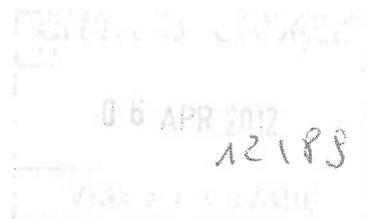


COMUNE DI CAORLE - PROVINCIA DI VENEZIA



POLO NAUTICO SANSONESSA

Zona per l'industria e l'artigianato produttivo (D1-3)

Zona per attività commerciali, direzionale e per l'artigianato di servizio (D2-4)

Proprietà: CECILIA e GUIDO IMPALLOMENI



Progetto: Arch. Guido IMPALLOMENI



Numero Albo Prof.
degli Architetti di Venezia

273

Studio :

Via della Meridiana, 2 - CAORLE (VE), tel. 0421 219711 fax 0421 219725

Numero Albo Prof.

MPL.GDU.36L21.Z336J

Data

05 APR. 2012

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE



PREMESSA

Ambito di attuazione

Descrizione dell'opera progettata

Il progetto del “**Polo Nautico di Sansonessa**” interessa aree pianeggianti attualmente coltivate estensivamente, ubicate a sud della strada provinciale Caorle-Porto Santa Margherita, tra il canale dell'Orologio ed il fiume Livenza.

Il progetto prevede un'ampia zona di strutture commerciali, artigianali e cantieristiche afferenti alla nautica, articolate attorno ad una darsena in vista del mare in modo da dare vita a un complesso organico di riferimento e di servizio per le imbarcazioni presenti nell'alto Adriatico.

Trattasi di strutture progettate per allocare al loro interno imbarcazioni di notevoli dimensioni. I caratteri costruttivi, gli schemi modulari, i tetti a due falde, le coperture in legno, richiameranno formalmente e strutturalmente le “cagiandre” (le grandi rimesse dell'arsenale di Venezia) riproponendo quindi antichi motivi architettonici, ambientali e culturali del nostro territorio.

L'intera area è suddivisa dal vigente P.R.G. in due zone territoriali omogenee ricadenti nell'area D1-3 – *Zona per l'industria e l'artigianato produttivo (ART. 17 del PRG)* e nell'area D2-4 – *Zona per attività commerciali, direzionali e per l'artigianato di servizio (ART. 18 del PRG)*.

In considerazione dell'unitarietà del progetto, le due zone sono da considerarsi un'unica entità, all'interno della quale siano più liberamente distribuibili le destinazioni d'uso che via via potranno emergere.

Le destinazioni d'uso ammesse, in conformità all'ART. 17 del PRG, per la zona **D1** sono:

- a) impianti caratteristici dell'industria e dell'artigianato produttivo, con esclusione di quelli che, a insindacabile giudizio del Sindaco su parere conforme della Commissione Edilizia, dovessero per qualsiasi motivo recare molestia o essere comunque pregiudizievoli alle zone residenziali;

- b) uffici, laboratori, magazzini e depositi inerenti alle attività di cui al precedente punto a);
- c) abitazioni (massimo due), per il personale di sorveglianza o dirigente o per il proprietario; la superficie utile per la residenza non deve superare il 25% di quella destinata all'attività produttiva con un massimo di 150 mq;
- d) attrezzature per gli addetti (tempo libero, assistenza, ristoro), tali attrezzature possono essere realizzate solo all'interno della superficie fondiaria di pertinenza alle singole strutture produttive e non devono essere accessibili ai non addetti.

Per l'Area **D1-3**:

- a) sono consentite unicamente attività connesse con la nautica;
- b) devono essere realizzati uno, o al massimo due, accessi allo spazio acqueo interno dal Canale dall'Orologio all'area per garantire il ricambio dell'acqua.
Il Piano attuativo definirà la forma e l'ubicazione di detti accessi. L'ubicazione e forma dell'accesso nautico e dello spazio acqueo indicati nei grafici del PRG sono del tutto indicativi.

Le destinazioni d'uso ammesse, in conformità all'ART. 18 del PRG, per la zona **D2** sono:

- a) edifici per attività commerciali all'ingrosso e al minuto, per attività direzionali (uffici, studi, ecc.) e per l'artigianato di servizio, con esclusione per questi ultimi di quelli che a insindacabile giudizio del Sindaco su parere conforme della Commissione edilizia siano da considerare inquinanti e deturpanti l'ambiente;
- b) magazzini e depositi, anche all'aperto, inerenti o non alle attività di cui al precedente punto a), di materiali, con esclusione di quelli che a insindacabile giudizio del Comune, siano da considerarsi inquinanti e deturpanti l'ambiente;
- c) abitazione per il personale di sorveglianza o dirigente o per il proprietario unicamente per le attività commerciali all'ingrosso e per l'artigianato di servizio: la superficie utile per la residenza non deve superare il 25% di quella destinata all'attività produttiva con un massimo di 150 mq.
- d) edifici inerenti ad attrezzature per gli addetti (tempo libero, assistenza, ristoro).

Art. 2 – Tempi di attuazione

Il Piano Urbanistico Attuativo ha efficacia per 10 (dieci) anni fatte salve eventuali proroghe concesse dall'Amministrazione Comunale, comunque non superiori a 5 anni.

Rimane fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare, nelle costruzioni dei nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni stabiliti dal Piano stesso.

Tutte le opere di urbanizzazione devono essere iniziate entro 1 anno dalla data di rilascio del permesso di costruire ed essere ultimate entro il termine massimo di 3 (tre) anni dall'inizio lavori, salvo deroghe per la complessità dell'opera.

Le opere di urbanizzazione non possono essere iniziate prima del rilascio del relativo titolo abilitativo e la loro esecuzione deve avvenire con regolarità e continuità.

Art. 3 - Edificabilità - Caratteristiche urbanistiche

Le destinazioni previste nelle due zone territoriali risultano tra loro complementari ed interdipendenti in modo da costituire un'unica realtà unitaria. Trattandosi di un piano progetto unitario saranno ammesse, in una visione di maggior integrazione, possibili eventuali trasferimenti delle destinazioni d'uso da una zona all'altra, nel rispetto delle quantità volumetriche delle singole zone.

Le destinazioni d'uso di progetto, per la zona **D1-3** sono:

- a) impianti e strutture artigianali, commerciali e cantieristiche per la costruzione manutenzione e rimessaggio delle imbarcazioni, uffici, laboratori, magazzini e depositi;
- c) abitazioni per il personale di sorveglianza o dirigente o per il proprietario. La superficie utile per la residenza non deve superare il 25% di quella destinata all'attività produttiva di cui al punto a), con un massimo di 150 mq;
- d) attrezzature per gli addetti (tempo libero, assistenza, ristoro) da realizzarsi all'interno della superficie fondiaria di pertinenza alle singole strutture produttive.

Le destinazioni d'uso di progetto, per la zona **D2-4** sono:

- a) edifici per attività commerciali all'ingrosso e al minuto, per esposizione, per attività direzionali (uffici, studi, ecc.) e per l'artigianato di servizio;
- b) magazzini e depositi, anche all'aperto, inerenti o non alle attività di cui al precedente punto a);
- c) abitazione per il personale di sorveglianza o dirigente o per il proprietario della struttura. La superficie utile per la residenza non deve superare il 25% di quella destinata all'attività produttiva con un massimo di 150 mq.
- d) edifici inerenti ad attrezzature per gli addetti (tempo libero, assistenza, ristoro) e per gli utenti della marina.

Si precisa che, per entrambe le zone, le abitazione per il personale di sorveglianza o dirigente o per i proprietari della struttura dovranno di massima essere ricavate all'interno di ogni lotto di pertinenza della struttura stessa.

In alternativa tali residenze potranno essere parzialmente raggruppate all'interno dell'inviluppo "B", come schematicamente indicato nella Tav. 6.

Art. 4 - Destinazione e misura delle aree

Vengono individuate e quantificate tutte le aree dell'intervento, la cui destinazioni troveranno precisazione nelle tavole n.6 e n.7.

Sup. territorio	mq. 139.495
Specchio acqueo banchine e porte vinciane	mq. 54.060
Sup. fondiaria (f-a,f-b,f-c,f-d)	mq. 58.640
Rimessaggio esterno	mq. 3.715
Aree per urbanizzazioni primarie	
a strade	mq. 1.190
a parcheggio	mq. 7.450
a verde pubblico alberato	mq. 14.440

Aree per urbanizzazioni secondarie:

opere esterne al perimetro della Lottizzazione, la rotonda sulla strada provinciale e la viabilità di raccordo, sono opere di urbanizzazioni secondarie così come specificate nel Computo Metrico.

La superficie fondiaria è suddivisa in lotti all'interno dei quali sono distribuite le aree a verde privato, parcheggi e i perimetri edificabili (inviluppi)

Lotto **F-a** mq. 6.160 destinazione: quelle previste per la zona D2/4 al precedente art.3

verde privato:

parcheggio privato: mq. 615

inviluppo costruttivo: **A** di mq. 1.840, sup. utile mq. 4.600

Lotto **F-b** mq. 14.990 destinazione: Tempo libero e ristoro
destinazione: abitazioni per il personale

verde privato:

parcheggio privato: mq. 275

inviluppo costruttivo: **B** di mq. 3.040, sup. utile mq. 2.000

Lotto **F-c** mq. 31.120 destinazione: quelle previste per la zona D1/3 al precedente art.3

verde privato: mq. 3.110

parcheggio privato: mq. 3.110

inviluppo costruttivo: **C** di mq. 3.470, sup. coperta mq. 3.470

D di mq. 4.170, sup. coperta mq. 4.170

E di mq. 365, sup. coperta mq. 365

Lotto **F-d** mq. 4.020 destinazione: quelle previste per la zona D1/3 al precedente art.3

verde privato: mq. 400

parcheggio privato: mq. 400

inviluppo costruttivo: **F** di mq. 1.460, sup. coperta mq. 1.460

Art. 5 - Altezze e distanze

1. All'interno della superficie fondiaria è consentita l'edificazione solo nelle zone contraddistinte da retino tratteggiato nero nei limiti delle linee di perimetro verdi (cfr. tav. 6). In ciascuna delle delimitazioni, o involuppi, potranno essere edificati uno o più volumi autorizzati con un unico o con più Permessi di Costruire.

2. Le distanze delle costruzioni saranno le seguenti:

Distanza minima dal canale dell'Orologio m. 30,00;

Distanza dallo specchio acqueo interno m. 10,00;

3. Le altezze massime dei fabbricati saranno le seguenti

Per la zona D2-4, m. 8,50

Per la zona D1-3, m. 11,50

Il "Polo Nautico", proponendosi come sede cantieristica di imbarcazioni di notevole tonnellaggio e pescaggio, richiede strutture adeguate per dimensione e soprattutto altezza, in grado di consentire l'operatività di travell-lift e altri elevatori di grande potenza ed ingombro. Le foto e i grafici dell' Allegato 1, riferite al rimessaggio già realizzato dalla scrivente in aree prossime ed adiacenti a quelle del progetto, comprovano la necessità di realizzare strutture la cui luce libera all'entrata sia di m.10,00. Considerando le sovrastanti travature e capriate, si è ritenuto di assumere la misura di m.11,50 come altezza massima alla linea di gronda.

4. La lottizzazione prevede un accesso controllato da sbarre. L'intera area si configura come un unico spazio privo al suo interno di barriere e recinzioni, eventualmente segnato da bassi cordoli in corrispondenza dei limiti delle singole attività.

Le aree a verde lungo il lato nord sono separate dalla strada provinciale da una recinzione in rete metallica, che rappresenta anche il confine della lottizzazione.

I parcheggi pubblici posti prima dell'accesso controllato, saranno delimitati da recinzioni le cui tipologie saranno definite in sede di progetto esecutivo.

Art. 6 – Autorizzativi interventi edilizi

I singoli permessi di costruire verranno rilasciati in conformità della vigente normativa urbanistica, di quanto previsto dal piano di Lottizzazione e dalle presenti norme tecniche di attuazione e nel rispetto dell'art. 10 della Legge 6 agosto 1967, n.765. I singoli permessi verranno comunque rilasciati dopo il verbale di inizio dei Lavori delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione.

I certificati di agibilità degli edifici, su richiesta, potranno essere rilasciati solo dopo l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, anche quando manchino unicamente le opere di finitura quali: il manto di usura, la pavimentazione dei marciapiedi, la definitiva segnaletica stradale e tutte quelle opere che possono presumibilmente essere danneggiate nel corso dei lavori di costruzione dei singoli edifici. Devono necessariamente essere installati e funzionanti i pali e i corpi illuminanti, la segnaletica orizzontale e verticale anche se provvisoria, e completate in ogni loro parte le aree a verde attrezzato e le aiuole.

Quanto sopra detto verrà verificato con sopralluogo tecnico. Attuato tale sopralluogo il competente ufficio dei lavori pubblici, se del caso emetterà apposita certificazione attestante l'idoneo livello di esercizio delle opere di urbanizzazione primaria ed esprimerà formale nulla osta al rilascio dei certificati di agibilità.