

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
Z.T.O. C2 - A.I.U. 20 Località BRONDOLO EST**

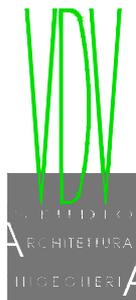
PROGETTO

OGGETTO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

COMMITTENTE

Consorzio C/2-20



-	scala	D
OTTOBRE 2015	data	
-	agg.	
Z:\Comparto 20\Richiesta Piano Attuativo\ IProgetto piano attuativo.dwg	file	

Ing. Giorgio Vianello - Arch. Lucio Donaggio - Ing. Roberto Vianello - Arch. Alberto Vianello
V.le Mediterraneo, 557 - 30015 SOTTOMARINA DI CHIOGGIA (VE) - Tel 041490644-041491117 - Fax 0415547806 - Sito: www.vdv.it - E-mail: studio@vdv.it - P.IVA: 00497240275

Norme Tecniche di Attuazione del PUA

ZONA C2-20

NORMATIVA DI PIANO DENOMINATO C2/20

Le presenti norme hanno lo scopo di indicare degli indirizzi e porre dei vincoli, per ottenere un'edilizia che ben si inserisca nell'area di piano, tenendo presente il valore ambientale della stessa.

ART.1 CAMPO DI APPLICAZIONE

La seguente normativa regola l'attuazione del presente Piano Urbanistico Attuativo (PUA) prevedendo interventi di nuova edificazione in particolare una lottizzazione composta in parte da palazzine in parte da abitazioni unifamiliari e bifamiliari. Una quota pari al 40% della S.N.P. sarà destinata ad edilizia convenzionata ai sensi dell'art. 17 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 38, la cui realizzazione avverrà previa stipula di convenzione di cui alla Legge Regionale n.42/1999. e urbanizzazione e si applica agli edifici e alle superfici scoperte situate all'interno del perimetro indicato nelle tavole di progetto allegate.

Art. 2 AMBITO DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Il presente Piano Urbanistico Attuativo è lo strumento urbanistico attuativo che definisce l'organizzazione della Zona Territoriale Omogenea a destinazione residenziale identificata come "C2" collocata in località Brondolo EST, Chioggia.

Art. 3 DATI DEL PIANO

Tale ambito è assoggettato a piano urbanistico (P.U.A.)

Superficie territoriale ambito d'intervento 35.940 mq

S.N.P. totale 8.985 mq

S.N.P. edilizia convenzionata 3.606 mq

I.e.t. 0.25 mq

Standard a servizi è fissato 150 mc/abitante

Altezza massima ml 10

Piani fuori terra 3

Superficie territoriale

Superficie territoriale ambito intervento prevista dal P.R.G. 37.000 mq

Superficie territoriale ambito intervento Catastale 36.137 mq

Superficie territoriale ambito intervento Reale 35.940 mq

Perimetro ambito d'intervento 953 m

Si nota una differenza tra la superficie catastale e quella reale desunta dal rilievo planimetrico, in quanto le mappe catastale non sono congrue alle misure reali.

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

- A-Relazione tecnica;
- B-Documentazione fotografica;
- C-Piano particellare;
- D-Norme Tecniche di Attuazione;
- E-Capitolato d'appalto;
- F-Preventivo sommario di spesa;
- G-Prontuario di mitigazione ambientale;
- H-Schema di Convenzione;
- I-Relazione geologica e idrogeologica;
- L-Valutazione compatibilità idraulica;
- Tav.1 Stato di Fatto: Corografia, Estratto Tavola dei Vincoli;
- Tav.2 Stato di Fatto – Estratto di mappa-Elenco dei proprietari e determinazione rendita catastale;
- Tav.3 Rilievo dello Stato di Fatto Sezioni F1-F2-F3-F4-F5-F6;
- Tav.3 bis Rilievo dello Stato di Fatto georeferenziato Sezioni F1-F2-F3-F4-F5-F6;
- Tav.4 Stato di fatto Sezioni F1-F2-F3-F4-F5-F6;
- Tav.5 Stato di fatto con individuate: perimetro d'intervento essenze arboree e infrastrutture esistenti;
- Tav.6 Progetto: Planimetria con individuazione delle sagome di massimo inviluppo e individuazione delle aree da cedere;
- Tav.7 Progetto: sezioni con individuazione delle tipologia edilizie;
- Tav.8 Progetto Proposta esemplificativa – Planivolumetrico con individuazione dei lotti, degli standard e sezioni;
- Tav.8 bis Progetto Proposta esemplificativa – Planivolumetrico con individuazione dei lotti, degli standard e sezioni-GEOREFERENZIATO;
- Tav.9 Sezioni Progetto F1-F2-F3-F4-F5-F6;
- Tav.10 Progetto: proposta esemplificativa sezioni con individuazione delle tipologia edilizie;
- Tav.11 Progetto: planimetria con inviluppo degli interrati;
- Tav. 12 Planimetria con individuazione dei sottoservizi RETE ELETTRICA E GAS;
- Tav. 13 Planimetria con individuazione dei sottoservizi RETE TELECOM;
- Tav. 14 Planimetria con individuazione dei sottoservizi RETE ACQUE BIANCHE –RETE IDRICA;
- Tav. 15 Planimetria con individuazione dei sottoservizi RETE ACQUE NERE;

Art. 4 MODALITA' DI INTERVENTO

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 dalla vigente legislazione e in particolare dalla L. 29.09.1964 n.847 ,come modificata dall'art. 44 della L. 22.10.1971 n.865 dall'art.16 comma 2-bis del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art.36 comma 4, del D.Lgs. n.50/2016.

Art. 5 INDICI E PARAMETRI EDILIZI

Per quanto attinente gli indici e ai parametri che disciplinano l'edificazione in attuazione del 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 ad un altro anche in sede di richiesta di permesso di costruire. Rimangono valide le deroghe di cui al decreto legislativo 30 maggio 2008 n.115 e della Legge Regionale 21/96.

Art. 6 CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E MORFOLOGICHE

Facciate. Saranno tinteggiate, è consentito l'uso di decorazioni con tinteggiature o materiali di varia natura che si inseriscano all'interno del contesto. Si consigliano colori che si armonizzino con il panorama e gli edifici circostanti. Gli stipiti e i davanzali potranno essere realizzati in pietra, marmo, lamiera, legno o semplicemente intonacati. Al fine dell'efficienza energetica è consentito l'uso di rivestimento tramite cappotto esterno debitamente intonacato e tinteggiato.

Forometrie. Le stesse saranno libere, non soggette a rapporti tra altezza e larghezza ma armonicamente inserite nella sagoma dell'edificio.

Serramenti. Potranno essere in legno, PVC, ferro, alluminio verniciato. Questo anche per le parti oscuranti quali balconi e/o tapparelle. Al fine di uniformare il fronte delle unità minime di intervento, verrà comunque scelta una tipologia uniforme.

Coperture. Le coperture potranno essere a falde inclinate, piane o curve, con finitura mediante manto di copertura in tegole di laterizio o cemento. Le finiture (tra cui grondaie, pluviali e scossaline) potranno essere in lamiera di rame, o lamiera preverniciata o acciaio purché uniformi alle finiture di facciata degli edifici stessi.

Impianti tecnologici. Potranno essere collocati impianti di energia da fonti rinnovabili quali pannelli solari termici e fotovoltaici. I pannelli potranno essere installati sulla copertura o sulla facciata; nel caso vengano posizionati sul tetto, dovranno mantenere la stessa inclinazione del manto di copertura e la loro superficie dovrà essere omogenea, conglobata su un'unica area e falda di copertura e non potrà essere superiore alla falda stessa. E' vietata la realizzazione di boiler o similari esterni sulla copertura.

Art. 7 TIPOLOGIE EDILIZIA E CLASSE ENERGETICA

Si prevedono edifici prevalentemente unifamiliari, bifamiliari realizzati su un unico piano e palazzine costituite da due piani fuori terra con altezza massima di 10 m. Sarà possibile realizzare interrato. Ogni edificio dovrà essere realizzato almeno con classe energetica B.

Art. 8 CARATTERISTICHE DEGLI AMBIENTI

Si fa riferimento alla normativa nazionale, regionale e al Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 9 EDILIZIA CONVENZIONATA

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

Art. 10 AREE DA CEDERE

La tavola n. 6 indica le aree destinate ad uso pubblico, tali aree sono destinate a strade, marciapiedi, verde pubblico e parcheggi pubblici.

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

Art. 11 AREA A "VASCA SPECIALE"

Nel parcheggio collocato a sud del comparto, il quale verrà ceduto al Comune, si collocherà un'area interrata identificata come vasca per raccogliere le acque meteoriche necessarie alla mitigazione ai fini della compatibilità idraulica, proveniente dalla viabilità pubblica e dall'area edificata identificata come "edilizia convenzionata". Tale superficie dovrà essere vincolata in modo che ne sia stabilita l'inedificabilità assoluta e l'obbligo di conservare inalterata la loro destinazione nel tempo (ad es. con atto notarile o con apposito vincolo). All'interno di questa' area dovrà essere previsto un' apposito piano di manutenzione che ne garantisca la funzionalità della vasca. Nel piano di manutenzione stesso dovranno essere specificate eventuali tabelle millesimali che in una sorta di "regolamento condominiale" disciplinino la ripartizione delle competenze di manutenzione della vasca.

Art. 12 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 all'art. 57 comma 6, Dlgs.163/2006, con i seguenti allegati:

- 1.copia della lettera d'invito trasmesse ad almeno cinque imprese idonee;
- 2.copia del verbale delle operazioni di gara ufficiosa, indicante l'elenco delle imprese concorrenti, relative offerte e l'impresa aggiudicatrice, 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 dall'art. 40 del D.Lgs. 163/2006 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. 14 ATTUAZIONE DEI COMPARTI

La lottizzazione risulta ripartita in 25 lotti i quali sono da intendersi attuabili anche singolarmente fermo restando la necessità di realizzare in maniera unitari alle opere di urbanizzazione. L'approvazione da parte del comune dei progetti edilizi potrà avvenire solo dopo l'approvazione del progetto delle opere di urbanizzazione.

Per quanto non precisato in queste norme si faccia riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Chioggia

Chioggia gennaio 2016

Il Tecnico

Arch. Alberto Vianello

