



PROGETTO

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

AREA DI INTERVENTO C2/7a LOC. RIDOTTO

MADONNA

LUOGO

Regione Veneto - Provincia Venezia – Comune di Chioggia

ELABORATO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO

TAVOLA NR. 17 – REV.4 SETTEMBRE 2023

Committente:

**COMPARTO STRADA
DEGLI ORTI**

Il tecnico

Ing. Samantha Convento



ART. 1

Il Piano Urbanistico Attuativo interessa l'intera A.I.U. C2 7a di Ridotto Madonna, nel Comune di Chioggia così come perimetrata nell'allegata tav. 4.

Il Piano Urbanistico Attuativo è composto dai seguenti elaborati grafici e documenti:

NR.	CONTENUTI
TAVOLA 1	ESTRATTO AEREOFOTOGRAMMETRIA
	ESTRATTO CARTA TECNICA REGIONALE
	ESTRATTO VARIANTE GENERALE AL PRG
	ESTRATTO VARIANTE GENERALE AL PRG
	ESTRATTO SCHEDA TECNICA DI ATTUAZIONE
	ESTRATTO DI MAPPA CON PERIMETRAZIONE DA PRG APPROVATO
TAVOLA 2	TABELLA PIANO PARTICELLARE
	SVILUPPO ESTRATTO DI MAPPA CON NUOVA PERIMETRAZIONE ED IDENTIFICAZIONE DITTE PROPRIETARIE
TAVOLA 3	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA CON CONI VISUALI
TAVOLA 4	RILIEVO PLANOALTIMETRICO STATO DI FATTO CON PERIMETRAZIONE D'INTERVENTO E PIANO QUOTATO
TAVOLA 4.1	RILIEVO PLANOALTIMETRICO DELL'AMBITO DI COMPARTO DELLO STATO DI FATTO CON VIABILITA' E TOPONOMASTICA DELLA ZONA LIMITROFA

TAVOLA 5	TABELLA LOTTIZZAZIONE IN PROGETTO
	TABELLA DATI PROGETTUALI E VERIFICA STANDARD
TAVOLA 6	PLANIMETRIA DI COMPARTO CON INGOMBRI LOTTI EDIFICABILI DI PROGETTO
TAVOLA 7	PLANIMETRIA DI COMPARTO CON INGOMBRI MASSIMI DI EDIFICAZIONE FUORI TERRA
TAVOLA 8	PLANIMETRIA DI COMPARTO CON INGOMBRI MASSIMI INTERRATI E RELATIVE RAMPE DI ACCESSO
TAVOLA 9.1	RETE TECNOLOGICA ENERGIA ELETTRICA ESISTENTE
	RETE TECNOLOGICA ENERGIA ELETTRICA DI PROGETTO
TAVOLA 9.2	RETE TECNOLOGICA ILLUMINAZIONE PUBBLICA ESISTENTE
	RETE TECNOLOGICA ILLUMINAZIONE PUBBLICA DI PROGETTO
TAVOLA 9.3	RETE TECNOLOGICA DISTRIBUZIONE GAS ESISTENTE
	RETE TECNOLOGICA DISTRIBUZIONE GAS DI PROGETTO
TAVOLA 9.4	RETE TECNOLOGICA TELEFONICA ESISTENTE
	RETE TECNOLOGICA TELEFONICA DI PROGETTO
TAVOLA 9.5	RETE FOGNARIA ACQUE NERE ESISTENTE
	RETE FOGNARIA ACQUE NERE DI PROGETTO
	RETE FOGNARIA ACQUE BIANCHE ESISTENTE

	RETE FOGNARIA ACQUE BIANCHE DI PROGETTO
TAVOLA 9.5A	PROFILI ALTIMETRICI SMALTIMENTO ACQUE NERE
TAVOLA 9.6	RETE FOGNARIA PER INVARIANZA IDRAULICA
TAVOLA 9.6A	PROFILI ALTIMETRICI SMALTIMENTO ACQUE BIANCHE
TAVOLA 9.7	RETE APPROVIGIONAMENTO IDRICO ESISTENTE
	RETE APPROVIGIONAMENTO IDRICO DI PROGETTO
	ISOLE ECOLOGICHE
TAVOLA 10	VIABILITA' INTERNA DI COMPARTO - STRADE, MARCIAPIEDI
	STANDARD VERDE
	STANDARD PARCHEGGIO
	STANDARD ISOLE ECOLOGICHE
TAVOLA 10.1	BARRIERE ARCHITETTONICHE
TAVOLA 11	SEZIONI TIPO FABBRICATI IN PROGETTO
TAVOLA 12	NUOVO TRACCIATO STRADA DI COLLEGAMENTO VIALE MEDITERRANEO-VIA P.E. VENTURINI PROPOSTA IN VARIANTE URBANISTICA
TAVOLA 13	PLANIMETRIA CON SEGNALETICA STRADALE ORIZZONTALE E VERTICALE
TAVOLA 14	SEZIONI STRADALI

TAVOLA 14.1	SEZIONI STRADALI (PARTICOLARI)
TAVOLA 15	PLANIMETRIA CON IDENTIFICAZIONE AREE ACQUISITE E DA ACQUISIRE AL PATRIMONIO COMUNALE
TAVOLA 16	PLANIVOLUMETRICO
TAVOLA 17	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ALLEGATO	CONTENUTI
ALLEGATO A	RELAZIONE TECNICA-ILLUSTRATIVA
ALLEGATO B	PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE
ALLEGATO C	RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE
ALLEGATO D	STUDIO DI COMPATIBILITA' IDRAULICA
ALLEGATO E	ATTESTAZIONE PGRA
ALLEGATO F	COMPUTO METRICO OPERE DI URBANIZZAZIONE
ALLEGATO G	PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA
ALLEGATO H	SCHEMA DI CONVENZIONE
ALLEGATO I	PARERE ENTI

ART. 2

L'A.I.U. n. 7a/C2 - Ridotto Madonna- viene suddivisa in n. 16 lotti edificatori, così come si rileva dalla tav. 6 allegata.

I 16 lotti edificatori rappresentano n. 22 stralci funzionali di intervento.

Per ciascun lotto o in alternativa stralcio funzionale è previsto il rilascio di singolo Permesso a Costruire, fatta salva la possibilità di presentare Segnalazioni certificate di inizio attività ai sensi della legislazione vigente.

Al fine di creare un quartiere vivibile, con ampi spazi a verde e di manovra, adatto alla famiglie, che si inserisce gradevolmente sia alla zona residenziale limitrofa di recente edificazione nonché all'adiacente tipica zona agricola degli orti e differenziato dagli agglomerati condominiali del centro di Sottomarina, sarà adottata una tipologia plurifamiliare a condominio in palazzine di modeste dimensioni aventi nr. 3 piani fuori terra ed interrato adibito ad autorimessa e cantine, nonché tipologia plurifamiliare a schiera di 2 piani fuori terra senza interrato.

A seguito di approvazione della variante urbanistica al P.R.G. in adeguamento al D.Lgs n.49 del 23 febbraio 2010 la tipologia plurifamiliare a condominio in palazzine di modeste dimensioni potrà avere nr. 4 piani fuori terra con piano terra adibito ad autorimessa e cantine, mentre la tipologia plurifamiliare a schiera di 3 piani fuori terra senza interrato.

Oltre all'area verde standard minima indicata dal PRG, ciascun lotto avrà a disposizione una notevole area privata a verde.

ART. 3

I parametri del piano sono riportati nell'allegato 1A - schede tecniche di attuazione contenute nella variante generale al PRG e vengono suddivisi in dettaglio nella tabella inserita nella tavola nr. 5 degli elaborati grafici.

I parametri riportati nelle schede allegate al PRG sono i seguenti:

A.I.U.	Z.T.O.	LOCALITA'	AMBITO	SNP	it	VOLUME	ABITANTI	SUP. STANDARD	SNP edilizia conv.	MQ/AB	ATTUAZIONE	PRESCRIZIONI PARTICOLARI
7a	C2	Ridotto Madonna	61.685	15.421	0,25	57.059	380	11.412	6.169	30	SUA	Altezza massima 11,00 ml 3 fuori terra, distanze dai confini 5,00 e tra i fabbricati ml.10,00 da realizzare all'interno dell'ambito di inviluppo

ART. 5

La modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione e le relative garanzie alla loro realizzazione sono stabilite in apposita convenzione da stipulare prima del rilascio dei titoli abilitativi alla costruzione.

ART. 6

La realizzazione di opere di urbanizzazione strettamente connesse all'intervento situate a ridosso dello stesso possono essere poste a carico degli assegnatari e la convenzione può prevedere il loro scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria, in quanto opere non direttamente collegate all'attuazione del P.U.A.

ART. 7

Le Segnalazioni Certificate per l'Agibilità devono essere depositate per interventi corrispondenti a ciascun singolo permesso di costruire.

ART. 8

Le Segnalazioni Certificate per l'Agibilità potranno essere depositate solo dopo l'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione primaria, e secondo le indicazioni che saranno contenute nella convenzione, anche per stralci funzionali di intervento.

ART. 9

Sono consentite le destinazioni residenziali, commerciali, con esclusione delle grandi strutture di vendita, artigianato di servizio, direzionali, turistico ricettive e di servizio. Sono altresì ammesse le destinazioni a rimessa.

ART. 10

In relazione all'art. 3 delle presenti NTA, vengono stabiliti i sottostanti parametri edificatori come da contenuti nella tabella inserita nelle tavole nr. 2 e 5 degli elaborati grafici e più precisamente:

- La quota 0,00 di riferimento corrisponde alla quota media di viale Mediterraneo posto a nord del comparto;
- Le altezze massime degli edifici vengono misurate al livello di Via Mediterraneo all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo vano abitabile, al netto dei maggiori spessori dovuti alla coibentazione termoacustica di cui alla L.R. n 21/96;
- I fabbricati dovranno:
 - Essere costruiti all'interno dell'ambito identificato nella tav. 6;
 - Mantenere una distanza minima in ogni caso mai inferiore a 5,00 ml. dai confini;
 - Rispettare il distacco dei fabbricati costruendi fra loro e dai fabbricati esistenti non dovrà essere mai inferiore a ml 10,00;

- Rispettare il distacco minimo tra corpi di fabbrica fra i fabbricati da costruire che dovrà essere di ml. 10,00 sia nel caso di pareti finestrate e non;
- In caso di accorpamenti presenti nello stesso fabbricato le distanze fra pareti e riseghe dovranno rispettare la distanza minima di ml. 5,00 in caso di pareti finestrate, mentre in caso di pareti non finestrate dovranno rispettare la distanza minima di ml. 3,00;
- Gli interrati degli edifici dovranno essere realizzati all'interno dell'ambito identificato nella tav. nr. 8, sempre secondo le disposizioni contenute nel P.G.R.A. (Piano di Gestione Rischio Alluvioni) vigente;
- A saturazione dello standard previsto per l'attività residenziale, i garage e posti auto coperti e scoperti nel lotto dovranno essere computati nel numero di 1 per unità immobiliare, delle dimensioni minime di 18 mq e al netto delle corsie di scorrimento e spazi di manovra;
- Le corsie di manovra carrabili a servizio dei posti auto ai piani interrati vengono conteggiate nella superficie a parcheggio ai sensi della Legge 122/89;
- Le rampe di accesso carrabili ai piani sotto la quota 0,00 dovranno essere realizzate a norma del DM 01/02/1986;
- Sulle rampe di accesso carrabili ai piani sotto la quota 0,00 sprovviste di muro di contenimento dovranno essere messi in opera parapetti con un'altezza non inferiore a m. 1,00; all'uscita della rampa, prima dell'immissione sulla strada pubblica o di uso pubblico, deve essere previsto un tratto orizzontale e rettilineo lungo almeno ml. 4,50 comprensivo di eventuali marciapiedi; tale tratto può essere omesso in caso di installazione di cancello con apertura automatica a distanza;
- Potrà essere realizzato un volume di copertura a falde inclinate, senza concorrere alla formazione di superfici nette di pavimento o al computo delle distanze tra pareti oppponenti, la cui altezza utile media sia inferiore a mt 2,40, si precisa che l'altezza media utile si ottiene calcolando la media tra altezza utile massima interna e l'altezza minima virtuale di 1,80 m. L'altezza minima interna di imposta della falda non potrà essere superiore a 1,80 m;
- Le coperture saranno a una, due o più falde inclinate, a botte e a volta con l'inserimento di abbaini, timpani e frontoni. Si precisa che i timpani o frontoni generati dalle falde inclinate di copertura sono parte integrante della stessa e, se non finestrati, non concorrono al computo delle distanze fra pareti oppponenti;
- Potranno essere realizzati abbaini e frontoni quali volumi facenti parte integrante della copertura ed aventi altezza massima non superiore a quella del colmo principale;
- I porticati di uso pubblico aventi una profondità pari o superiore a ml.2,40 non verranno computati ai fini della quantità edilizia e potranno avere una distanza minima dai confini di 3 m;

- I poggioli potranno essere corredati da frangivento al fine evitare la sovraesposizione ad intemperie specialmente nei mesi invernali;
- Nei poggioli potrà essere previsto un divisorio da quota pavimento fino a soffitto al fine di separare le diverse proprietà che utilizzano lo stesso poggiolo;
- A servizio dei soli fabbricati aventi tipologia edilizia "a schiera" potrà essere posata una casetta per ricovero attrezzi da giardinaggio avente altezza massima parti a ml. 2,20 e superficie coperta massima di mq. 5,00; tale casetta potrà essere posizionata a ridosso del confine di proprietà e non concorre alla distanza dai fabbricati e manufatti limitrofi;
- E' ammessa la realizzazione di un pergolato, pompeiana o gazebo staccato e/o in aderenza fino ad un massimo mq. 25,00 per ogni unità abitativa a tipologia a schiera, mentre nelle tipologie a condominio il pergolato con le medesime caratteristiche potrà essere previsto per la protezione dei posti auto scoperti;
- Le recinzioni dovranno avere un'altezza massima pari a 2,00 ml. da quota marciapiede dei quali un massimo di ml. 1,00 in muratura;
- In caso di necessità possono essere ricavate luci o veduti a norma del Codice Civile che non andranno a concorrere alla distanza fra pareti finestrate.

Si precisa che per Superficie netta di pavimento (s.n.p.), anche detta Superficie utile (SU), si intende la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra ad un determinato uso misurati al netto della muratura, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, vani per ascensori e spazi comuni. Non concorrono alla formazione della superficie netta di pavimento:

- le terrazze, i balconi e le logge con almeno un lato aperto, fino ad una profondità massima di 2,5 ml;
- le scale esterne;
- i pergolati, le pompeiane, i gazebo staccati e/o in aderenza fino ad un massimo di 25,00 mq.;
- le casette per ricovero attrezzi da giardinaggio liberamente appoggiate al suolo, prive di allacciamento ai pubblici servizi, con altezza massima non superiore a 2,20 ml. e per un massimo di 5,00 mq.;
- le bussole d'ingresso e le logge ricavate in aggetto rispetto alla sagoma dell'edificio fino ad un massimo di 3,00 mq.;
- i portici pubblici e condominiali, nonché quelli in uso dei singoli alloggi la cui superficie complessiva sia inferiore al 20% della s.n.p. dell'alloggio di pertinenza;
- le coperture a terrazzo anche se praticabili;
- gli spazi adibiti a parcheggi pertinenziali, fino ad un massimo di 18 mq. per unità abitativa, anche se essi si trovano al piano terra;

Si precisa che il volume dell'edificio (v.e.) viene calcolato mediante il prodotto della superficie coperta per l'altezza dell'edificio. Non concorrono alla formazione del volume dell'edificio:

- la proiezione corrispondente alle terrazze, ai balconi e alle logge con almeno un lato aperto, fino ad una profondità massima di 2,5 ml.;
- i pergolati, le pompeiane, i gazebo staccati e/o in aderenza fino ad un massimo di 25,00 mq.;
- le cassette per ricovero attrezzi da giardinaggio liberamente appoggiate al suolo, prive di allacciamento ai pubblici servizi, con altezza massima non superiore a 2,20 ml. e per un massimo di 5,00 mq.;
- le scale esterne;
- le bussole d'ingresso e le logge ricavate in aggetto rispetto alla sagoma dell'edificio fino ad un massimo di 2,00 mq.;
- i portici pubblici e condominiali, nonché quelli in uso dei singoli immobili la cui superficie complessiva sia inferiore al 20% della s.n.p. dell'alloggio di pertinenza;
- gli spazi adibiti a parcheggi pertinenziali oltre alla dotazione di standard prevista dalla L. n° 122/1989, fino ad un massimo di 18 mq. per unità abitativa;
- i vespai o i solai aerati aventi o posti ad un altezza non superiore a 0,50 ml., misurati dalla quota zero alla quota di calpestio;
- gli spazi adibiti a parcheggi pertinenziali, fino ad un massimo di 18 mq. per unità abitativa, anche se essi si trovano al piano terra;

Si precisa che per altezza dell'edificio (a.e.) si intende la differenza tra la quota di viale Mediterraneo e la quota dell'intradosso dell'ultimo piano abitabile.

ART. 11

E' consentito il trasferimento della quantità edificabile tra stralci d'intervento nella percentuale massima del 25%.

ART. 12

Per quanto non previsto nelle presenti norme di attuazione di fa esplicito riferimento e quindi valgono le NTA. della variante generale al PRG vigente approvate con DGR nr. 2149 del 14.07.2009 e varianti Delibere CC nr. 151 del 22.10.2009 e nr. 156 del 29.10.2009.

ART. 13

Il presente PUA dovrà essere attuato nei termini di anni 10 decorrenti dalla data di approvazione dello stesso.