



Città di **Chioggia**

PUA

Darsena "Canale Gorzone", D1.4/9

Bozza di Convenzione



Studio A4plus
architetto
Stefano Alonzi

Ca' Vendramin Santa Fosca
Cannaregio 2399
30121 Venezia
tel. 041.8010639

Agosto 2010

CITTA DI CHIOGGIA

Provincia di Venezia

BOZZA DI CONVENZIONE PER P. U. A.

DARSENA "CANALE GORZONE" D1.4/9

Il giorno **alle ore **avanti a me **sono comparsi i signori:

nella sua qualità di * *avente titolo ai sensi **** delle aree interessate dal Piano Attuativo d'iniziativa privata, che nel presente atto viene di seguito nominato "Soggetto Attuatore" ;

. ** dirigente del settore urbanistica del comune di Chioggia **

detti comparenti, della cui identità personale iosono personalmente certo, senza testimoni avendovi le parti contraenti, con il mio assenso, concordemente rinunciato, ai sensi della vigente legge notarile.

Premesso:

- che il Consiglio Comunale, con deliberazione n. ** del ** ha approvato al sensi della L.R.11/2004 il PUA Darsena "Canale Gorzone D1.4/9",

- che il piano prevede, tra l'altro, la possibilità di edificare un manufatto come centro servizi della darsena, parzialmente a due piani con altezza massima di 8 m., contenente funzioni legate principalmente alle attività direzionali, attività commerciali, nonché ristorante, bar, clubhouse e servizi per gli utenti della darsena. L'edificio principale ha un volume massimo complessivo di 1150 mc, e è previsto un piccolo edificio lungo il bordo dello specchio d'acqua come manufatto di servizio (servizi igienici) di 50 mc (circa 20 mq di SLP), per un volume complessivo di 1200 mc,

- che a tal fine è stato presentato da parte della ditta ** permesso di costruire n. ** in data ** che ha ottenuto tutti i necessari permessi e nulla osta da parte dell' Amministrazione e degli altri enti competenti i cui elaborati, anche se non allegati al presente atto, ne fanno parte integrante e sostanziale;

- che necessita quindi, ai fini del rilascio dello stesso, disciplinare i rapporti fra i privati e l'Amministrazione comunale per l'attuazione dei citati interventi, anche ai fini del reperimento degli standard di legge previsti dalla L.R. 11/04 e s.m.i., relativi ai volumi ampliati od oggetto di ristrutturazione totale;

- volendosi oggi dalle parti interessate addivenire alla stipulazione di apposito atto per ogni

conseguente effetto di legge, dal quale consti quanto convenuto al riguardo, ratificata la premessa narrativa, si stipula e conviene quanto segue:

ART. 01 – ATTUAZIONE DEL PIANO

Il "Soggetto Attuatore" si impegna a dare esecuzione al P.U.A. di cui alla premessa, alla presente convenzione della quale fanno parte integrante, assumendo in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo articolo e dai seguenti, per se stessi ed aventi causa a qualsiasi titolo.

Il "Soggetto Attuatore" si impegna in particolare a dare esecuzione alle opere secondo gli elaborati di progetto citati e secondo le prescrizioni delle NTA del PUA "Canale Gorzone D1.4/9" e del Regolamento Edilizio vigente del Comune di Chioggia.

ART. 02 - TERMINE ATTUAZIONE P.U.A. E VALIDITA' URBANISTICA DELLA CONVENZIONE - TERMINI DI ESECUZIONE DELLE OPERE PREVISTE DAL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il Piano di Attuativo ha una validità di anni 10 dalla data di definitiva approvazione / *dalla data di pubblicazione sul BURV del relativo avviso di approvazione e potrà essere attuato anche per stralci funzionali*. Tutti gli interventi contemplati dal Piano Attuativo dovranno essere ultimati entro il termine di cui al comma precedente. Decorso il termine decennale di validità del piano e della sua convenzione, l'Amministrazione comunale potrà dichiararne la decadenza o provvedere ad una sola proroga dandone i termini di attuazione.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche generali comporta la decadenza delle norme in contrasto con le previsioni stesse, salvo che le relative opere siano state iniziate e vengano completate entro i termini previsti dalla vigente normativa.

In fase di esecuzione dovranno essere rispettate le caratteristiche plani volumetriche indicate nelle tavole di progetto mentre non sono da ritenersi vincolanti le soluzioni architettoniche indicate.

Il Comune di Chioggia ed il Soggetto Attuatore si riservano di concordare le eventuali modifiche e correzioni che, nel rispetto delle caratteristiche generali del Piano Attuativo, si rendessero necessarie per armonizzare il progetto con esigenze d'ordine tecnico ed urbanistico che si manifestassero successivamente all'approvazione, nei limiti stabiliti dalla vigente legislazione urbanistica in materia.

Le opere previste dal permesso di costruire oggetto della presente convenzione dovranno essere iniziate entro un anno dalla data di rilascio del permesso stesso ed ultimate entro tre anni dalla data di inizio dei lavori. Per le parti non ultimate dovrà essere richiesto nuovo permesso di costruire, o DIA se prevista.

ART. 03 - TRASFERIMENTO OBBLIGHI

Il Soggetto Attuatore si impegna a trasferire tutti gli oneri derivanti dalla presente convenzione ad eventuali successivi aventi causa, richiamando integralmente gli impegni assunti con la presente,

Il Soggetto Attuatore resterà comunque solidalmente responsabile con gli aventi causa relativamente a tutti gli obblighi derivanti dalla presente convenzione sino a quando non interverrà espressa liberatoria da parte dell'Amministrazione Comunale a seguito dell'accertato adempimento ai suddetti obblighi.

ART. 04 – PROVVEDIMENTI ABILITATIVI

Per dare inizio all'esecuzione dei lavori dei singoli progetti esecutivi il Soggetto Attuatore dovrà ottenere gli appositi e preventivi provvedimenti abilitativi il cui rilascio sarà comunque subordinato alla stipula del presente atto.

L'ammontare e le modalità di versamento del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione, qualora dovuti, verranno determinate, relativamente ad ogni singolo provvedimento abilitativo, in base alle disposizioni comunali in vigore al momento del rilascio del provvedimento abilitativo stesso.

Il rilascio dei permessi relativi ai progetti edilizi è altresì subordinato alla cessione gratuita, con atto a cura e spese del Soggetto Attuatore, o alla cessione d'uso, o al totale versamento della somma stabilita per monetizzazione, di tutte le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, di urbanizzazione primaria e secondaria e delle aree per perequazione urbanistica (se prevista cessione aree).

ART. 05 – DESCRIZIONE DI MASSIMA DELL'AREA E DEL PROGETTO

L'area di progetto, allo stato di fatto, si presenta come area agricola priva di urbanizzazioni.

Si trova ad una quota assoluta mediamente di - 1,30 m rispetto al l.m.m., per cui l'intera area si trova sotto idrovora. L'argine esistente, di sezione trapezoidale, si estende nell'area di progetto per una lunghezza di circa 650 m, ha una sommità larga mediamente 4,00 m ed una quota che si aggira mediamente sui + 2,50 m. rispetto al m.m. Sul lato canale la scarpata arginale presenta una banca di circa 2,00 m di larghezza, mentre il fondale corre su una quota di -3,70 m.

Sul lato campagna prosegue con una banca composita larga mediamente 6,00 m fino a raccordarsi col piano di campagna che si trova ad una quota di -1,30 m.

Nel progetto vi saranno due tipologie di argine: l'argine di limite tra il bacino della darsena ed il canale Garzone (argine esistente) e quello di divisione tra il bacino ed il canale dei Cuori (nuova

realizzazione). Il primo tipo ha le medesime caratteristiche dell'argine allo stato di fatto (l'altezza di +2,50 m rimane invariata), che non viene intaccato se non per l'accesso al bacino, ma che per il tratto lungo il bacino d'acqua non ha più la funzione di protezione dall'acqua. Il secondo porta invece la quota di +3,30 alla sommità e rispetto all'argine dello stato di fatto, ha una quota superiore di 80 cm.. (vedi Tavola 11 "Urbanizzazioni")

A ridosso della banchina, una fascia pavimentata pedonale cinge il bacino terminando nel parterre attrezzato davanti al centro servizi. Al piano terra, in testa dell'edificio vi sono negozi, uno di articoli legati alla nautica ed un market generico; il cuore dell'edificio invece è caratterizzato dalla club-house e nello specifico dal bar con spazio interno relax ed internet point ed ampio plateatico esterno affacciato sulla piscina e sulla darsena.

La parte terminale dell'edificio è di servizio, in quanto adibita a spazio legati alla piscina, come spogliatoi, servizi igienici, le docce ed il deposito per ombrelloni e sdraio.

Al piano superiore vi sono gli uffici, la direzione ed il ristorante, quest'ultimo direttamente collegato alla cucina ed al bar sottostanti ha anche un'ampia terrazza coperta; mentre dalla piscina è raggiungibile una piccola area per il fitness con vista sulla darsena.

Tutti gli ambienti dell'edificio hanno duplice affaccio: il principale è quello sulla darsena e sullo parterre del centro servizio, riguardo il secondario invece, negozi e cucine sono posti su uno spazio di servizio-parcheggi per il carico-scarico mentre il ristorante su uno spazio verde in continuità con l'argine.

ART. 06 – PARAMETRI DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO

Tabella superfici: tipologie e destinazioni d'uso come da Tavola 08 "Usi e modalità di intervento" allegata alla presente bozza di convenzione:

Superfici destinazioni d'uso:

Vp 01	spazi verdi attrezzati ad uso pubblico	7471	mq
Pv 02	parcheggi permeabili alberati ad uso pubblico	902	mq
Vi 03	viabilità	2597	mq
Ar 04	argine	24372	mq
Pm 05	spazi per il rimessaggio e la sosta delle imbarcazioni a terra	3952	mq
Pg 06	parcheggi	2868	mq
Va 07	spazi verdi attrezzati	258	mq
Va 08	spazi verdi attrezzati	604	mq
Pv 09	parcheggi permeabili alberati ad uso pubblico	842	mq

Va 10 spazi verdi attrezzati	535 mq
Pg 11 parcheggi	362 mq
Pz 12 piazze, spazi pavimentati, attrezzati e percorsi pedonali	1047 mq
Pg 13 parcheggi	7825 mq
area edificabile	895 mq
specchio d'acqua	56665 mq
totale 111195 mq	

ART. 07 - OPERE ED ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Il Soggetto Attuatore ove non sia possibile il reperimento all'interno del compatto di aree a standard provvederà alla monetizzazione delle stesse, viene altresì esonerato dall'obbligo della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e di quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria in quanto la zona interessata dal Piano Attuativo ne risulta già dotata.

Oltre alla citata monetizzazione degli standard, in alternativa totale alla realizzazione diretta delle suddette opere il Soggetto Attuatore, per sé e per eventuali aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna a corrispondere, secondo le modalità di pagamento in vigore al momento del rilascio dei provvedimenti abilitativi, il contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, oltre al costo di costruzione, (ed eventuali oneri se dovuti) previsti dalla Deliberazione Comunale di cui all'articolo 31 della legge regionale 11/2004.

Il soggetto attuatore si impegna, inoltre, alla manutenzione e/o ripristino a propria cura e spese delle opere di urbanizzazione (marciapiedi, verde, etc) di stretta pertinenza del lotto interessato dalla presente convenzione senza per ciò pretendere alcuno scomputo.

ART. 08 - FABBISOGNO AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO

Il fabbisogno di aree a parcheggio funzionali alla darsena, di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico indotto dal presente Piano Attuativo, calcolato in base alle disposizioni del Piano Di Governo Del Territorio (L.R. 11/04) è il seguente:

- a) S.T. 111.195 mq
- b) volume complessivo di progetto 1200 mc
- c) Parcheggi Portualità Turistica

Oltre al fabbisogno di aree per i parcheggi necessari in base agli standard urbanistici è di primaria importanza il reperimento dell'area per i parcheggi legati ai posti barca secondo gli standard fissati dal

PRG.

Bacino per attività nautiche	56.665 mq
Numero di Posti Barca (Art. 74 comma 9, NTA PRG del G.R. n.2149_14/07/2009)	
56.665 / 150	378 PB
Minimo Posti Auto (Art. 74 comma 9, NTA PRG del G.R. n.2149_14/07/2009)	378 PA

Numero posti auto DI PROGETTO

aree Pg06 e Pg13	391 PA
(rif. Tavola 08 – Usi e modalità di intervento)	

d) Tabella riassuntiva con quantificazione delle superfici e volumi ammessi e delle destinazioni d'uso

1 Commerciale esercizi pubblici (bar, ristorante)	SLP	200 mq
2 clubhouse – circolo sportivo	SLP	180 mq
3 Servizi (bagni, depositi)	SLP	20 mq

e) Dimensionamento standard minimi (LR 11/ 2004, art. 31/2)

SLP (commerciale)	400 mq
Standard minimo	400 mq
di cui parcheggi	200 mq
di cui a verde	200 mq

aree a standard DI PROGETTO

Area Parcheggio Pg11 a standard commerciale	392 mq
(rif. Tavola 08 – Usi e modalità di intervento)	
Area Verde Attrezzata Va10	535 mq
(rif. Tavola 08 – Usi e modalità di intervento)	

ART. 09 - INDIVIDUAZIONE AREE PER URBANIZZAZIONE SECONDARIA / AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO

Con riferimento al precedente articolo il Soggetto Attuatore, per se e per gli aventi causa a qualsiasi titolo:

1) cede (o asserva ad uso pubblico), prima del rilascio dei provvedimenti abilitativi relativi alle nuove edificazioni, circa 5600 mq su un totale di 9215 mq, così come individuati nell'elaborato "TAV 8 modalità di intervento" allegato al Piano Attuativo, sufficienti a coprire l'intero fabbisogno di aree

per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico.

- a) aree per parcheggio 4,5 mq. per ogni posto barca

$$378 \times 4,6 = 1744 \text{ mq}$$

AREE Pv02 di 902 mq, Pv09 di 842 mq

(rif. Tavola 08 – Usi e modalità di intervento)

- b) aree per verde ed attrezzature 19,8 mq. per ogni posto barca

$$378 \times 19,8 = 7471 \text{ mq}$$

AREA Vp01 di 7471 mq

(rif. Tavola 08 – Usi e modalità di intervento)

- c) per un totale di mq 24,4 mq. per ogni posto barca

ART. 10 - SERVITÙ DI USO PUBBLICO (eventuale)

Le aree di cui all'articolo precedente, interessanti un'area di 9215 mq , concorrono al parziale soddisfacimento del fabbisogno di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico necessarie al Piano Attuativo, e pertanto il Soggetto Attuatore, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna, tramite apposito atto, ad assoggettare a servitù di uso pubblico per la parte che comprende la proprietà del Soggetto Attuatore di circa 5600 mq.

Il Soggetto Attuatore, per se e per gli aventi causa a qualsiasi titolo, si impegna inoltre a curare la manutenzione ordinaria e straordinaria sulle suddette aree, intendendo con ciò qualsiasi opera di riparazione o rifacimento necessaria per il pieno utilizzo pubblico, nonché la pulizia, la sostituzione delle essenze arboree, ecc.

ART. 11 -NUOVA STRADA DI ACCESSO

Il Soggetto Attuatore si impegna, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo a collegare a propria cura e spese la viabilità di connessione della darsena con la strada lungo il Brenta senza il passaggio da Punta Gorzone. La nuova strada è parzialmente perimetrata all'interno del P.U.A. per una superficie di circa 500 mq. I restanti circa 2200 mq sono da realizzarsi da parte del soggetto attuatore su suolo di proprietà demaniale così come individuato nella tavola 2 del P.U.A.. La realizzazione di questa strada sarà fatta con il coordinamento dell'Ufficio Tecnico dei Lavori Pubblici del Comune di Chioggia.

ART. 12 -ALLACCI ALLE RETI

Il Soggetto Attuatore si impegna, per sé e per gli aventi causa a qualsiasi titolo a collegare a propria cura e spese le proprie reti alle reti dei pubblici servizi esistenti secondo le modalità ed in

corrispondenza dei recapiti che verranno indicati dagli Uffici comunali preposti.

ART. 13 - DISPONIBILITA' PER IMPIANTI TECNOLOGICI

Il Soggetto Attuatore si impegna a mettere a disposizione dell'Ente gestore delle reti, locali o porzioni di aree adeguate per la realizzazione di impianti che l'Ente medesimo riterrà necessario installare nell'area di intervento del Piano.

Dette aree non potranno essere computate fra quelle previste in cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, di urbanizzazione primaria e secondaria e per perequazione urbanistica.

ART. 14 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Il Soggetto Attuatore si impegna al rispetto delle seguenti prescrizioni dettate in sede istruttoria dagli Uffici ed Organi competenti:

-
-
-

ART. 15 – SPESE E REGIME FISCALE

Tutte le spese, imposte e tasse relative e conseguenti alla presente convenzione saranno a totale carico del Ditta Attuatrice che si riserva di chiedere tutte le agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

ART. 16 - RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE

Le parti contraenti autorizzano la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari, con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

ART. 17 - VALIDITÀ DELLA CONVENZIONE

La presente convenzione ha validità dalla data della sua sottoscrizione sino all'esaurimento di tutte le obbligazioni nella stessa contenute, fermi restando i termini temporali previsti dal permesso di Costruire.

ART. 18 - RICHIAMO ALLE DISPOSIZIONE FINALI

Per quanto non previsto dalla presente convenzione sono valide le disposizioni generali della normativa vigente nazionale e regionale.