

# PIANO URBANISTICO ATTUATIVO "EX BATTERIA PENZO"

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### Art. 1 – Contenuti e campo di applicazione del Piano attuativo

Il presente strumento urbanistico costituisce la realizzazione del Piano attuativo definito dall'ambito 2 del progetto speciale n.6 "ex batteria Penzo" di PRG, insistente sull'area identificata catastalmente con i seguenti mappali nella sezione Censuaria del Comune di Chioggia:

Foglio 26 mapp. 4791, 4792 porz., 4793.

Oltre ad alcune aree interessate dalle opere fuori ambito PUA che concorrono alla definizione unitaria del nuovo progetto urbano:

- alcune aree in proprietà del Demanio dello Stato interessanti il Foglio 26 mapp. 1866 porz., 3845, 3768 porz., 3770 porz., 3766 porz., (viabilità e verde esistente);

e, in caso di approvazione del P.U.A. di iniziativa pubblica:

- alcune aree in proprietà del demanio comunale (porzione area via Bergamo);

- alcune aree del demanio comunale interessanti il Foglio 26 mapp. 3879 porz., 3049 porz., 3844 porz., 3846 porz.;

- un'area in proprietà dell'Associazione Italiana Croce Rossa ed Enel spa (cabina Enel esistente).

### Art. 2 – Elaborati che compongono il presente P.U.A.

Il presente Piano è costituito dai seguenti elaborati:

#### ELABORATI FASCICOLATI

0	Elenco elaborati	A4
1	Relazione illustrativa generale	A4
2	Documentazione fotografica con planimetria con visuali	A4
3	Norme tecniche attuative	A4
4	Schema di convenzione - atti unilaterali d'obbligo	A4
5	Elenco particelle catastali	A4
6	Stima dei costi e quadro economico	A4
7	Relazione di compatibilità geologica	A4
8	Relazione di compatibilità idraulica	A4
9	Relazione impianto illuminazione pubblica	A4
10	Rapporto ambientale preliminare	A4
11	Valutazione d'incidenza (o dichiarazione di non necessità)	A4
12	Relazione paesaggistica	A4
13	Prontuario opere a verde	A4

#### ELABORATI GRAFICI

14	Individuazione Ambito d'intervento su CTR, Ortofoto, Variante al masterplan ex Batteria Penzo, Vincoli	varie	A1
15	Individuazione Ambito d'intervento su base catastale. Elenco proprietà	1:2000	A1
16	Individuazione Ambito d'intervento su rilievo topografico	1:500	A1
17	Stato di fatto: planimetria con individuazione ambito	1:500	A1
18	Stato di fatto: planimetria reti tecnologiche esistenti	1:1000	A1
19	Stato di fatto: piano quotato, profili e sezioni	1:1000	A1
20	Stato di fatto: planimetria con rilievo essenze arboree	1:1000	A1
21	Progetto: zonizzazione e individuazione comparti attuativi	1:1000	A1
22	Progetto: individuazione aree da cedere e asservite ad uso pubblico	1:500	A1
23	Progetto: planimetria sagoma di massimo inviluppo	1:500	A1
24a	Progetto: planivolumetrico	1:500	A1

## PIANO URBANISTICO ATTUATIVO "EX BATTERIA PENZO"

24b	Progetto: pianta attacco a terra	1:500	A1
24c	Progetto: pianta livello interrato	1:500	A1
25a	Progetto: individuazione standard a parcheggio	1:500	A1
25b	Progetto: individuazione standard a verde	1:500	A1
26	Progetto: profili urbani, viste con fotoinserimenti	varie	A1
27	Progetto: opere a verde - planimetria generale	1:500	A1
28	Progetto: viabilità - planimetria percorsi ciclabili e pedonali, parcheggi	1:500	A1
29	Progetto: accessibilità disabili - planimetria generale	1:500	A1
30	Progetto: reti tecnologiche - planimetria tracciato fognatura	1:1000	A1
31	Progetto: reti tecnologiche - planimetria tracciato acque bianche	1:1000	A1
32	Progetto: reti tecnologiche - planimetria tracciato rete idrica	1:1000	A1
33	Progetto: reti tecnologiche - planimetria illuminazione pubblica	1:1000	A1
34	Progetto: reti tecnologiche - illuminazione pubblica - planimetria particolari costruttivi	1:500	A1
35	Progetto: reti tecnologiche - illuminazione pubblica - particolari costruttivi	varie	A1
36	Progetto: reti tecnologiche - planimetria tracciato enel	1:1000	A1
37	Progetto: reti tecnologiche - planimetria tracciato telecom	1:1000	A1
38	Progetto: planimetria individuazione opere di urbanizzazione	1:1000	A1
39	Fascicolo dei sottoservizi		A4

### Art. 3 - Modalità di attuazione del Piano

Il Piano urbanistico attuativo si attua previa sottoscrizione di apposita convenzione.

Dopo la sottoscrizione della convenzione urbanistica, parte integrante del presente PUA, l'attuazione di tutti gli interventi previsti dovrà avvenire nelle modalità sancite dalla convenzione.

Solo successivamente al rilascio del permesso di costruire per le opere sopra elencate, potranno essere autorizzati tutti gli interventi relativi ai diversi ambiti delle aree private, così come individuati dagli elaborati di progetto. Tali permessi di costruire potranno interessare anche i singoli comparti, purché autonomamente funzionali.

### Art. 4 - Disposizioni plano-volumetriche

La volumetria disponibile all'interno del P.U.A. consta di una SNP pari a 7.000 mq, suddivisa in 4.915 mq assegnata al Comparto 1 e 2.085 mq assegnata al Comparto 2, articolate nel rispetto delle indicazioni di P.R.G. e ai sensi della LR 61/85, come dalla tabella che segue dove risultano indicati alcuni parametri, le distanze dai confini, dalle strade e dai fabbricati etc.:

a	Limite di altezza dei fabbricati	ml 30,00 fuori terra
b	Distanza minima dai confini di proprietà	ml. 5,00
c	Distanza minima dai confini verso strada	ml. 5,00
d	Distanza minima tra pareti finestrate	ml. 10,00
e	Distanza minima tra pareti non finestrate	ml. 6,00

I lotti sono definiti dalla viabilità carrabile, ciclabile e pedonale, nonché dalle aree a verde e parcheggi.

L'edificazione, ai fini dell'attuazione unitaria e coordinata di strutture residenziali e commerciali, dovrà essere improntata secondo le caratteristiche previste negli elaborati planivolumetrici (a tal proposito sono da ritenersi vincolanti esclusivamente il numero, la posizione e l'orientamento degli edifici) e sarà caratterizzata dalla predisposizione di alcune indicazioni di carattere architettonico, nel rispetto delle volumetrie massime assegnate ad ogni singolo comparto, così come riportato negli elaborati di progetto 23, 24a, 24b, 24c. Si potranno prevedere alcuni aggiustamenti in sede di presentazione del permesso di costruire degli edifici.

In detti lotti:

- gli interventi edilizi saranno ricavati, organicamente, con una serie di aree a verde, spazi per lo sport ed il benessere, attrezzature di supporto, etc.;

#### **Art. 5 – Caratteristiche degli edifici**

Le facciate degli edifici, oltre ai materiali tradizionali, potranno prevedere l'impiego di rivestimenti di tipo metallico, ligneo e/o ceramico. Anche quando tinteggiate dovranno comunque prevedere l'impiego di colori che aiutino i manufatti a relazionarsi con il contesto. Al fine di una resa energetica efficiente è consentito l'uso di pareti ventilate e cappotti esterni. I serramenti eventuali potranno essere in legno, PVC e metallo. Tali materiali potranno essere utilizzati anche per gli elementi oscuranti quali balconi o tapparelle. Si prescrive di trattare il fronte attraverso una scelta tipologica uniforme e coerente.

Al fine di lasciare aperte eventuali possibilità dettate dall'innovazione tecnica in campo edilizio e/o di non precludere eventuali possibilità di carattere estetico si sottolinea che altri materiali e tipologie non presenti in questo articolo potranno essere impiegati su espressa richiesta motivata definita in sede di procedimento edilizio.

#### **Art. 6 - Disposizioni planivolumetriche particolari in relazione alle tipologie edilizie**

Ai fini dell'ottenimento di una percezione di permeabilità visiva alla quota del piano di campagna, viene preclusa la realizzazione di volumi con destinazione residenziale nei piani terra; è consentita invece la realizzazione di vani accessori condominiali, nonché spazi con destinazione artigianato di servizio, commerciale e direzionale.

Le coperture potranno essere a falde inclinate, curve o piane. Qualora le falde non siano piane dovranno essere opportunamente mascherate all'interno della sagoma e del profilo del volume dell'edificio.

#### **Art. 7 - Piano di campagna e quote altimetriche**

Le quote altimetriche riferite al progetto di urbanizzazione saranno bene specificate nel progetto esecutivo.

La quota zero di riferimento da considerare in fase di progettazione degli edifici all'interno dei vari lotti a quello relativo a Via M.Marina.

#### **Art. 8 - Balconi, logge, porticati e bussole di ingresso**

I balconi non concorrono alla formazione del volume dell'edificio, di SNP e SC, e non determinano distanza da confine fino alla sporgenza di ml 2,50.

Le logge non concorrono alla formazione del volume dell'edificio e di SNP e SC fino alla profondità di ml 2,50.

I porticati ad uso pubblico fino alla profondità di ml 5,00 non concorrono alla formazione del volume dell'edificio e di SNP e SC e non determinano distanza dalla strada.

Le bussole di ingresso e gli spazi condominiali accessori al piano terra potranno essere delimitati da pareti senza che questo concorra alla formazione di volume e di SNP dell'edificio, per una superficie massima pari al 50% del perimetro dell'ingombro dell'edificio.

Per quanto non specificato nel presente articolo si fa espresso riferimento al Regolamento Edilizio vigente e alle N.T.A. del PRG vigente.

#### **Art. 9 - Pompeiane, pergolati, tende, brise soleil**

In riferimento alle strutture accessorie degli edifici (tende, pompeiane, pergolati etc.) si fa espresso riferimento al Regolamento Edilizio vigente. L'installazione in facciata di strutture a telaio per il riparo dai raggi solari (brise soleil) è consentita con l'impiego di qualsiasi tipo di forma e/o materiale, purché sia inserita all'interno del progetto architettonico generale, senza concorre alla formazione di SNP e SC.

#### **Art. 10 - Recinzione delle aree private**

Le recinzioni verso strada e verso le aree pubbliche potranno essere costituite da rete metallica, pannelli, elementi metallici, muri pieni in c.a. (eventualmente rivestiti) o siepi fino ad una altezza complessiva della recinzione di m 2,00 dalla quota del marciapiede verso cui prospettano, liberi o con lo scopo di alloggiare, in apposite nicchie, i contatori del gas, dell'energia elettrica, oppure sistemi videocitofonici e le cassette postali.

I cancelli pedonali e carrai, con le tipologie di apertura (autoportanti, a compasso, su binario etc.), saranno costituiti da tubolari o pannelli.

Per ciò che è non ricompreso nell'articolo si fa espresso riferimento al Regolamento Edilizio vigente.

**Art. 11 - Accessi carrai e piazzole di sosta.**

L'individuazione degli accessi carrai, delle loro dimensioni e delle relative piazzole di sosta è in funzione della progettazione definitiva degli edifici in sede di permesso di costruire. Dovranno essere previsti gli arretramenti di cui all'art. 46 del DPR 495/92.

**Art. 12 - Costruzioni accessorie**

In riferimento ai manufatti per il ricovero di attrezzi da giardino si fa espresso riferimento al Regolamento Edilizio. Si dovranno installare nelle zone retrostanti il fabbricato (non sul fronte strada) e saranno preferibilmente accorpati. Negli spazi comuni, pubblici o privati ad uso pubblico, questi dovranno essere studiati per forma e materiali, trovando un'armonia con l'intorno.

**Art. 13 - Volumi tecnici e classe energetica**

Gli eventuali locali caldaia, le caldaie murali e le unità esterne dei condizionatori andranno collocati in posizione non visibile o mascherati in nicchie di dimensione adeguata.

Per gli edifici a basso consumo energetico previsti all'interno del Piano, limitatamente alle classi A o superiori, è prevista la possibilità di eseguire locali tecnici specifici, per contenere:

- i vari componenti degli impianti per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare termica (pompe, collettori, serbatoi di accumulo etc.);
- i vari componenti degli impianti per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare fotovoltaica (centraline, inverter etc.);
- i vari componenti per il ricambio d'aria meccanico (scambiatori di calore, ventilatori, filtri etc.);

I volumi tecnici di cui sopra non sono considerati ai fini del calcolo della volumetria ammissibile di zona. Essi possono andare in deroga al limite di massimo inviluppo previsto dal piano.

**Art. 14 - Superfici pavimentate esterne e a verde**

Al fine di favorire il naturale deflusso delle acque meteoriche attraverso il terreno, all'interno dei lotti sono limitate le superfici pavimentate esterne (marciapiedi, percorsi, parcheggi etc.) con caratteristiche impermeabili, con un massimo del 80% della superficie del lotto stesso, con esclusione degli edifici principali.

Le pavimentazioni private ad uso pubblico o cedute al pubblico dovranno avere le caratteristiche di solidità, resistenza, antisdrucciolo e cromaticamente ben inserite nel contesto architettonico. Si prediligeranno materiali naturali quali la pietra, il legno o materiali compositi con le stesse caratteristiche.

Sono previste alberature di diversa tipologia opportunamente descritte nel "prontuario opere a verde" allegato.

**Art. 15 - Copertura e vani accessori delle attività commerciali**

È prevista la realizzazione di tetti giardino e/o tetti calpestabili sopra le attività commerciali previste da piano.

A servizio di detti spazi devono essere realizzate attrezzature ludico-ricreative, gazebi, e strutture leggere. I volumi tecnici (opportunamente integrati nel progetto) non concorrano alla determinazione di volume e SNP. Oltre a dette attrezzature è consentito realizzare volumi con destinazione commerciale di vicinato con superficie massima di 150 mq da computare eventualmente all'interno della SNP ammissibile. Le scale, e qualsiasi altro collegamento verticale che conduce alla copertura calpestabile, possono andare in deroga al limite di massimo inviluppo previsto dal piano.

**Art. 16 - Parcheggi interrati**

Il presente Piano prevede l'uso del sottosuolo a parcheggio privato e ad aree destinate a parcheggio pubblico, previa stesura di apposita convenzione tra la Ditta Attuatrice e l'Amministrazione Comunale.

Le rampe ed i collegamenti verticali (scale, ascensori etc.) descritte negli allegati elaborati grafici, per l'accesso ai parcheggi interrati, all'interno delle aree a parcheggio pubblico e/o ai margini delle aree a verde pubblico, sono indicative, pertanto l'ubicazione, il loro numero e le loro dimensioni saranno meglio definite, in sede di progettazione esecutiva dei manufatti interrati, in concerto con l'Ufficio Tecnico Comunale. Le rampe ed i collegamenti verticali possono andare in deroga al limite di massimo inviluppo previsto dal piano. I parcheggi pubblici devono essere liberamente fruibili dalla collettività.

**Art. 17 - Opere di urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazione previste, con particolare riguardo alle reti dei sottoservizi, durante la fase di realizzazione potranno subire delle modifiche, per il loro miglioramento ed ottimizzazione, previo assenso dell'Ufficio Tecnico Comunale e degli Enti gestori i servizi.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione dovrà contenere i seguenti elaborati:

viabilità - planimetria generale, segnaletica stradale, accessi

viabilità - planimetria percorsi ciclabili e pedonali

viabilità - piante e sezioni trasversali tipo

viabilità - planimetria parcheggi, particolari e sezioni

accessibilità disabili - planimetria generale

reti tecnologiche - tracciato rete idrica - metanizzazione

reti tecnologiche - tracciato fognatura acque bianche e nere

reti tecnologiche - tracciato enel - telecomunicazioni e servizi

reti tecnologiche - tracciato e dispos. Illum. pubbl. e colon. auto elet.

reti tecnologiche - illuminazione pubblica - particolari costruttivi

Oltre alla relazione tecnica, il computo metrico estimativo e tutti gli elaborati tecnico-amministrativi necessari alla realizzazione delle opere.

**Art. 18 – Intervento diretto tramite S.C.I.A. specifico per l'applicazione dell'ex art. 6 del dpr 380/01 e art. 22 del d.p.r. n. 380 del 06.06.2001 aggiornato dal D.Lgs. 301/2002**

Secondo quanto previsto dalle disposizioni succitate, le presenti NTA forniscono precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive che consentono di effettuare i singoli interventi edilizi in base a semplice Segnalazione Certificata di Inizio Attività.

L'indicazione delle volumetrie massime assegnate ad ogni singolo lotto risultano riportate dal precedente art. 4 e dagli elaborati di progetto 23, 24a, 24b, 24c, così come i dati metrici e le dimensioni dei lotti, l'indicazione delle altezze massime degli edifici, le distanze dai confini, dalle strade e dai fabbricati.

**Art. 19 - Norme finali**

Per quanto non specificato nelle presenti Norme si fa riferimento alle N.T.A. del P.R.G., al R.E. del P.R.G., al R.E.C. come individuato dagli allegati A e B della DGRV n.669 del 15.05.2018, e Codice della strada vigente.

Chioggia, 10 ottobre 2018