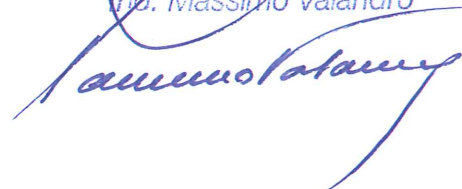


**PIANO PARTICOLAREGGIATO N. 6/C1**

**VARIANTE  
NORME TECNICHE ATTUAZIONE**

Adeguate alla delibera di approvazione D.C.C. n. 147 del 13.11.2010

IL DIRIGENTE  
SETTORE URBANISTICA  
*Ing. Massimo Valandro*



**Art. 1**  
**Attuazione del Piano Particolareggiato**  
**dell'area d' intervento n.6/C1**

L'area di intervento n. 6/C1 si costituisce come unico comparto urbanistico in quanto tutte le aree che la compongono, indistintamente dalla loro destinazione, con esclusione della superficie della strada Via Marco Polo, perché già esistente prima dell'adozione del P.R.G. vigente, partecipano alla formazione della quantità edificabile complessiva mediante l'applicazione di un indice d'edificabilità territoriale dello 0.24 mq/mq residenziale e dello 0.16 mq/mq turistico-residenziale, commerciale e direzionale.

L'area di intervento è perciò attuata dal consorzio dei proprietari delle aree che la costituiscono, il quale provvederà alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e/o al versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria, nel caso tali opere non siano direttamente realizzate da consorzio, oltre che alla ripartizione della quantità di edificazione e dei corrispondenti oneri tra i soggetti consorziati.

L'unico comparto urbanistico sarà attuato mediante n. 4 stralci di intervento così come identificati negli elaborati grafici di P.P..

Ciascun stralcio di intervento sarà realizzato attraverso la presentazione di un progetto di massima così come disposto dall'art. 8 delle n.t.a. del P.R.G. vigente.

Dopo l'approvazione di ciascun progetto unitario di massima, esteso all'intero stralcio di intervento, saranno rilasciati i permessi a costruire anche per singoli fabbricati o corpi di fabbrica intesi come unità edilizie autonomamente funzionali.

All'atto del rilascio di ciascun permesso a costruire, la cui richiesta sarà sottoscritta oltre che dal richiedente anche dal presidente del consorzio che ne garantisce la titolarità, dovranno essere versati i corrispondenti costi di costruzione oltre che gli oneri di urbanizzazione secondaria se corrispondenti ad opere da non realizzare da parte del consorzio.

L'approvazione del primo progetto di massima relativo all'attuazione del primo stralcio di intervento è subordinato al conferimento gratuito al patrimonio comunale delle aree pubbliche dell'intera area di intervento.

La richiesta di agibilità e la sua conseguente attestazione o certificazione relativa alla prima concessione edilizia è subordinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e alla certificazione della loro regolare esecuzione relative a ciascun stralcio di intervento, così come identificati negli appositi grafici di P.P..

Non è consentita la presentazione di denunce di attività edilizia in quanto il P.P. non definisce quantitativamente e qualitativamente i singoli interventi edilizi a causa della possibilità di trasferimento della quantità edificabile tra i singoli stralci d'intervento, fatta salva la possibilità di ricorrere alla denuncia di inizio attività edilizia solo dopo l'approvazione del progetto di massima a scala edilizia (1:200) esteso all'intera area d'intervento.

## **Art. 2**

### **Criteria per la determinazione di indici e parametri**

Gli indici e i parametri che disciplinano l'edificazione in attuazione del P.P. sono così determinati:

#### 1) Quantità edificabile.

Il computo della quantità edificabile così come determinata nell'ambito di ciascun stralcio di intervento (vedi allegata tabella dati progettuali) sarà fatto con riferimento alla normativa del vigente PRG e del Regolamento edilizio vigente al momento della presentazione della richiesta del titolo edilizio

#### 2) Altezza degli edifici.

L'altezza degli edifici è quella determinata dal P.P. (vedi allegata tabella dati progettuali) e corrisponde alla distanza verticale intercorrente tra la quota (0.00), corrispondente a quella di via Pigafetta, e l'intradosso della soletta o solaio di copertura del vano abitabile più alto .

#### 3) Distanze dai confini e distacco dai fabbricati.

I fabbricati che devono essere costruiti all'interno delle sagome planimetriche limite identificate nella tav. 6 del P.P. devono mantenere una distanza minima dalle strade e dalle altre aree pubbliche di ml 5. una distanza minima dai confini di terzi pari a  $\frac{1}{2}$  dell'altezza ed in ogni caso mai inferiore a ml. 5.

Il distacco dei fabbricati costruendi dai fabbricati attualmente esistenti non dovrà mai essere inferiore a 5 ml nel caso di pareti opposte entrambe non finestrate e a 10 ml nel caso di presenza di una od entrambe le pareti finestrate.

Il distacco minimo tra corpi di fabbrica appartenenti allo stesso fabbricato e tra i fabbricati da costruire dovrà essere di ml 10 nel caso di pareti finestrate e di ml 5 negli altri casi.

### **Art. 3**

#### **Opere di urbanizzazione primaria e secondaria**

##### 1) Opere di urbanizzazione primaria.

Sono quelle di massima previste dal piano particolareggiato così come pertinentialmente suddivise rispetto ai singoli stralci d'intervento A, B, C, D, così come identificate nella tav. n.9.

Le opere di urbanizzazione primaria le cui modalità e tempi di realizzazione e il cui costo di massima saranno determinati nell'apposita convenzione di attuazione, sono soggette a permesso a costruire. Tale permesso è subordinato all'approvazione del progetto delle opere e del computo metrico estimativo particolareggiato delle stesse da parte del settore Lavori Pubblici del Comune di Chioggia.

Il permesso a costruire le opere di urbanizzazione primaria sarà inoltre subordinato alla presentazione di apposita fidejussione bancaria o assicurativa a primo rischio di importo pari a quello determinato dal computo metrico estimativo corrispondente.

Tale fideiussione sostituirà o ridurrà di pari importo la fideiussione collegata alla convenzione attuativa dell'importo di massima preventivato.

Rientrano fra le opere di urbanizzazione la demolizione e lo smaltimento alle pubbliche discariche dei forti in c.a. presenti nell'A.I.U. solo se direttamente gravanti su aree interessate dalle opere di urbanizzazione.

## 2) Opere di urbanizzazione primaria fuori dal perimetro P.P.

Tra le opere di urbanizzazione primaria che il consorzio dovrà realizzare rientrano anche quelle fuori del perimetro dell'a.i.u. e comunque immediatamente adiacenti allo stesso in modo che le stesse opere trovino un completamento funzionale.

Il costo relativo sarà scomputato dagli oneri tabellari di urbanizzazione secondo le modalità di cui alla convenzione tra il Consorzio e l'Amministrazione Comunale .

## 3) Opere di urbanizzazione primaria realizzate dal Comune di Chioggia in anticipazione

Il Comune di Chioggia potrà realizzare parte delle opere di urbanizzazione primaria, con particolare riferimento alla illuminazione pubblica stradale, assumendone i costi in anticipazione.

Tali costi dovranno essere poi rimborsati dal consorzio di attuazione al Comune di Chioggia secondo i tempi e le modalità che verranno stabiliti nella convenzione di attuazione.

## 4) Opere di urbanizzazione secondaria.

Sono quelle di massima previste dal P.P. le cui modalità e tempi di realizzazione e il cui costo di massima saranno determinati nell'apposita convenzione di attuazione.

Se le opere di urbanizzazione secondaria saranno realizzate dal consorzio di comparto dovranno essere soggette a permesso a costruire e scomutate dagli oneri tabellari di urbanizzazione secondaria.

Il permesso a costruire è subordinato all'approvazione del progetto delle opere e del computo metrico estimativo particolareggiato delle stesse da parte del settore lavori pubblici del Comune di Chioggia.

Nel caso le predette opere di urbanizzazione dovessero essere realizzate dal Comune di Chioggia, i titolari dei singoli permessi a costruire i fabbricati dovranno versare i corrispondenti oneri di urbanizzazione secondaria secondo le tabelle vigenti al momento del rilascio delle concessioni edilizie di ciascun singolo fabbricato.

#### **Art. 4**

##### **Norme generali di attuazione**

Qualsiasi attività edilizia è subordinata al conseguimento del relativo permesso a costruire.

L'Amministrazione Comunale ha già identificato, con separato atto deliberativo, all'interno dell'a.i.u., le superfici destinate a P.E.E.P. ai sensi delle leggi 18/04/1962 n. 167 e 22/10/1971 n. 865.

Gli interventi P.E.E.P. risultano già completamente attuati.

Nell'ambito della quantità edificabile turistico-commerciale sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) alberghiera o similare;
- b) turistico-residenziale con alloggi che non superino la superficie netta di pavimento di mq 60;
- c) attività commerciali;
- d) attività direzionali;
- e) esercizi pubblici e altre destinazioni connesse con l'attività turistica in genere.

#### **Art. 5**

##### **Norme particolari di attuazione**

E' consentito il trasferimento della quantità edificabile tra stralci d'intervento nella percentuale massima del 25%.

L'altezza massima netta interna delle unità immobiliari con qualsiasi destinazione d'uso non può superare i ml 4.00.

Le pendenze dei tetti, degli abbaini e le caratteristiche degli stessi e dei frontoni dovranno rispettare le norme del regolamento edilizio in vigore al momento di presentazione della richiesta del titolo edilizio.

Il P.P. dovrà essere attuato nel rispetto della seguente tabella dei dati progettuali:

<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>			
<b>CATASTALE</b>		<b>mq 57.709,00</b>	
<b>QUANTITA' EDIFICABILE</b>			
<b>RESIDENZIALE MAX</b>		<b>mq 57.709,00 x mq/mq 0,24 = mq 13.850,16</b>	
<b>QUANTITA' EDIFICABILE</b>			
<b>TURISTICO COMMERCIALE</b>		<b>mq 57.709,00 x mq/mq 0,16 = mq 9.233,44</b>	
<b>MAX</b>			
<b>QUANTITA' EDIFICABILE</b>			
<b>TOTALE MAX</b>		<b>mq 57.709,00 x mq/mq 0,40 = mq 23.083,60</b>	
<b>STRALCI D'INTERVENTO</b>	<b>QUANTITA EDIF.</b>	<b>H max</b>	<b>Q.E. TRASFERIBILE MAX</b>
<b>A</b>	8203,07	17,00	2050,76
<b>B</b>	1000,00	17,00	250,00
<b>C</b>	4634,04	17,50	1158,51
<b>D</b>	9246,49	17,00	2311,62

I garage interrati e seminterrati di cui all'art. 2, comma 1, concorrono a saturazione dello standard previsto per le attività residenziale o turistico – residenziale; saranno computati nel numero minimo di 1 per ogni unità immobiliare, delle dimensioni minime di ml. 5,00 x ml. 2,40, oltre alle corsie di scorrimento o spazi di manovra della superficie minima di mq 6.00 per unità immobiliare. Almeno un garage per ogni unità immobiliare dovrà essere direttamente collegato alla propria unità immobiliare con apposito atto pubblico di vincolo di pertinenzialità da riportare nell'atto di trasferimento che dovrà essere trasmesso anche all'Amministrazione Comunale e la cui mancanza è da considerarsi come mancata ottemperanza delle prescrizioni impartite con il rilascio del titolo edilizio.

I garages eccedenti lo standard minimo non costituiranno quantità di edificazione se realizzati nei limiti previsti dall'art 2, comma 1

Gli eventuali posti macchina o ricoveri per automezzi collegati alle altre destinazioni ammesse diverse da quelle residenziali e turistico – residenziali dovranno essere pertinentialmente e proporzionalmente collegati alle unità immobiliari corrispondenti con apposito atto pubblico di vincolo di pertinentialità.

Le rampe di accesso ai piani al di sotto della quota 0,00 di riferimento devono avere una pendenza inferiore o uguale al 20% e un raggio di curvatura minimo, misurato sul filo esterno della curva non inferiore a ml. 7,00 per le rampe a senso unico di marcia e a ml. 8,25 per le rampe a doppio senso e in ogni caso dovranno essere conformi al D.M. 01/02/1986.

Le medesime rampe dovranno avere una distanza minima di ml. 5,00 dal filo esterno dei marciapiedi o delle strade carrabili o delle piste ciclabili o dei percorsi di uso pubblico in genere, al fine di consentire la formazione di apposita piazzola di fermata degli autoveicoli sul piano orizzontale

#### **Art. 6**

#### **Riferimento al P.R.G. vigente**

Per quanto non previsto dalle presenti norme di attuazione si fa esplicito riferimento e quindi valgono le N.T.A. del P.R.G. e quelle del R.E vigente al momento della presentazione della domanda.

#### **Art. 6 bis**

#### **Applicabilità L.R. 14/09**

Sono possibili, per i progetti di massima, previsti dal 1<sup>^</sup> comma dell'art. 8 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. approvato con D.G.R. n. 3706 del 19.10.1976 ora decaduto, presentati al protocollo comunale in data antecedente al 31 marzo 2009, in attuazione di Piani Urbanistici Attuativi approvati e vigenti, gli interventi di ampliamento previsti della L.R. 8 luglio 2009 , n. 14 e s.m.i..



**Art. 7**  
**Termini di validità**

Il presente P.P. in variante al piano attuativo vigente dovrà essere attuato nei termini di anni 10 decorrenti dalla data del 27/07/1998 di approvazione del piano attuativo originario attualmente vigente.