

PIANO PARTICOLAREGGIATO

P.E.E.P. BRONDOLO - CHIOGGIA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE P.P.

(Proposta di adeguamento alle norme urbanistiche vigenti 01.2012)

Parti stralciate

Parti aggiunte o modificate

Parti modificate d'ufficio a seguito del D.L. 69/2013

Parti modificate con le osservazioni

3. - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 - Il Piano attuativo PEEP interessa l'intera A.I.U n. 1 di Brondolo di Chioggia a destinazione P.E.E.P., così come perimetrato nella tav. n.2, gli elementi costitutivi del presente piano attuativo sono:

- Tavola n. 1 - Estratto PRG - estratto di mappa - Piano Particellare
- Tavola n. 2 - Comparazione delle superfici
- Tavola n. 3 - Rilievo - quote altimetriche
- Tavola n. 4 - con visuali e documentazione fotografica
- Tavola n. 5 - Zonizzazione
- Tavola n. 6 - Progetto - Sagome di massimo ingombro
- Tavola n. 7 - Progetto - esemplificazione planimetrica
- Tavola n. 8 - Esemplificazione tipologica
- Tavola n. 9 - Esemplificazione planivolumetrica
- Tavola n. 10 - Viabilità
- Tavola n. 11 - Rete fognaria
- Tavola n. 12 - Rete idrica e gas metano
- Tavola n. 13 - Illuminazione pubblica - ENEL - rete telefonica
- Tavola n. 14 - Sezioni
- Tavola n. 15 - Relazione tecnica - N.T.A. - preventivo di spesa

Art. 2 - L'A.I.U. n. 1 di Brondolo di Chioggia viene suddivisa in n. 8 lotti edificatori. Così come si rileva dalla tavola n. 7.

Gli 8 lotti edificatori rappresentano n. 8 stralci funzionali di intervento per ciascun stralcio funzionale è previsto il rilascio di singolo Permesso di Costruire, fatta salva la possibilità di presentare denuncia di inizio attività ai sensi della legislazione vigente.

Per il subcomparto n.7 è ammessa la possibilità di richiedere ~~single C.E.~~ **singoli Permessi di Costruire** per ogni gruppo di alloggi come evidenziato nell'elaborato di progetto n. 7 (n. quattro ~~Concessioni edilizie~~ **Permessi di costruire**).

Anche per il subcomparto n. 2 è ammessa la possibilità di richiedere due ~~concessioni edilizie~~ **una** Permessi di Costruire uno per ogni vano scala.

Per il lotto n. 3 è ammessa la possibilità di richiedere **distinti permessi di costruire per i singolo sub lotti 3A e 3B, in considerazione del fatto che per espressa volontà del Consiglio Comunale (contenuta nella D. C. C. n. 123 del 08/08/2003) una quota del 7% della volumetria edificabile del piano è stata riservata all'edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, e che tale quota verrà utilizzata tramite intervento diretto dall'Amministrazione Comunale o dall'ATER di Venezia, il lotto n. 3 è stato suddiviso in 3A e 3B, quest'ultimo lasciato espressamente in proprietà dell'Amministrazione Comunale,**

In tale evenienza la richiesta di Permesso di costruire dovrà essere sottoscritta anche dal Presidente del Consorzio Urbanistico.

Art. 3 - La volumetria edificabile derivante dall'applicazione dell'i.e.t. calcolato sulla superficie catastale, viene suddiviso fra i lotti edificatori come segue;

Lotto n. 1	mc. 26.059
Lotto n. 2	mc. 5.128
Lotto n. 3 A	mc. 2.254
Lotto n. 3 B	mc. 5.242
	mc. 7.496
Lotto n. 4	mc. 3.580

Lotto n. 5	mc. 9.008
Lotto n. 6	mc. 8.909
Lotto n. 7	mc. 11.000
Lotto n. 8	mc. 3.700
TOTALE	mc. 74892

Art. 4 - La verifica dimensionale e i parametri per l'edificazione stabiliti per ogni lotto sono contenuti nella tabella allegata alle presenti norme di cui costituiscono parte integrante.

Art. 5 - Per l'intero comparto edificatorio si provvederà alla redazione di un unico progetto di massima secondo quanto previsto dall'art. n.8 delle N.T.A. del P.R.G. e dell'art. n.62 della L.R. 61/85.

Art. 5 - Le 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 - Le attestazioni e/o certificazioni di abitabilità e/o agibilità devono essere rilasciate per interventi corrispondenti a ciascuna singola concessione edilizia ciascun singolo permesso di costruire o per stralci funzionali di esso

Le attestazioni e/o certificazioni di agibilità possono essere rilasciate esclusivamente al termine anche parziale dei lavori precedentemente autorizzati da un titolo edilizio: Permesso di Costruire. Condizioni essenziali per la procedibilità della richiesta del Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità PARZIALE sono:

È che il fabbricato sia funzionalmente autonomo rispetto agli altri edifici;

1. che siano realizzate e collaudate le opere di urbanizzazione primaria relative all'intero intervento edilizio
2. siano state completate e collaudate le parti strutturali connesse, nonché collaudati e certificati gli impianti relativi alle parti comuni;

È l'ultimazione delle parti e degli impianti comuni ai singoli edifici, le sistemazioni esterne e gli accessi in modo che ne possa essere attestata la sicurezza da un certificato di collaudo a firma del Direttore dei Lavori;

È l'ultimazione delle superfici esterne dell'intero edificio quali facciate, balconi, finestre, serramenti esterni, porte garage ecc., in modo che ne possa essere attestata la sicurezza da un certificato di collaudo a firma del Direttore dei Lavori;

È l'ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria funzionali alla corretta fruizione dell'edificio oggetto della richiesta del Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità PARZIALE; tale condizione dovrà essere dichiarata esplicitamente dal Direttore dei Lavori o dal Collaudatore se previsto;

È le opere di urbanizzazione dovranno essere collaudate e il collaudo dovrà essere approvato dal Settore Lavori Pubblici;

È il risultato versato interamente il contributo di costruzione relativo all'intero titolo abilitativi;

È le agibilità anche parziali possono essere rilasciate solo se è garantita la sicurezza dei fruitori e comunque non sono ammesse agibilità per piano o per singolo appartamento e/o negozio.

1. per singole unità immobiliari, purchè siano completate e collaudate le opere strutturali connesse siano certificati gli impianti e siano completate le parti comuni e le opere di urbanizzazione primaria dichiarate funzionali rispetto all'edificio oggetto di agibilità parziale;

Art. **8** **7** - Le attestazioni e/o certificazioni di agibilità potranno essere rilasciate solo dopo l'avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione primaria, secondo le indicazioni che saranno contenute nella convenzione, anche per stralci funzionali di intervento a condizione sia garantita la sicurezza e la fruibilità delle opere di urbanizzazione primaria quali strade, parcheggi, marciapiedi, percorsi pedonali, aree a verde attrezzato, reti fognarie bianche e nere, impianto di pubblica illuminazione, reti di distribuzione energia elettrica approvvigionamento idrico, gas metano, rete telefonica etc. e venga data relazione ed esemplificazione grafica della sicurezza operata in cantiere. Inoltre il documento del collaudo deve essere approvato dal settore LLPP del comune di Chioggia.

Art. **9** **8** - La distanza tra i fabbricati di progetto e quelli esistenti fuori del perimetro del comparto edificatorio non dovrà essere inferiore alla media delle altezze, e comunque non inferiore a m 10,00.

Art. **10** **9** - Gli edifici di progetto dovranno mantenere dai confini delle altre proprietà, fuori della delimitazione del comparto edificatorio, una distanza non inferiore a metà della propria altezza, comunque non inferiore a m. 5,00, compresi i piani seminterrati fuoriuscenti dal perimetro del fabbricato con intradosso della soletta di copertura non superiore a m. 0,50 dalla quota 0,00, presa come riferimento.

Le medesime distanze dovranno essere mantenute nei confronti delle strade previste dal P.R.G. ed esterne alla superficie residenziale dell'area di intervento.

I limiti di cui sopra non valgono per i piani interrati fuoriuscenti dal perimetro del fabbricato ed aventi intradosso della soletta di copertura non superiore alla quota 0,00 presa a riferimento.

Art. **11** **10** - La quota 0,00 presa a riferimento per la sistemazione a giardino dei fabbricati è quella del marciapiede di Viale Mediterraneo evidenziata nella tavola N. 3.

L'altezza massima dei fabbricati ed il volume edificabile si intendono misurati all'intradosso dell'ultimo solaio ed al netto dei maggiori spessori dovuti alla maggiore coibentazione termoacustica di cui alla Legge Regionale n. 21/96.

Dal computo del volume è escluso l'interrato con intradosso della soletta di copertura non superiore a + 0,50 dalla quota 0,00 (art. 9 n.t.a. PRG).

Art. **12** **11** - I fabbricati devono rispettare i seguenti criteri:

- essere costruiti all'interno dell'ambito di massimo ingombro identificato nella tavola n. 6;
- mantenere una distanza minima dalle strade e dalle aree pubbliche di ml. 5,00;
- mantenere una distanza minima dai confini di terzi pari a $\frac{1}{2}$ dell'altezza ed in ogni caso mai inferiore a ml. 5,00;
- il distacco dei fabbricati costruendi dai fabbricati esistenti dovrà essere pari alla semisomma delle altezze e comunque mai inferiore a ml. 10,00;
- il distacco minimo tra i corpi di fabbrica appartenenti allo stesso fabbricato e fra i fabbricati da costruire dovrà essere di ml. 10,00 nel caso di superfici finestrate e di ml. 5,00 negli altri casi;
- i garage interrati degli edifici condominiali, possono arrivare fino al confine del comparto edificatorio solo nel caso che l'intradosso del solaio di copertura di tali volumi non sia superiore alla quota 0,00 di riferimento;
- i garage a saturazione dello standard previsti per le attività residenziali dovranno essere computati nel numero di 1,5 per unità immobiliare, delle dimensioni minime di ml 5,00 x 2,40 o multipli delle stesse, indipendentemente dalla loro superficie e al netto delle corsie di scorrimento o spazio di manovra, per ogni unità immobiliare ad uso residenziale deve essere garantito uno standard a parcheggio pari a 1 mq. di superficie ogni 1 mc. di costruzione.

- le rampe di accesso ai piani sotto la quota 0,00 di riferimento devono avere una distanza minima di ml. 5,00 dal ciglio esterno dei marciapiedi, la strada carrabile, dalle piste ciclabili e dai percorsi di uso pubblico in genere;
- la pendenza delle rampe deve essere inferiore o uguale al 20% con raggio di curvatura non inferiore a ml. 7,00 per le rampe a senso unico di marcia e a ml. 8,25 per le rampe a doppio senso;
- sono escluse le terrazze piane ricavate sulla copertura;
- le terrazze sporgenti sui fabbricati non possono avere una profondità superiore a mt. 1,50 per i piani superiori e mt. 2,50 per i piani terra.

Art. 13 12 - Per gli edifici di progetto è ammessa la costruzione a confine in accomunamento.

Art. 14 13 - E' sempre consentito il trasferimento della quantità edificabile tra singoli fabbricati sia all'interno che all'esterno dei sub comparti nella misura massima del 20%.

Art. 15 14 - All'interno del comparto n. 1 è consentita la realizzazione di superfici ad uso commerciale e direzionale nella misura massima del 15% del volume del PEEP da realizzare al piano terra e al piano primo e secondo dei corpi di fabbrica posti a nord e a sud previsti nel progetto. In tal caso la corrispondente superficie a parcheggio dovrà essere ricavata all'interno del lotto fondiario di pertinenza, sul lato est del fabbricato, in prossimità della viabilità carraia.

Art. 16 15 - Per quanto non espressamente previsto dalle presenti norme si fa riferimento alle N.T.A. del P.R.G. ed al Regolamento Edilizio Comunale, nonché alla legislazione urbanistico-edilizia nazionale e regionale, vigente al momento del rilascio dei Permessi di Costruire. Ai fabbricati insistenti all'interno dell'area di intervento è applicabile quanto previsto dall L.R. n. 13/2011.

Art. 17 16 - Potrà essere richiesta singola concessione edilizia singolo Permesso di Costruire per ciascun sub comparto.

Per il subcomparto n.7 è ammessa la possibilità di richiedere singole concessioni edilizie singoli Permessi di Costruire per ogni gruppo di alloggi come evidenziato nell'elaborato di progetto n. 7 (n. quattro concessioni edilizie Permessi di Costruire).

Anche per il subcomparto n. 2 è ammessa la possibilità di richiedere due Permessi di Costruire una per ogni vano scala.

Per il comparto n. 8 è ammessa la possibilità di richiedere tre Permessi di costruire.

Per il subcomparto n. 3 è ammessa la possibilità di richiedere due Permessi di Costruire uno per ogni fabbricato.

In tale evenienza la richiesta di P.d.C.. dovrà essere sottoscritta anche dal Presidente del Consorzio Urbanistico.

Le attestazioni e/o certificazioni di abitabilità e/o agibilità devono essere rilasciate per interventi corrispondenti a ciascuna singola concessione edilizia ciascun singolo Permesso di Costruire.

È ammesso il rilascio del certificato agibilità anche per singoli fabbricati o parti, purché autonomamente funzionali.

Le attestazioni e/o le certificazioni di abitabilità e/o agibilità potranno essere rilasciate solo dopo l'avvenuto l'approvazione del collaudo, da parte de settore LLPP, delle opere di urbanizzazione primaria riferite a ciascun sub comparto e secondo le indicazioni che saranno contenute nella convenzione.

4.- ESEMPLIFICAZIONE TIPOLOGICA

Lotto n.1

Edificio a torre disposto su quattro piani fuori terra ed autorimessa interrata.

Al piano terra negozi da 300 mq circa. di diversa consistenza

I piani superiori sono serviti da vani scala centrali.

Nei corpi di fabbrica posti ad est e ad ovest piani primo secondo e terzo alloggi per piano da 60 mq utili composti da pranzo soggiorno angolo cottura, due camere da letto e bagno per una s.n.p. minima 45 mq. da cucina, soggiorno-pranzo, due camere da letto e bagno con una superficie variabile di circa 75 mq.

Ai piani primo e secondo dei corpi di fabbrica posti a nord e a sud unità immobiliari per piano con destinazione direzionale.

Al piano terzo dei corpi di fabbrica posti a nord e sud unità immobiliari da 60 o 75 mq composte da pranzo soggiorno, cucina, due camere da letto e bagno.

Nel corpo di fabbrica posto sul lato nord ai piani 1° e 2° a destinazione direzionale piano 3° a destinazione residenziale con alloggi composti da angolo cottura, soggiorno pranzo, letto e bagno per una s.n.p. compresa tra 45 e 60 mq.circa.

Nel corpo di fabbrica posto sul lato sud, al piano 1° destinato a direzionale e residenziale, con alloggi composti da angolo cottura, pranzo soggiorno, due letti e bagno per una s.n.p. di 60 mq circa. Ai piani 2° e 3° alloggi ad uso residenziale composti da angolo cottura, pranzo-soggiorno, letto e bagno per una s.n.p. variabile tra 45 e 60 mq circa.

Lotto n. 2

Edificio a torre con due vani scale indipendenti, disposto su quattro piani fuori terra ed autorimessa interrata con garage singoli nel numero minimo richiesto dalle N.T.A.

Due alloggi per piano con superficie compresa tra i 60 e i 95 mq., composto da cucina pranzo soggiorno, due o tre camere da letto uno o due bagni

Lotto n. 3/4/5

Edifici a torre disposti su quattro piani fuori terra con vano scala centrale. Quattro alloggi per piano di circa 60 mq netti abitabili, composti da pranzo soggiorno cucina, due camere da letto e bagno. Alloggi al piano terra con porzione di verde in uso esclusivo. Autorimessa collettiva con garage singoli nel numero minimo stabilito dalle N.T.A.

Numero variabile di alloggi per piano compresi tra 60 e 90 mq composti da pranzo-soggiorno, cucina, due/tre camere da letto e servizi.

Alloggi all'ultimo piano con porzione di sottotetto esclusivo.

Lotto n. 6

Edifici a torre disposti su quattro piani fuori terra con vano scala centrale. Quattro alloggi per piano di circa 75 mq. netti abitabili, composti da pranzo soggiorno vano cottura, due camere da letto e bagno.

Alloggi al piano terra con porzione di verde in uso esclusivo. Autorimessa collettiva con garage singoli nel numero minimo stabilito dalle N.T.A.

Alloggi all'ultimo piano con porzione di sottotetto esclusivo.

Lotto n. 7/8

Alloggi a schiera con superficie massima di mq. 95 mq. netti abitabili distribuiti su due piani fuori terra. Al piano rialzato cucina pranzo soggiorno e wc. di servizio; al piano primo tre camere da letto bagno e ripostiglio, con possibilità di ricavare un sottotetto. Al piano interrato garage e cantina