Città di Chioggia
prot. 28095 del 03/07/2013

SETTORE URBANISTICA - SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 18
(D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni)

IL DIRIGENTE

VISTA la domanda presentata in data 03/07/2013, con numero 28095 di protocollo da:

MOSELLA S.R.L., LEGALE RAPP. BOSCOLO IVANO BIELO - CONCESSIONARIO DI ZONA DEMANIALE -
C.F./P.I. 00317350270
SOTTOMARINA, 3 30015 CHIOGGIA VE

intesa ad ottenere permesso di costruire per i seguenti lavori: Riqualificazione dello stabilimento balneare esistente denominato "INDIGA" attraverso l'ampliamento del fabbricato esistente ai sensi della L.R.V.
14/2009, la realizzazione di un nuovo edificio adibito a sguo-intrattamento, la sistemazione dell'area a parcheggio e la sistemazione dell'area spiaggia, da realizzarsi in SOTTOMARINA, su immobile così censito in catasto: Comune di Chioggia, foglio 25, mappale 20;

VISTO il progetto allegato alla domanda stessa, redatto da GEOM. BONALDO MATTEO (p.i./c.f. 03109840276);

VISTA l'istruttoria comunale in data 19/06/2014;

VISTO il parere dell'Agenzia del Demanio prot. 10005/2014 in data 10/06/2014 con esito: favorevole;

VISTO il parere del Comando Provinciale Vigili del Fuoco prot. 16341 in data 02/07/2013 con esito: conforme;

VISTO il parere idraulico del Consorzio di Bonifica Bacchiglione prot. 13/11746 in data 27/01/2014 con esito: favorevole con prescrizioni;

VISTO il provvedimento di Autorizzazione Unica Ambientale rilasciata da VERITAS, prot. 27008 in data 15/04/2014 con esito: favorevole con prescrizioni;

VISTO il parere dell'U.L.S.S. n. 14 - Settore Igiene Pubblica, prot. 11592 in data 25/06/2013 con esito: favorevole;

VISTE le concessioni in sanatoria n. 468 del 05/11/2001 prot. 10733/95;

VISTO il parere della Commissione di Edilizia Ambientale Comunale espresso nella seduta n. 5 del 03/07/2014, con esito: Si ritiene di esprimere due pareri di cui uno per la parte del nuovo edificio e l'altro per l'ampliamento dell'esistente. Per il nuovo fabbricato si esprime parere favorevole condizionato in relazione alla complessità del sito che richiede particolare attenzione al contesto circostante tenuto conto della caratteristica tipologica del progetto (ampia copertura curva e pianta pressoché quadrata). Le prescrizioni sono le seguenti: 1) riduzione adeguata della piattaforma terrazzata e gradinata del lato principale nord mediante creazione di una articolazione semplificativa delle scale di accesso da continue a parziali, riduzione della terrazza di almeno due metri rispetto agli attuali 8 metri, creazione di un adeguato fronte anche discontinuo di tipo naturalistico con vegetazione simile a quella più ampia proposta sui lati, tutto ciò al fine di mitigare l'eccessiva emergenza del besament dell'edificio. 2) Eliminazione della pensilina sul prospetto nord con creazione di una loggia mediante arretramento del fronte vetrato di accesso, al fine di semplificare il prospetto con eliminazione di elementi aggettanti in contrasto con le caratteristiche strutturali dell'edificio e creazione di una zona d'ombra caratterizzante. 3) Per la parte di uscita di emergenza lato ovest le ali di ingresso siano di materiale differente per spessore e caratteristiche al fine di alleggerire e semplificare la facciata interessata rivolta verso ovest. Si prende atto dell'impegno di colorazioni bianche sulle ampie parti lignee con tecnica del tipo "anilina". Per la parte dell'edificio esistente si esprime parere favorevole in quanto l'intervento di ampliamento e di riqualificazione si rende compatibile con l'ambiente circostante per materiale e tipologia. Inoltre per il progetto generale parti esterne parere favorevole in quanto ammissibile alle seguenti condizioni: 1) la nuova scritta lato nord del nuovo edificio sia per misura identica a quella
SETTORE URBANISTICA - SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA

esistente nel vecchio edificio. Le recinzioni ove previste siano adeguatamente distanziate dal suolo per le parti orizzontali di almeno 10 cm. al fine di essere ecologicamente sostenibili e meno impattanti; 

VISTO il parere obbligatorio e vincolante della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici di Venezia, prot. 10644 del 22/08/2014 con esito: FAVOREVOLE: alle seguenti prescrizioni al fine di assicurare l'inserimento e la conservazione degli elementi di interesse ambientale e paesaggistico caratterizzanti l'area alle disposizioni di tutela, con riferimento all'area scoperta e alla pavimentazione della stessa, in considerazione della notevole estensione dovranno essere utilizzati materiali diversi al fine di ottenere una maggiore articolazione degli spazi, ricorrendo a diverso materiale o ad inseriti in legno e ad una maggiore diffusione della vegetazione, secondo le specie esistenti e quelle individuate, al fine di conferire caratteri omogenei nel complesso delle opere proposte. A tale proposito, sono stati costituiti apprezzabili esempi di camminamenti esistenti in loco attraverso la documentazione presentata per quanto attiene al trattamento dei materiali in relazione alla funzione e alle colorazioni corrispondenti, ovvero soluzioni tali da costituire adeguata esemplificazione dei caratteri morfologici, oggetto di tutela e diffusione; nell'edificio "B" in luogo della pensilina proposta, in corrispondenza del prospetto nord, venga realizzata una loggia con arretramento del fronte principale, finalizzato alla semplificazione del disegno ed alla creazione di un'opportuna area ombreggiante l'accesso; si richiede una migliore caratterizzazione dell'uscita di emergenza in corrispondenza del lato ovest; la nuova scritta lato nord del nuovo edificio sia delle stesse dimensioni di quella già esistente; le recinzioni ove previste siano adeguatamente distanziate dal suolo per le parti orizzontali di almeno 10cm al fine di essere ecologicamente sostenibili; 

VISTI i nuovi elaborati grafici presentati in data 04/09/2014 con nota prot. 40437 in ottemperanza alle prescrizioni della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Venezia e Lagunare come sopra riportate;

VISTA l'autorizzazione n. 128/2014 del 16/09/2014 in materia di bellezze naturali e di tutela dell'ambiente resa ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale 31/10/1994 n. 63 e del D.Lgs. n.42 del 22/1/2004;

VISTO il Regolamento Edilizio Comunale;

VISTO il P.R.G. vigente con allegate Norme di Attuazione;

VISTE le leggi e regolamenti vigenti in materia edilizia e urbanistica;

ACCERTATO che il richiedente ha titolo per ottenere il richiesto permesso di costruire;

VISTO Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";

VISTO il "Regolamento di Organizzazione degli Uffici e dei Servizi" del Comune di Chioggia, art. 7, n. 3, lett. a);

RILASCIA

il presente permesso di costruire a:

MOSELLA S.R.L., LEGALE RAPP. BOSCOLO IVANO BIELO - Concessionario di zona demaniale - C.F./P.I. 00317350270
SOTTOMARINA, 3 30015 CHIOGGIA VE

per l'esecuzione delle seguenti operai: Riqualificazione dello stabilimento balneare esistente denominato "INDIGA" attraverso l'ampliamento del fabbricato esistente ai sensi della L.R.V. 14/2009, la realizzazione di un nuovo edificio adibito a svago-intrattenimento, la sistemazione dell'area a parcheggio e la sistemazione dell'area spiaggia, secondo gli allegati grafici di progetto e comunque nel rispetto di leggi, regolamenti vigenti, condizioni e prescrizioni tutte contenute nel presente permesso di costruire e negli atti che, allegati ad esso, ne fanno parte integrante.

Il presente permesso di costruire è rilasciato salvi i diritti di terzi ed è valido per il periodo concesso per ultimare i lavori, esso è oneroso secondo le indicazioni di seguito riportate in tabella:

PAG. 2
ONERI DI URBANIZZAZIONE

€ 40.225,94  Per oneri di urbanizzazione primaria
€ 28.974,51  Per oneri di urbanizzazione secondaria
€ 69.200,45  Totale oneri di urbanizzazione

COSTO DI COSTRUZIONE

€ 9.295,96  Totale costo di costruzione

OBLIGHE I RESPONSABILITÀ DEL TITOLARE DEL PRESENTE PERMESSO DI COSTRUIRE

Nell'attuazione dei lavori devono essere osservate le disposizioni, le leggi ed i regolamenti locali in vigore nonché le seguenti modalità esecutive:
- I lavori siano eseguiti così come previsti e per le destinazioni d'uso indicate nel progetto approvato;
- dovrà essere determinata la quota 0,00 di riferimento nell'ambito dei grafici allegati alla presente.

Il presente permesso di costruire deve rimanere depositato nel cantiere di lavoro sino ad avvenuta ultimazione dell'opera, a disposizione degli organi di controllo.

Ove si intenda dare esecuzione di strutture in c.a. indicate nell'art. 1 della Legge 05/11/1971, n. 1086, il costruttore è tenuto all'osservanza di tutte le norme contenute nella medesima ed in particolare a provvedere alla denuncia di cui all'art. 4 e all'articolo 2 del D.P.R. 22/04/1994 n. 425, prima dell'inizio dei lavori, da inoltrare al Comune ai sensi della Legge Regionale 13/04/2000 n. 11, art. 87 comma 3, lettera b.
Qualora non vi siano opere oggetto di applicazione dell'art. 1 della Legge 05/11/1971 n. 1086, con la comunicazione di inizio lavori dovrà essere presentata dichiarazione da parte del direttore dei lavori, che l'esecuzione delle opere di cui al presente permesso di costruire non necessitano di denuncia dei cementi armati.

Il titolare del presente atto abilittativo, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni eventuale inosservanza delle normative di leggi e regolamenti e delle prescrizioni qui contenute. La Ditta intestataria del presente permesso di costruire prima dell'inizio dei lavori dovrà comunicare al Comune la data precisa del loro inizio, il nome del direttore e dell'esecutore dei lavori.

Prima dell'inizio dei lavori dovrà essere trasmessa la documentazione prevista dal D.Lgs. 10/9/2003, n.276, art. 86, comma 10 b ter, pena la sospensione dell'efficacia del titolo abilitativo.

L'inizio dei lavori è condizionato alla presentazione della documentazione prevista dalla Legge n. 373 del 30/04/1976, successiva Legge n. 10 del 9/1/1991 e successive modificazioni ed integrazioni, per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici; relazione di cui alla Legge 447/95 e successivo D.P.C.M. sull'inquinamento acustico (art.76 del R.E.C.).

Il titolare del presente permesso di costruire deve inoltre osservare il rispetto delle seguenti norme:
- Legge 11 maggio, 1999 n. 152 e successive modificazioni ed integrazioni per la tutela delle acque dall'inquinamento, nonché il regolamento di fognatura comunale;
- Legge 13 luglio 1966, n. 615 e successive modificazioni e Regolamenti di attuazione contro l'inquinamento atmosferico;
- Legge 31 marzo 1968, n. 168 per la rispondenza degli impianti elettrici alle norme di prevenzione infortunii;
- Legge 5 marzo 1990, n. 46 per la sicurezza degli impianti relativi agli edifici adibiti ad uso civile;
- Legge 9 gennaio 1989, n. 13 per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati;
- D.P.C.M. 1 marzo 1991 relativo ai limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno, relativamente all'attivazione del cantiere lavorativo (attività temporanee per le quali necessitata la specifica autorizzazione del Sindaco);

In ogni cantiere deve essere esposto all'esterno, ben visibile, un tabellone delle dimensioni minime di m. 1,00x1,50 nel quale devono essere indicati: il Titolare e gli estremi della titolare del presente permesso di costruire, il Direttore dei
Lavori, l'Assuntore dei Lavori, il Progettista degli impianti, ove previsto per Legge, l'oggetto e la destinazione d'uso dell'opera oggetto dell'intervento, la data di inizio dei lavori. Recapito della persona che ne assicuri l'accesso durante le ore di chiusura del cantiere.

Il cantiere deve essere per quanto possibile recintato, in modo da non pregiudicare gli spazi circostanti, pubblici o privati. All'uopo dovranno essere posti in opera tutti gli accorgimenti (segnalazioni diurne e notturne, ecc.) atte ad eliminare qualsiasi pregiudizio alla circolazione ed a terzi.

L'eventuale materiale di risulta da demolizioni e/o scavi deve essere consegnato a discarica autorizzata.

Qualora venga fatto uso di gru, ponteggi, o vengano impiegate particolari macchine operatrici, tutte le operazioni di carico e scarico devono avvenire all'interno del cantiere stesso. Per eventuali operazioni che insistano su area pubblica deve essere presentata specifica richiesta.

**TERMINI DI INIZIO E DI ULTIMAZIONE DEI LAVORI**

I lavori dovranno essere iniziati entro un anno dalla data del rilascio del presente permesso di costruire ed ultimati e resi agibili entro tre anni dal loro inizio.

L'inosservanza dei predetti termini comporta la decadenza del presente permesso di costruire, così come comporta lo stesso effetto l'entrata in vigore di nuove prescrizioni urbanistiche, con le quali il permesso di costruire stesso sia in contrasto, salvo che i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito il titolare deve presentare istanza diretta ad ottenere un nuovo permesso di costruire o eventuale denuncia di inizio attività per la parte non ultimata.

Il soggetto titolare del presente permesso di costruire o i loro successori o aventi causa, sono tenuti, nei casi previsti per legge (art. 24, comma 2, D.P.R. 380/01), a chiedere il rilascio del certificato di agibilità entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria.

**CARATTERISTICHE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE**

Il presente permesso di costruire è rilasciato a favore dei/i richiedenti senza pregiudizio dei diritti dei terzi ed è trasferibile insieme all'immobile ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio.
Città di Chioggia
prot. 28095 del 03/07/2013
SETTORE URBANISTICA - SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA

PRESCRIZIONI SPECIALI DA OSSERVARE OBBLIGATORIAMENTE

1) La corretta esecuzione dell’impianto fotovoltaico e il rispetto dei requisiti di cui al comma 5 dell’art. 2 della L.R. 14/2009 come modificata dalla L.R. 13/2011, dovrà essere asseverata dal direttore dei lavori in sede di comunicazione di fine lavori e richiesta di agibilità, come prescritto dal punto 1.5 della delibera del consiglio comunale n. 67 del 30/11/2011.

2) Sul percorso verticale di raggiungimento della battigia, dovrà essere prevista una piazzola di sosta all’ombra pavimentata ogni ml 150, ai sensi dell’art. 13 delle NTA del piano dell’arenile.

3) Prima della richiesta dell’agibilità dovrà necessariamente essere prodotta al Servizio Demanio la documentazione prevista dall’art 48 comma 1 Legge Regionale 33/02, allegato “S/2”, al fine del rilascio dell’autorizzazione ai sensi dell’art 24 del Regolamento del Codice della Navigazione per le variazioni da apportare alla concessione demaniale marittima, come di seguito elencata:
   • istanza diretta al Comune in Marca da Bollo;
   • 5 copie relazione tecnico illustrativa firmata da tecnico abilitatosi materiali di costruzione, secondo quanto previsto dalla circolare del Ministero dei Trasporti e della Navigazione n. 120/01 e Circolare Ministero delle Infrastrutture e Trasporti n. 22/09 in particolare riguardo al punto 3.1 “Distinzione tra difficili e facili rimozione”;
   • 5 copie corografia generale su Carta Tecnica Regionale scala 1:5000 utilizzando sia il supporto cartaceo che quello informatico, ove sia disponibile. Inoltre in formato vettoriale (dxf) dovranno essere descritti i poligoni dell’area in oggetto, i vertici dovranno riportare le coordinate riferite al sistema di riferimento della C.T.R. Potrà essere utilizzato inoltre il software specifico del Ministero delle Finanze, Agenzia del Territorio, Pregeo per realizzare i tipi mappati. In questo caso la cartografia di riferimento sarà quella catastale; copia del permesso di costruire; Mod/D1 e mod D3 compilati in duplice copia (su cartaceo e supporto informatico CD) e su modelli predisposti con codice identificativo del Ministero così come previsto dal S.I.D. per la variazione del contenuto della concessione.

4) PRESCRIZIONI VERITAS: dovrà essere installata una condensa grassi in corrispondenza di tutte le colonne di scarico delle aree bar.

5) PRESCRIZIONI CONSORZIO BONIFICA: le opere di realizzazione del fabbricato e la rete di raccolta delle acque meteoriche con il serbatoio di accumulo e la vasca di drenaggio, dovranno essere realizzate come da valutazione di compatibilità idraulica ed elaborato grafico n. 02 allegati alla domanda.

IL PRESENTE PROVVEDIMENTO È IMPUGNABILE AVANTI IL T.A.R. DEL VENETO ENTRO 60 GIORNI DALLA DATA DI NOTIFICA O ENTRO 120 GIORNI AL CAPO DELLO STATO.

Allegati:

• RELAZIONE TECNICA, TAVOLE DALLA N. 1 ALLA N. 15 - 15 BIS E N. 16.
• PARERE DEMANIO PROT. 10005/2014 DEL 10.06.2014.
• PROVVEDIMENTO DI A.U.A. PROT. 27008 DEL 15.04.2014.
• VALUTAZIONE CONFORMITA’ VV.F. PROT. 16341 02.07.2013.
• PARERE IDRAULICO CONSORZIO DI BONIFICA BACCHIGLIONE PROT. 13/11746 DEL 27.01.2014.
• PARERE AULSS PROT. 11592 DEL 25.06.2013.

Chioggia 30 SET. 2014

Responsabile del procedimento: Dott Rosina
Coord. tecnico: Longo Aldo

IL DIRIGENTE
SETTORE URBANISTICA
Talab Nooriarch, Mohammad