trasferimento.

#### **Art. 04 – CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E MORFOLOGICHE:**

1. Le coperture potranno essere realizzate a falde inclinate ed in tal caso dovranno essere utilizzati coppi o rame o acciaio verniciato, sono altresì consentite le coperture piane a terrazzo, purché venga adeguatamente risolto il defluvio delle acque piovane.

2. I garage a saturazione dello standard previsto per la SNP residenziale dovranno essere computati nel numero di almeno 1 per ogni unità immobiliare, delle dimensioni minime di 15,00 mq. Lo standard a parcheggio privato deve essere di almeno 1,00 mq (compresi gli spazi di manovra) per ogni 10,00 mc di volumetria, quest'ultima come definita dall'art 6 delle NTA del PRG.

3. Sarà possibile la realizzazione di sottotetti come previsto dal Regolamento Comunale in vigore.

4. Sarà possibile la realizzazione di locali interrati come previsto dal Regolamento Comunale in vigore.

#### **Art. 05 – CARATTERISTICHE DEGLI AMBIENTI:**

Si fa riferimento alla normativa nazionale, regionale ed al Regolamento Edilizio Comunale. Gli immobili in edilizia convenzionata dovranno avere le caratteristiche di cui all'art 5 comma 5 della legge 2 luglio 1949, n. 408 ossia non superiore a mq. 110 per gli alloggi di cinque vani ed accessori.

#### **Art. 06 – EDILIZIA CONVENZIONATA:**

Prima dell'inizio lavori dei fabbricati oggetto di intervento dovrà essere stipulata apposita convenzione da approvarsi da parte del Consiglio Comunale che definisca l'attuazione della porzione dell'edificio convenzionata previsto all'interno del comparto.

---

---

**Art. 07 – AREE DA CEDERE:**

La viabilità, marciapiedi ed i parcheggi verranno ceduti, il verde non sarà ceduto ma sarà costituito servitù perpetua di uso pubblico con mantenimento delle aree da parte del Consorzio Urbanistico.

**Art. 08 – TITOLI ABILITATIVI:**

Per ottenere il permesso di costruire, ai sensi dell'art.16, comma 2, D.P.R. 380/2001 e dell'art.28, comma 5, della L.1150/1942, relativo alle opere di urbanizzazione, la Ditta Attuatrice, in qualità di stazione appaltante, dovrà presentare una dichiarazione attestante l'esecuzione della procedura negoziata, di cui al D.lgs 50/2016, con i seguenti allegati:

1. copia delle lettere d'invito trasmesse ad almeno cinque imprese idonee;
2. copia del verbale delle operazioni di gara ufficiosa, indicante l'elenco delle imprese concorrenti, le relative offerte e l'impresa aggiudicataria, le verifiche compiute in ordine alla qualificazione dei concorrenti ed alla congruità economica delle offerte;
3. soggetto vincitore con dimostrazione del possesso dei requisiti di qualificazione previsti al D.lgs 50/2016 e dal D.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207 "Regolamento di attuazione Codice dei Contratti";
4. nominativo del responsabile unico del procedimento di affidamento dei lavori incaricato dal Consorzio;
5. eventuale altra documentazione prevista dalla DGRV n. 436 del 24.02.2009 e n.202 del 3 febbraio 2010.

I titoli abilitativi dei singoli fabbricati potranno essere rilasciati solo dopo l'esecuzione delle principali opere di urbanizzazione (sottofondi stradali, fognature, cordone stradali) accertata con apposito verbale da parte del Settore LL.PP. del Comune. Non potranno essere rilasciati certificati di agibilità dei fabbricati se prima non saranno ultimate le opere di urbanizzazione ed effettuato il collaudo delle stesse, con la sola eventuale esclusione

---

---

dei lavori relativi alla posa del manto d'usura della sede stradale e della sistemazione delle aree a verde. La richiesta del collaudo preliminare, dovrà essere corredata dai seguenti documenti:

A. n. 3 copie dei disegni esecutivi dello stato di fatto delle opere di urbanizzazione eseguite e più precisamente:

- rete fognaria: planimetria, in scala adeguata, con indicata la rete ed il diametro delle tubazioni, gli allacciamenti, le caditoie, i pozzetti di ispezione, i manufatti di rete, il tutto quotato sia nel senso trasversale, sia in senso longitudinale. Dovrà inoltre essere presentato il profilo reale di posa delle profondità in corrispondenza dei pozzetti di ispezione;

- rete illuminazione pubblica: planimetria, in scala adeguata, con indicati i punti luce, i pozzetti, i cavidotti (profondità e relativo diametro delle tubazioni), le sezioni dei cavi elettrici, l'impianto di messa a terra, lo schema del quadro elettrico, se previsto;

- opere stradali: planimetria, in scala adeguata, con indicate le strade, i percorsi pedonali, i parcheggi, il tutto quotato sia in senso trasversale sia in quello longitudinale.

B. Consuntivo di spesa relativo alle opere di urbanizzazione eseguite, firmato dal Direttore dei Lavori;

C. Collaudo dell'impianto di illuminazione pubblica rilasciato dall'ULSS o dall'A.R.P.A.V e dichiarazione di conformità dell'impianto stesso rilasciata dalla Ditta installatrice con indicazione dei materiali utilizzati e copia dell'eventuale Denuncia all'ISPELS di Venezia dell'impianto di messa a terra o dichiarazione dell'installatore della non assoggettabilità;

D. Certificato di collaudo delle reti TELECOM, ENEL, GAS E ACQUEDOTTO, rilasciati dagli Enti, ove necessario;

E. Certificato di Regolare Esecuzione, relativo alle opere di urbanizzazione eseguite, emesso dal Direttore dei Lavori e sottoscritto dall'Impresa esecutrice dei lavori stessi.

Il Consorzio rimane comunque obbligato anche dopo l'esito positivo del collaudo preliminare e, quindi, fino alla consegna delle opere ed alla loro definitiva ultimazione. Con l'approvazione del collaudo preliminare l'Amministrazione potrà svincolare il 50% dell'importo della polizza fideiussoria mentre la parte restante potrà essere svincolata solo

---

---

dopo l'approvazione del collaudo definitivo e la cessione delle aree all'Amministrazione Comunale.

## **Art. 09 – 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 carri 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, poggioli 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. 10 – ATTUAZIONE DEL COMPARTO:**

La lottizzazione risulta distribuita tutta su un'unica area edificatoria, la quale è da intendersi attuabile in maniera unitaria con tutte le opere di urbanizzazione.

L'approvazione da parte del comune dei progetti edilizi potrà avvenire solo dopo l'approvazione del progetto delle opere di urbanizzazione.

### **Art. 11 – ELABORATI P.U.A.:**

In caso di discordanza tra le Tavole di progetto e le Norme Tecniche di Attuazione prevalgono le Norme.

---

---

In caso di discordanza tra le indicazioni delle diverse Tavole di progetto e gli allegati prevalgono le indicazioni cartografiche di maggiore dettaglio.

Il P.U.A. è costituito dai seguenti elaborati grafici:

- Fascicolo Comparto C2/6
    - o Norme tecniche d'attuazione
    - o Relazione d'intervento
    - o Relazione tecnica di progetto
    - o Copia atto costitutivo del consorzio
    - o Visure Catastali
    - o Relazione osservanza norme relative all'abbattimento delle barriere architettoniche
  - Documentazione catastale
  - Prontuario di mitigazione ambientale
  - Relazione paesaggistica
  - Capitolato Speciale d'appalto
  - Relazione di compatibilità geologica-geomorfologica e idrogeologica dell'intervento
  - Dichiarazione di non violazione dei diritti di terzi
  - Schema di convenzione
  - Relazione di compatibilità idraulica
  - Documentazione fotografica
  - TAV. 1 – Inquadramento
  - TAV. 2 – Rilievo topografico
  - TAV. 3 – Lottizzazione
  - TAV. 4 – Planivolumetrico
  - TAV. 5 – Sezione Stradale
  - TAV. 6 – Dimensionamento
  - TAV. 6A – Dimensionamento
  - TAV. 6B – Dimensionamento
  - TAV. 7 – Rete ENEL
  - TAV. 8 – Rete TELECOM
  - TAV. 9 – Rete GAS
- 
-

- TAV. 10 – Smaltimento acque
- TAV. 11 – Sezione Longitudinale
- TAV. 12 – Segnaletica
- TAV. 13 – Differenze aree

#### **Art. 11 – ELEMENTI PRESCRITTIVI ED INDICATIVI**

Hanno valore prescrittivo i seguenti elaborati di progetto:

- TAV. 3: LOTTIZZAZIONE
- TAV. 4: PLANIVOLUMETRICO
- TAV. 5: SEZIONE STRADALE
- TAV. 6: DIMENSIONAMENTO
- TAV. 6A: DIMENSIONAMENTO
- TAV. 6B: DIMENSIONAMENTO
- TAV. 11: SEZIONE LONGITUDINALE
- 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 superiore a quella denominata in progetto.

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

---

---