

COMUNE DI CHIOGGIA

PROVINCIA DI VENEZIA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

REALIZZAZIONE DI UN PIANO DI LOTTIZZAZIONE

COMPARTO C2/3

SITO A SOTTOMARINA - CHIOGGIA (VE)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO C2/3
ZONA SOTTOMARINA

ART. 1 CONTENUTO ATTUAZIONE E VALORE DEL PIANO

Il presente piano ha valore di piano urbanistico attuativo del P.R.G., successivamente denominato P.d.L.(piano di lottizzazione).

Esso definisce e disciplina l'organizzazione urbanistica ed edilizia dell'area denominata come comparto C2/3. In particolare il piano ha come finalità la realizzazione di una lottizzazione composta in parte da case a schiera o unifamiliari, in parte da edifici plurifamiliari, con una quota del 40% della S.N.P. destinata ad edilizia convenzionata ai sensi dell'art 17 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, la cui realizzazione avverrà previa stipula di convenzione di cui alla Legge Regionale n.42/1999.

PARAMETRI GENERALI RIPORTATI NELLA TABELLA DEL PRG

A. I. U.	Z.T.O.	LOCALITA'	AMBITO	SNP	i.t	VOLUME	ABITANTI	SUP. STAND	SNP edilizia conv.	MQ/AB	ATTUAZIONE	PRESCRIZIONI PARTICOLARI
3	C2	Vial Med. sud	26013	6503	0,25	24062	160	4812	2601	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

Ai sensi dell'art 4 delle NTA lo sviluppo del progetto urbanistico ed edilizio è stato modificato in maniera limitata e circoscritta con diversa delimitazione dell'ambito e di conseguenza modifica dei parametri quantitativi relativi alla definizione della superficie territoriale (entro il 10% della misura complessiva dell'area e del perimetro) senza

incrementato della superficie netta di pavimento realizzabile, senza riduzione dell'area destinata a standard urbanistici e quella per edilizia convenzionata.

TABELLA DATI DIMENSIONALI E PARAMETRI EDIFICATORI DELL'AREA D'INTERVENTO:

Area di intervento n.3

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

Superficie territoriale ambito di intervento 25.784,00 mq

S.n.p. totale 6.446,00 mq

S.n.p. edilizia convenzionata 2.601,00 mq

I.e.t. 0,25

Lo standard a servizi è fissato in 30 mq/abitante

Altezza massima ml. 11,00

Piani fuori terra 3

Superficie Territoriale

Superficie territoriale ambito intervento prevista dal P.R.G. 26.013,00 mq

Superficie territoriale ambito intervento 25.784,00 mq (26.013,00 – mappale 215)

Catastale 25.031,00 (manca sup. mappale 215)

Reale 26.756,67 mq (manca sup. mappale 215)

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

Verifica dati

	P.R.G. vigente	Scheda P.R.G. modificata (nuovo ambito)	Progetto
Superficie territoriale	26.013,00 mq	25.784,00 mq	25.784,00 mq
s.n.p. complessiva	6.503,00 mq	6.446,00 mq	6.446,00 mq
s.n.p. edilizia convenzionata	2.601,00 mq	2.601,00 mq	2.601,00 mq
Sup. a standard	4.812,00 mq	4.812,00 mq	5.452,00 mq
mq/abitante a servizi	30	30	30
altezza massima edifici	11,00 ml	11,00 ml	11,00 ml
n. piani fuori terra	3	3	3
distanze tra fabbricati	10,00 ml	10,00 ml	10,00 ml
distanze dai confini	5,00 ml	5,00 ml	5,00 ml
tipologie ammesse	tutte	tutte	tutte

In caso di discordanza tra le Tavole di progetto e le Norme Tecniche di Attuazione prevalgono le Norme.

In caso di discordanza tra le indicazioni delle diverse Tavole di progetto e gli allegati prevalgono le indicazioni cartografiche di maggiore dettaglio.

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

- Relazione Tecnica;
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Schema di Convenzione;
- Relazione sull'osservanza delle barriere architettoniche;
- Stima analitica delle opere di urbanizzazione;
- Relazione Paesaggistica;
- Documentazione catastale;
- Documentazione fotografica;
- Valutazione di compatibilità idraulica;

- Prontuario di mitigazione ambientale;
- Dichiarazione di non violazione dei diritti di terzi;
- Capitolato speciale d'appalto;
- Elenco delle opere di urbanizzazione;
- Relazione di compatibilità geologica-geomorfologica e idrogeologica dell'intervento.

- TAV. 01_Individuazione Catastale - Individuazione Urbanistica – C.T.R.;
- TAV. 01A_Planimetria stato di fatto, nuova perimetrazione ai sensi art. 11 L.R. 61/85.
- TAV. 02_Stato di Fatto - Rilievo Planoaltimetrico;
- TAV. 03_Stato di Progetto – Planivolumetrico – Sagome di massimo ingombro Piano Terra;
- TAV. 04_Stato di Progetto – Sagome di massimo ingombro – Piano Interrato;
- TAV. 05_Stato di Progetto – Sezioni Urbanistiche;
- TAV. 05A_Sezioni reti viarie con indicazioni del posizionamento e delle quote dei sottoservizi.

- TAV. 06_Stato di Progetto – Lotti edificatori – Zonizzazione – Aree da cedere;
- TAV. 07_Stato di Progetto – Calcolo Standard;
- TAV. 08_Particolare;
- TAV. 09_Sottoservizi_Schema di raccolta delle acque meteoriche e acque nere;
- TAV. 10_Sottoservizi vari;
- TAV. 11_Planimetria illustrativa comparti limitrofi;
- Versione digitale del progetto in formato DWG realizzata su layers separati.

ART. 2 OPERE DI URBANIZZAZIONE

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 dall'art 32 comma 1 lett g) del DPR 163/2006 con le procedure di cui all'art 122 comma 8 del DPR 163/2006 e/o al versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria o di quota-parte di questi, in caso vi sia da parte del consorzio la realizzazione di opere di urbanizzazione eccedenti quelle primarie in accordo con l'amministrazione comunale.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà anche riguardare zone limitrofe in accordo con l'amministrazione comunale.

ART. 3 INDICI E PARAMETRI EDILIZI

Per quanto attinente agli indici e ai parametri che disciplinano l'edificazione in attuazione del presente 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 all'altro anche in sede di richiesta di permesso di costruire previa stipula di atto pubblico registrato e trascritto di cessione di quantità edificabile entro il massimo del 20% del lotto di trasferimento.

Rimangono ferme le deroghe di cui al DECRETO LEGISLATIVO 30 maggio 2008 n. 115 e della Legge Regionale 21/96.

ART. 4 CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E MORFOLOGICHE

1) Le coperture potranno essere realizzate a falde inclinate ed in tal caso dovranno essere utilizzati coppi o rame o acciaio verniciato, sono altresì consentite le coperture piane a terrazzo, purchè venga adeguatamente risolto il defluvio delle acque piovane.

2) I garage a saturazione dello standard previsto per la SNP residenziale dovranno essere computati nel numero di almeno 1 per ogni unità immobiliare, delle dimensioni minime di 15,00 mq. Lo standard a parcheggio privato deve essere di almeno 1,00 mq (compresi gli spazi di manovra) per ogni 10,00 mc di volumetria, quest'ultima come definita dall'art 6 delle NTA del PRG.

ART. 5 CARATTERISTICHE DEGLI AMBIENTI

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

Gli immobili in edilizia convenzionata dovranno avere le caratteristiche di cui all'art 5 comma 5 della legge 2 luglio 1949, n. 408 ossia non superiore a mq. 110 per gli alloggi di cinque vani ed accessori.

ART. 6 EDILIZIA CONVENZIONATA

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

ART. 7 AREE DA CEDERE

La tavola n. 06 e 07 indica le aree destinate ad uso pubblico, tali aree sono destinate a strade, marciapiedi, verde pubblico e parcheggi pubblici.

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

ART. 8 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, D.lgs. 163/2006, con i seguenti allegati:

1. copia delle lettere d'invito trasmesse ad almeno cinque imprese idonee;
2. copia del verbale delle operazioni di gara ufficiosa, indicante l'elenco delle imprese concorrenti, le relative offerte e l'impresa aggiudicataria, 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, cordionate 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. 9 ATTUAZIONE DEI COMPARTI

La lottizzazione risulta ripartita in tre comparti edificatori, i quali sono da intendersi attuabili anche singolarmente ferma restando la necessità di realizzare in maniera unitaria le opere di urbanizzazione.

L'approvazione da parte del comune dei progetti edilizi potrà avvenire solo dopo l'approvazione del progetto delle opere di urbanizzazione.

Chioggia,

I TECNICI

Geom. Nicola Tiengo

Arch. Laura Fabbris
