

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Luglio 2018

COMUNE DI CHIOGGIA

PIANO DI LOTTIZZAZIONE  
**ZONA D3.3 n.6 B**  
**SOTTOMARINA**

PROGETTAZIONE

**sistemiterritoriali**<sub>srl</sub>

via Piave 15/1, Dolo (VE)

tel. 041/464906 fax. 041/464906

e-mail: [info@sistemiterritoriali.net](mailto:info@sistemiterritoriali.net)

MARINA PACCHIANI dott. urb.

COMMITTENTI

**ACQUAMARINA IMMOBILIARE SRL**

**IMMOBILIARE BOSCOLO S.A.S**  
**di BOSCOLO B. GIUSEPPINO**

**BERNARDINELLO RICCARDO**

**BERNARDINELLO GIORGIO**

M-01-01

00	07-2018	CONSEGNA	MM	MP	DB
REV	DATA	DESCRIZIONE	RED.	VER.	APP.

<b>ART. 1 – AMBITO DI ATTUAZIONE.....</b>	<b>1</b>
<b>ART. 2 – ELENCO ELABORATI.....</b>	<b>1</b>
<b>ART. 3 – TEMPI DI ATTUAZIONE.....</b>	<b>2</b>
<b>ART. 4 – ESECUZIONE E CESSIONE STANDARD PUBBLICI.....</b>	<b>2</b>
<b>ART. 5 – EDIFICABILITÀ NEI LOTTI.....</b>	<b>3</b>
<b>ART. 6 – AREE SISTEMATE A BOSCO.....</b>	<b>4</b>
<b>ART.7 - TITOLO AUTORIZZATORIO INTERVENTI EDILIZI.....</b>	<b>5</b>

## **ART. 1 – AMBITO DI ATTUAZIONE**

1. L'ambito territoriale oggetto del presente Piano di Lottizzazione di iniziativa privata è urbanisticamente classificato dal Piano Regolatore Vigente, come Zona Territoriale Omogenea D3 per Attività Turistico Ricettive-sottozona D3.3 per la residenza turistica, soggetta a Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) specificatamente denominata D3.3 6 B .
2. Il piano riguarda le aree, ubicate lungo Via Barbarigo censite al catasto terreni al Fg. 40 Mapp.li 1381, 448, 396, 397, 400 Parte, 1351, 1531, 1441, 720, e al catasto fabbricati F.40 Mapp.le 1381, 1351, 720 per complessivi mq catastali di 22.783 mq.
3. L'ambito di intervento perimetrato dal PRG relativo alla scheda D3.3 6B è stato indicato in 21.975 mq che da rilievo risultano 21.836 mq.
4. Considerato che in tale ambito è compresa anche via Persica, che il PRG indica con destinazione "Viabilità", i conteggi relativi alle carature e agli standard vanno conteggiati al netto di tale strada e pertanto su una superficie di 21.039 mq.come indicato nella TAV 03 Zonizzazione.
5. Le comprese comprese nell'ambito di intervento sono sottoposte ai seguenti vincoli per i quali è rispettata la relativa normativa:
  - Vincolo Paesaggistico Art. 136 D.lgs 142 sulla base del DM 1/08/1985 "Dichiarazione di notevole interesse pubblico riguardante l'ecosistema fluviale dell'Adige e del Brenta" sito nel territorio del Comune di Chioggia ;
  - Vincolo Paesaggistico Art. 142 D.lgs 142 lett.a) relativo ai territori costieri per parte dell'ambito;PAI zona P1 di pericolosità moderata;
6. L'ambito è compreso all'interno del perimetro dei Centri Abitati di cui all'art.4 del DL 285/1992.
7. Nell'area sono presenti delle preesistenze edilizie,realizzate prima del 1967 di cui il piano prevede la demolizione, una Cabina ENEL e un immobile interessato dal un progetto di ampliamento (DIA 50 – 2018) relativo ai servizi igienici di un parcheggio che è stato oggetto di Concessione in Sanatoria n. 992/98.

## **ART. 2 – ELENCO ELABORATI**

1. Il presente Piano Urbanistico Attuativo è costituito dai seguenti elaborati:

ALL. 01	RELAZIONE TECNICA GENERALE
ALL. 02	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
ALL. 03	SCHEMA DI CONVENZIONE
ALL. 04	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
ALL. 05	PIANO PARTICELLARE
ALL. 06	VALUTAZIONE INCIDENZA AMBIENTALE
ALL. 07	VERIFICA ASSOGGETABILITA A VAS
ALL. 08	RELAZIONE COMPATIBILITA IDRAULICA
ALL. 09	SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE - L13/89 e LR 503/96
ALL. 10	STUDIO DI COMPATIBILITA GEOLOGICA
ALL. 11	RELAZIONE PAESAGGISTICA
ALL.12	RELAZIONE E CALCOLO ILLUMINOTECNICO
ALL. 13	PRONTUARIO DI MITIGAZIONE AMBIENTALE

- TAV01 INQUADRAMENTO
- TAV02 RILIEVO STATO FATTO
- TAV 03 ZONIZZAZIONE
- TAV04 PLANIVOLUMETRICO – ILLUSTRATIVA
- TAV 05.1 PROGETTO OOPP- PIANTE
- TAV 05.2 PROGETTO OOPP –SEZIONI
- TAV 06 PROGETTO OOPP/RETE ACQUE METEORICHE
- TAV 07 PROGETTO OOPP/ RETE FOGNATURE ACQUE NERE
- TAV 08 PROGETTO OOPP /ILLUMINAZIONE PUBBLICA  
PROGETTO OOPP / SEGNALETICA STRADALE BARRIERE
- TAV 09 ARCHITETTONICHE
- TAV 10 PROGETTO OOPP/RETE ENERGIA ELETTRICA
- TAV 11 AREE OGGETTO DI CESSIONE/CONVENZIONE USO PUBBLICO
  - 2. Hanno valore prescrittivo i seguenti elaborati di progetto, di cui al precedente art. 2.1:
    - TAV. n° 3 - STATO DI PROGETTO ZONIZZAZIONE;
    - la Convenzione urbanistica;
    - le presenti Norme Tecniche di Attuazione.
  - 3. In caso di discordanza tra le presenti N.T.A. e gli altri elaborati del piano prevalgono le prime; tra gli elaborati grafici prevalgono quelli a scala con denominatore minore.
  - 4. Per quanto non normato dalle presenti NTA si farà riferimento alle N.T.A. ed al Regolamento Edilizio allegati al P.R.G. vigente.

### **ART. 3 – TEMPI DI ATTUAZIONE**

1. Il Piano Urbanistico Attuativo ha efficacia per 10 (dieci) anni a partire dalla sua approvazione, fatte salve eventuali proroghe concesse dall'Amministrazione Comunale, comunque non superiori a 5 anni.
2. Rimane fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare, nella costruzione dei nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti dal Piano stesso.
3. Gli interventi pubblici previsti dal presente Piano sono realizzati per tre stralci funzionali come indicato nella tavola 03 ed ognuno deve essere iniziato almeno 12 mesi prima della decadenza del Piano attuativo ed essere completato entro 36 mesi dal suo inizio.

#### **ART. 4 – ESECUZIONE E CESSIONE STANDARD PUBBLICI**

1. La realizzazione delle opere di urbanizzazione del presente Piano Urbanistico Attuativo avverrà a cura e spese della parte privata nel rispetto di quanto previsto dal D.Lvo 50/2016 e s-m.i.
2. La cessione di dette opere, il conferimento delle aree destinate a standard ed alla viabilità, le modalità per lo scomputo degli oneri tabellari, sono regolati da apposite convenzioni urbanistiche riferite ad ogni stralcio stipulate dalla parte privata con il Comune di Chioggia.
3. Il rilascio del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione riferite ad ogni stralcio funzionale avverrà previa:
  - stipula della convenzione urbanistica;
  - presentazione e approvazione degli elaborati esecutivi riferiti ad ogni stralcio funzionale;
  - presentazione della polizza fideiussoria a garanzia dei lavori da eseguire riferita ad ogni stralcio funzionale da presentarsi prima del rilascio del titolo abilitativo;
4. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione potrà apportare modeste variazioni al piano, senza che ciò costituisca variante al Piano Urbanistico Attuativo, purché non vengano modificate le quantità di standard previste e previo parere dei competenti Uffici comunali.
5. La ditta lottizzante è obbligata, fino alla data di cessione delle opere di urbanizzazione, alla manutenzione delle stesse. In particolare dovrà provvedere al periodico sfalcio dell'erba delle aree da cedere nonché dei lotti non ancora edificati.
6. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione potrà avvenire in più stralci funzionali, come individuati dalle tavole di progetto e dal CME.
7. Le imprese che realizzano le opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri dovuti dovranno essere individuate nel rispetto di quanto previsto dal D.Lvo 50/16.
8. Dopo la realizzazione delle opere di urbanizzazione, il progetto esecutivo riferito ad ogni stralcio deve essere integrato, a cura del direttore dei lavori, degli elaborati <<as built>> che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrate, da allegare al collaudo, anche in formato digitale.
9. L'intera dotazione di standard, prevista dal piano e corrispondente ad ogni stralcio funzionale, viene realizzata e ceduta al patrimonio comunale se non diversamente previsto dalla Convenzione urbanistica che può prevedere, in alternativa alla cessione, anche il vincolo ad uso pubblico delle aree destinate a standard.

#### **ART. 5 – EDIFICABILITÀ NEI LOTTI**

1. Le destinazioni d'uso ammesse nei lotti sono le seguenti:
  - Residenziale turistico;
  - Turistico ricettiva esclusivamente nella tipologia del Villaggio turistico di cui alla LR n.11 del 14/06/2013 "Sviluppo e sostenibilità del Turismo Veneto" art.26 c.3 così normato dalla DGR n.1000 del 17/06/2014 "Disposizioni attuative di classificazione, denominazione e identificazione delle strutture ricettive all'aperto" allegato B e dalla DGR n.1001/2014.
- 2.
3. All'interno dei singoli lotti l'edificazione deve rispettare le volumetrie massime e il massimo inviluppo indicato per ogni lotto nella TAV 03 del PdL e non può consistere in più di due piani fuori terra con altezza massima di 6,50 ml così come definita dalle NTA del PRG vigente.

4. Per ogni lotto deve essere rispettato il rapporto di copertura massimo del 10%.
5. Ogni unità immobiliare/alloggio deve essere dotata di un posto macchina anche scoperto da ricavare all'interno del lotto di pertinenza da non collocare nelle aree destinate a bosco indicare nella TAV 03.
6. Le aree scoperte interne al lotto e non classificate bosco devono essere sistemate a verde e vi possono essere collocati aree a sosta auto private di pertinenza degli edifici di cui al precedente c.4 da realizzarsi con materiale semimpermeabile. Vi possono inoltre essere collocati pergolati ed altri elementi non concorrenti alla formazione di superficie coperta così come descritti dall'art.6 c.5 delle NTA del PRG vigente.
7. Qualora l'edificazione ammessa in uno o più lotti assuma la destinazione di Villaggio turistico la capacità ricettiva totale o prevalente (CRM) calcolata ai sensi dell'allegato B della DGR n.1000/2014 deve essere ospitata in unità abitative realizzate/installate dal titolare che concorrono insieme ai servizi comuni all'utilizzo della capacità edificatoria (mc) assegnata dal PdL e che devono essere collocate all'interno del massimo inviluppo indicato.
8. Nel caso previsto dal precedente comma nelle aree scoperte del lotto non destinate a bosco è possibile inserire l'eventuale capacità ricettiva residuale in allestimenti mobili installati dai turisti (camper caravan tende) ovvero è possibile realizzare piazzole (o posti equipaggio) ovvero aree attrezzate riservate all'uso esclusivo di un equipaggio (4 persone) così come normato dalla DGR 1000/2014.
9. Le strutture ricettive quali i villaggi turistici devono rispettare la normativa regionale in materia e in particolare le disposizioni contenute nella LR.11/2013 e la DGR 1000/2014 e n.1001/2014 nel rispetto delle carature stabilite dal PdL e delle presenti norme.
10. Il posizionamento dei **passi carrai**, individuati negli elaborati grafici di progetto, ha carattere prescrittivo
11. Il cancello di ingresso carraio dovrà essere realizzato in arretramento dal limite stradale o dal confine con il parcheggio per una profondità pari a mt. 5,00 (oppure: Il cancello di ingresso carraio dovrà essere realizzato a filo strada e dotato di apertura telecomandata).
12. Non costituiscono variante le **modifiche di lieve entità**, apportate a seguito di prescrizioni del Comune. In fase esecutiva le infrastrutture pubbliche potranno subire gli aggiustamenti, anche di posizione, utili alla loro migliore realizzazione senza che questo comporti variante.
13. **Gli impianti tecnologici esterni** (macchine per la climatizzazione, macchine per l'aspirazione centralizzata, caldaie, ...) dovranno essere opportunamente mascherati con strutture armonizzate al fabbricato.
14. **La recinzione dei lotti ad uso residenziale**, sul fronte antistante gli spazi pubblici a verde, dovrà essere costituita da rete metallica plastificata, di colore verde accompagnata da essenze arboree potate a siepe appoggiata su cordolo in calcestruzzo e non superare i ml. 1,50. E' possibile l'accesso pedonale alle aree sistemate a verde pubblico dai lotti prospicienti. Sul fronte strada, la recinzione sarà costituita da muretto in elevazione e/o ringiera metallica complessivamente non superiore a ml. 1,80, misurata dal piano stradale su cui prospettano, ovvero dal piano campagna per le recinzioni tra confini interni.

#### ART. 6 – AREE SISTEMATE A BOSCO

1. Nella Tav 03 del PdL sono indicate le aree da sistemare a bosco che riguardano sia le aree destinate a verde pubblico che parte dei lotti privati.

2. Le aree scoperte di ogni lotto destinate a bosco devono essere sistemate a verde con la messa a dimora di specie arboree ed arbustive tipiche delle zone costiere dell'Alto Adriatico con particolare riferimento al leccio (*quercus ilex*) assumendo come riferimento il progetto relativo al verde pubblico del PdL, definendo delle macchie boscate contigue con presenza di almeno 70 alberi/ha di media grandezza. Le aree a bosco devono essere permeabili e quindi non possono essere pavimentate restando possibili solo percorsi pedonali e carrabili interni al lotto realizzati in terra battuta.
3. Nelle aree a bosco è possibile l'installazione di elementi di arredo urbano improntati alla naturalità (cestini, panchine, tavoli, giochi, recinzioni, illuminazione).
4. Nelle zone a bosco destinate a verde pubblico è possibile la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili da realizzare con materiale drenante (tipo *biostrasse*) come indicato nella Tavola 5.

#### **ART.7 - TITOLO AUTORIZZATORIO INTERVENTI EDILIZI**

1. L'esecuzione dei singoli interventi è subordinata al rilascio del Permesso di Costruire. L'inizio dei lavori è preceduto da:
  - Esecuzione al grezzo delle opere di urbanizzazione primaria riferite al relativo stralcio funzionale, complete di massicciata stradale e reti tecnologiche, accertate mediante verbale del collaudatore in corso d'opera;
  - Avvenuta presentazione del frazionamento, già regolarmente approvato da parte dell'Ufficio Tecnico Erariale, del lotto di pertinenza dell'edificio oggetto del Permesso di Costruire;
  - Pagamento degli eventuali oneri di urbanizzazione primaria se dovuti, degli oneri di urbanizzazione secondaria, nonché del contributo di costruzione.
2. Il rilascio del certificato di agibilità per ogni singolo edificio è subordinato all'approvazione del collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione dell'intera lottizzazione o dello stralcio funzionale relativo.