

CITTÀ DI CHIOGGIA
(Provincia di Venezia)

Attesto che la presente copia riprodotta su n. 9
fogli è autentica e conforme all'originale esibitori
ai sensi dell'art. 18 del D.P.R. 28 Dicembre 2000, n. 445
LI, 15 OTT, 2010

IL COORDINATORE TECNICO
DENIS BELLEMO



PROGETTO DELLA
DELIBERA G.C./C.C.
N. 86 del 21/04/2010

**IL PRESIDENTE
DEL CONSIGLIO COMUNALE**
Ing. Giorgio Vianello

IL SEGRETARIO GENERALE
dott. Gerlando Gibilaro

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA DI VENEZIA
SEZIONE A Matteo Cuppoletti
ARCHITETTO N° 1333

Matteo Cuppoletti Architetto Calle Gradara 282 - 30015 Chioggia (VE) Tel 041/405368 Fax 041/5509637 e-mail: studio@cuppoletti.it	Progetto PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA A.I.U. 8/C2 - (EX 7/C2) RIDOTTO MADONNA - COMUNE DI CHIOGGIA	Tavola n. B
	Progettista Arch. Matteo Cuppoletti	Oggetto NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
Collaboratore Arch. Alessandro Casson	Committente CONSORZIO 7/C2 Viale Milano n.18/c - CHIOGGIA	Ns. rif. DOC.2008-15-07-01 Dis.



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 - AMBITO E ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA S.U.A. C2 N.8 DI RIDOTTO MADONNA IN BRONDOLO DI CHIOGGIA (VE)

1.1 L'area di intervento C2 n.8 è costituita come unico comparto urbanistico.

1.2 L'area territoriale d'intervento (art.65/sottozonaC2 N.T.A. di V.P.R.G.) è subordinata all'approvazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo (S.U.A.) in conformità a quanto stabilito nella Scheda Tecnica relativa alla A.I.U. C2/8. Tale scheda C2/8 prevede un ambito prescrittivo di 15.397,00 mq corrispondente a una superficie netta di pavimento (S.N.P.) totale di 3849 mq e ad un indice territoriale (i.t.) di 0,25 con un volume pari a 14.242 mc, una superficie netta di pavimento di edilizia convenzionata di 1.540 mq ed una superficie a standard di 2848 mq.

La progettazione (per il conseguente rilascio dei Permessi di Costruire) sarà eseguita per sub comparti nei quali concentrare le rispettive quantità di edificazione, precisamente:

- Intervento Privato - Lotti: 1- 2 – 4 – 5 – 7 – 9 – 10a – 10b – 11.
- Intervento Convenzionato - Lotti: 3 – 6 - 8 – 12a – 12b.

Il piano è costituito dai seguenti elaborati:

- Elaborato "A"- relazione di progetto;
- Elaborato "B"- norme tecniche di attuazione
- Elaborato "C"- piano particellare
- Elaborato "D"- documentazione fotografica
- Elaborato "E"- computo metrico estimativo
- Elaborato "F"- documentazione catastale
- Elaborato "G"- Autorizzazione Consorzio Bacchiglione-Brenta
- Elaborato "H"- schema di convenzione
- Elaborato "I" – Documentazione per "Autorizzazione a costruire a distanza ridotta dalla rotaia" (art. 60 D.P.R. 753/80)
- Elaborato "L" – Documentazione per "Richiesta di parere tecnico preventivo e nulla osta preventivo – Italgas"



- Elaborato “**M**” – Documentazione per “Parere tecnico preventivo – Enel”
- Elaborato “**N**” – Documentazione per “Parere tecnico preventivo – Telecom”
- Elaborato “**O**” – Documentazione per “Parere preventivo rete idrica e fognaria – Veritas”
- Elaborato “**P**” – Documentazione per “Parere preventivo isole ecologiche – Veritas”
- Elaborato “**Q**” – Documentazione per “Relazione di invarianza idraulica e parere del Consorzio Bacchiglione Brenta”.
- Tavola **1**- Estratto P.R.G. – C.T.R. – N.C.T. – Delimitazione aree edilizia privata e convenzionata
- Tavola **2**- carta tecnica regionale
- Tavola **3**- rilievo topografico
- Tavola **4a**- stato di fatto fognature miste e acquedotto
- Tavola **4b**- stato di fatto reti gas metano – Telecom - Enel
- Tavola **5a**- delimitazioni delle zonizzazioni d’uso
- Tavola **5b**- individuazione superfici oggetto di cessione e Superficie a Standard
- Tavola **5c**- indici della Superficie Netta di Pavimento (S.N.P.) edilizia privata e convenzionata
- Tavola **6a**- Individuazione Subcomparti edificatori
- Tavola **6b**- opere di urbanizzazione primaria e secondaria
- Tavola **7**- sagome limite massimo ingombro fabbricati
- Tavola **8**- sagome limite massimo ingombro interrati
- Tavola **9**- esemplificazione planimetrica
- Tavola **10**- esemplificazione planivolumetrica
- Tavola **11a**- sezioni stato di fatto 1-1, 2-2
- Tavola **11b**- sezioni stato di progetto 1-1, 2-2
- Tavola **11c**- sezioni stato di progetto 3-3, 4-4, 5-5
- Tavola **11d**- sezione stato di progetto sottoservizi
- Tavola **12a**- schema indicativo stato di progetto acque nere e acquedotto
- Tavola **12a-bis**- schema indicativo stato di progetto sistema smaltimento acque meteoriche



- Tavola **12b**- schema indicativo stato di progetto elettrificazione comparto (linee Enel)
- Tavola **12c**- schema indicativo stato di progetto linea Telecom
- Tavola **12d**- schema indicativo stato di progetto linea gas metano
- Tavola **12e**- schema indicativo stato di progetto segnaletica e punti raccolta differenziata

1.3 I permessi di costruire saranno rilasciati per i singoli fabbricati identificati come corpi di fabbrica autonomamente funzionali o secondo la tipologia aggregativa delle unità immobiliari (bifamiliare, a schiera, in linea, palazzina) solo dopo l'esecuzione delle principali opere di urbanizzazione (sottofondi stradali, fognature, cordonate stradali) accertate con apposito verbale da parte del Settore LL.PP. del Comune.

1.4 I singoli permessi di costruire saranno rilasciati dopo il conferimento al Demanio Comunale delle aree a destinazione pubblica (standard e viabilità).

1.5 La tipologia abitativa prevista all'interno della A.I.U. riguarda la bifamiliare, a schiera, in linea e la palazzina.

Art. 2 - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

2.1 Quantità edificabile espressa in superficie netta di pavimento (S.N.P.)

E' quella determinata dallo S.U.A. della scheda C2/8 delle N.T.A. di V.P.R.G. Essa viene concentrata all'interno delle sagome limite di massimo ingombro dei fabbricati previste dal piano (vedi tav. progettuale n.7), e precisamente:

Intervento Edilizia

Privata:

S.N.P. Lotti

$$1 - 2 - 4 - 5 - 7 - 9 - 10a - 10b - 11 = \text{mq } 2.309,00$$

Intervento Edilizia

Convenzionata:

S.N.P. Lotti

$$3 - 6 - 8 - 12a - 12b = \text{mq } 1.540,00$$



$$\text{S.N.P. totale S.U.A. C2/8} = \text{mq } 3.849,00$$

Sono consentite modifiche della potenzialità delle singole unità minime (Lotti) d'intervento nel limite del 20% sia in aumento che in diminuzione, senza che ciò costituisca variante allo S.U.A., è perciò consentito, nella misura massima del 20%, il trasferimento della superficie netta di pavimento (s.n.p.) sia all'interno dei lotti di edilizia privata che nei lotti di edilizia convenzionata.

2.2 Altezze degli edifici massime e indicative

E' quella determinata dallo S.U.A. della scheda C2/8 delle N.T.A. del Vigente P.R.G.

Le altezze massime raggiungibili dai fabbricati sono quelle indicate nelle tavole progettuali n.11b e 11c, rispetto la quota di riferimento 0,00 e precisamente:

Lotti Edilizia Privata

$$1 - 2 - 4 - 5 - 7 - 9 - 10a - 10b - 11 = \text{ h max } 11,00 \text{ m}$$

Lotti Edilizia Convenzionata

$$3 - 6 - 8 - 12a - 12b = \text{ h max } 11,00 \text{ m}$$

Si precisa che l'ipotesi planivolumetrica indicativa dei fabbricati individuati nella tavola n. 9 non risulta vincolante ai fini della successiva redazione dei progetti per il rilascio dei relativi permessi di costruire.

2.3 Numero dei piani

E' il numero dei piani fuori terra degli edifici (oltre la quota 0,00) esclusi gli eventuali sottotetti ed affini.

Lotti Edilizia Privata

$$1 - 2 - 4 - 5 - 7 - 9 - 10a - 10b - 11 = \text{ n. 3 piani fuori terra } + \text{ 1 piano interrato/seminterrato}$$

Lotti Edilizia Convenzionata

$$3 - 6 - 8 - 12a - 12b = \text{ n. 3 piani fuori terra } + \text{ 1 piano interrato/seminterrato}$$

2.4 Quota 0,00 di riferimento

La quota 0,00, individuata nelle tavole progettuali n. 11b e 11c, ed assunta come riferimento per la misurazione delle altezze dei fabbricati, coincide con quella dell'asse stradale di Via P.E.Venturini.



2.5 Distanze dai confini

E' quella determinata nelle prescrizioni della scheda C2/8 dell'allegato 1A al Vigente P.R.G..

2.5.1 Distanze dai confini di proprietà esterne alla A.I.U.

Le distanze dai confini dovranno essere quelle prescritte nella scheda C2/8 dell'allegato 1A alla V.P.R.G. e se non specificate si farà riferimento al R.E.C. (Regolamento Edilizio Comunale) vigente alla data di approvazione del presente piano di lottizzazione ed alle sue successive modifiche o integrazioni.

2.5.2 Distanze dai confini interni alla A.I.U.

All'interno delle sagome di massimo ingombro, per le distanze dai confini interni tra i vari lotti, è prevista la possibilità di deroga, nel rispetto del limite di distanze tra pareti finestrate opposti.

2.6 Distanze tra edifici

Le distanze tra edifici sono quelle prescritte nella scheda C2/8 dell'allegato 1A alla V.P.R.G. e se non specificate si farà riferimento al R.E.C. (Regolamento Edilizio Comunale) vigente alla data di approvazione del presente piano di lottizzazione ed alle sue successive modifiche o integrazioni.

2.6.1 Distanze dagli edifici esistenti esterni alla A.I.U.

La distanza tra gli edifici di progetto e gli edifici esistenti esterni sono quelle prescritte nella scheda C2/8 dell'allegato 1A alla V.P.R.G..

2.6.2 Distanze tra edifici interni alla A.I.U.

La distanza tra gli edifici di progetto interni alla A.I.U. sono quelle prescritte nella scheda C2/8 dell'allegato 1A alla V.P.R.G..

2.6.3 Distanze dai confini e da fabbricati a costruzioni accessorie nella A.I.U.

Per le distanze dai confini delle opere ed i manufatti accessori (cabine Enel, Telecom, ecc.) si farà riferimento al R.E.C. (Regolamento Edilizio Comunale) vigente alla data di approvazione del presente piano di lottizzazione ed alle sue successive modifiche o integrazioni.

2.6.4 Distanze dagli edifici tra pareti non finestrate nella A.I.U.

Le distanze tra le pareti ortogonali non finestrate degli edifici all'interno della A.I.U dovranno essere non minori di 5.00 m.

2.7 Costruzione in aderenza o su confine

E' consentita la costruzione in aderenza o su confine, sia tra i fabbricati interni alla A.I.U. (compresi gli interrati/semint.) che tra questi e quelli esistenti esterni alla A.I.U. fatti salvi i diritti di terzi.



Anche ove tale distanza non è stata indicata nei grafici, nella realizzazione degli edifici dovrà essere in ogni caso rispettata la distanza minima di 5 ml. dai confini di proprietà e di 10 ml. dai fabbricati opposti ove almeno una delle pareti sia finestrate.

Nel caso di realizzazione di edifici in aderenza ad altri preesistenti, tali distanze e distacchi dovranno essere rispettate per le porzioni in sopraelevazione rispetto all'esistente.

2.8 Distanza dalle strade

2.8.1 Distanza dalle strade esterne alla A.I.U.

Tra gli edifici di progetto e le strade esterne all'A.I.U. (Via P.E.Venturini), sarà mantenuta una distanza di ml. 5,00.

2.8.2 Distanza dalle strade interne alla A.I.U.

La distanza tra i fabbricati di progetto e le strade di lottizzazione della A.I.U., non dovranno essere inferiori a:

- strade pubbliche

a) ml. 5,00 per i Lotti di Edilizia Privata;

b) ml. 5,00 per i Lotti Edilizia Convenzionata;

- strade private

tra i fabbricati di progetto e le strade private di lottizzazione della A.I.U. non è previsto nessun limite di distanza;

2.9 Distanze fasce di rispetto infrastrutturali

I fabbricati di progetto e altre le opere varie di lottizzazione della A.I.U. dovranno mantenere le distanze minime prescritte dalle fasce di rispetto infrastrutturali. Per quanto riguarda la distanza dalla ferrovia dei fabbricati e delle altre opere di lottizzazione essa sarà determinata ai sensi del D.P.R. n.753 del 11/07/1980, salvo esplicite deroghe sempre concedibili dagli enti preposti alla tutela della stessa infrastruttura.

2.10 Opere di urbanizzazione

a) **Opere di urbanizzazione primaria:** sono quelle previste dal piano di lottizzazione (strade, marciapiedi, parcheggi, sottoservizi, ecc.) e la cui realizzazione sarà determinata e regolata dalla relativa convenzione di attuazione;

2.11 Edificazione interrata o in sottosuolo

E' quella con estradosso della soletta di copertura non superiore alla quota +0,90 dalla quota 0,00. Essa viene concentrata all'interno delle sagome limite di massimo ingombro dei piani interrati come indicato nella tavola progettuale n. 8,



purchè nel rispetto di quanto indicato ai punti 2.5, 2.6 e 2.7 delle presenti norme tecniche di piano.

2.12 Destinazione d'uso ammesse nell'A.I.U.

Sono ammesse le destinazioni d'uso previste dalle N.T.A. della V.P.R.G..

All'interno della A.I.U. il presente piano prevede attualmente delle destinazioni d'uso residenziali con le seguenti tipologie abitative: unifamiliare - bifamiliare, a schiera, in linea e a blocco.

Nel caso di variazioni comportanti aumento di standard urbanistici, gli stessi dovranno essere reperiti all'interno dell'area.

2.13 Parcheggi e posti auto

I parcheggi e i posti auto saranno conformi a quanto previsto dal R.E.C. (Regolamento Edilizio Comunale) vigente alla data di approvazione del presente piano di lottizzazione ed alle sue successive modifiche o integrazioni.

Art. 3 - PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI

3.1 Spazi scoperti ed alberature

Gli spazi scoperti non pavimentati, in prossimità ed al servizio degli edifici, debbono essere sistemati e mantenuti a verde possibilmente arborato; la scelta delle essenze sarà fatta nel rispetto delle caratteristiche eco-ambientali locali.

3.2 Per quanto non previsto dalle presenti norme si rinvia alla vigente normativa di P.R.G. e al R.E.C..

Art. 4 - MATERIALI E TECNICHE COSTRUTTIVE

Le nuove costruzioni saranno realizzate preferibilmente con i seguenti materiali e relative tecniche costruttive:

- Strutture Verticali: Telaio Cemento armato, telaio a struttura metallica, muratura portante.
- Manti di copertura: Copertura di tipo tradizionale a falda con manto di copertura in laterizio, tetto a copertura piana o tetto a giardino pensile.
- Lattoneria: Canali di gronda e pluviali in rame o lamiera zincata verniciata, alluminio e zinco.



- Pareti perimetrali esterne: Muratura in laterizio intonacate, in laterizio a faccia vista, in calcestruzzo armato a faccia vista, rivestite in pietra naturale.
- Infissi: Legno, metallo, alluminio e legno, pvc.
- Tinteggiature delle pareti esterni: i colori saranno scelti in funzione delle tonalità e delle tecniche tradizionali .
- Sistemazioni aree esterne: a) le pavimentazioni del tipo autobloccante; b) le sistemazioni a verde con area a seminato e gestazione autoctona.
- Recinzioni e cancelli pedonali e carrai: tutte le eventuali recinzioni potranno essere realizzate in laterizio, in cls intonacato o in acciaio zincato e verniciato.
- Sono auspicabili l'utilizzo di materiali e tecniche di architettura bio-ecologica.

Art. 5 - DURATA DEL PIANO

La durata del piano è fissata in 10 anni dalla data della sua approvazione.

CLAUSOLA FINALE

Le presenti N.T.A. sono comunque da intendersi correlate al vigente Regolamento Edilizio ed alle sue successive modifiche e/o integrazioni.



