

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
PIANO NORMA P.N. N°2 A - VIA TURATI**

PROGETTO

OGGETTO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

COMMITTENTE

ARTIGIANI DORIA S.N.C. E NORDIO



-	scala	D
	data	
FEBBRAIO 2019	agg.	
ZADORIA ARTIGIANI BORG SAN GIOVANNI -COMPARTO/Richiesta piano attuativo-2017/ Progetto piano attuativo 2017.dwg		

Norme Tecniche di Attuazione del PUA

P.N. N°2A- VIA TURATI

NORMATIVA DI PIANO DENOMINATO P.N. N°2A- VIA TURATI

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 da un unico manufatto realizzato a ferro di cavallo al cui interno sarà possibile realizzare appartamenti di varie metrature.

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 Via Turati, Borgo San Giovanni, Chioggia.

Art. 3 DATI DEL PIANO

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

Superficie territoriale ambito d'intervento 5.098 mq

S.N.P. totale 1.435 mq

I.e.t. 0.25 mq

Standard a servizi è fissato 150 mc/abitante

Altezza massima ml 8

Piani fuori terra 2

Superficie territoriale

Superficie territoriale ambito intervento prevista dal P.R.G. 5.098 mq

Superficie territoriale ambito intervento Catastale 5.287 mq

Superficie territoriale ambito intervento Reale 5.098 mq

Perimetro ambito d'intervento 319 ml

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 tecnico illustrativa;
- B Documentazione fotografica;
- C Piano particellare-Visure catastali;
- D Norme tecniche di attuazione;
- E Capitolato d'Appalto;
- F Preventivo sommario di spesa;
- G Prontuario mitigazione ambientale;
- H Bozza di convenzione;
- I Relazione L.13/89;
- L Parere enti coinvolti;
- M Relazione sulla mobilità;
- 01 Stato di fatto :Corografia, Estratto ,Tavola dei Vincoli;
- 02 Stato di fatto- Estratto mappa-estratto scheda tecnica- estratto rilievo topografico, Elenco proprietari e determinazione rendita catastale;
- 03 Rilievo dello stato di fatto;
- 03BIS Sezioni A1-A2-A3;
- 04 Stato di fatto con individuate: perimetro d'intervento essenze arboree e infrastrutture esistenti;
- 05 Progetto :Planimetria con individuazione delle sagome di massimo inviluppo e individuazione delle aree da cedere al Comune;
- 06 Progetto: Proposta esemplificativa-Planivolumetrico con individuazione dei lotti, standard, sezioni e abbattimento barriere architettoniche D.M. 236/89;
- 07 Progetto planimetria con inviluppo degli interrati;
- 08 Progetto: Proposta esemplificativa sezioni con individuazione delle tipologie edilizie;
- 08a Stato di fatto: Sezioni delle strade :Via Turati e Via Lombardi;
- 08b Progetto: Sezioni delle strade :Via Turati e Via Lombardi;
- 09 Planimetria con individuazione dei sotto-servizi: Rete elettrica e illuminazione pubblica;
- 10 Planimetria con individuazione dei sotto-servizi: Rete TELECOM;
- 11 Planimetria con individuazione dei sotto-servizi: Rete IDRICA;

- 12 Planimetria con individuazione dei sotto-servizi: Rete ACQUE NERE ;
- 13 Planivolumetrico con individuazione del lotto e sistemazione delle aree;
- 14 Elaborato grafico con individuate aree lavorazioni;
- 15 Planivolumetrico con individuazione isole ecologiche;

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.

La quota d'imposta degli edifici verrà impostata tra l'incrocio di Via Turati e Via Lombardi in prossimità dell'attraversamento ferroviario.

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 , 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 unità residenziali realizzate su un unico piano, l'altezza dell'edificio non supererà gli 8 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 AREE DA CEDERE

La tavola n. 5 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. 10 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.
- 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. La Committenza rimane comunque obbligata 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. 11 ATTUAZIONE DEI COMPARTI

La lottizzazione risulta ripartita in 1 unico lotto fermo restando la necessità di realizzare in maniera unitaria le opere di urbanizzazione. I titoli edilizi dei singoli fabbricati potranno essere rilasciati contestualmente all'inizio dell'esecuzione delle principali opere di urbanizzazione.

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

Chioggia febbraio 2019

Il Tecnico

Arch. Alberto Vianello