



COMUNE DI PORTO VIRO (RO)

COMMITTENTE



**MARINA PASSATEMPO S.R.L.**

Via Cieco Grotto, 12  
45014 Porto Viro (RO)

tel. 0426/632850  
fax 0426/320385

GRUPPO PROGETTAZIONE

**AGRI.TE.CO. S.C.**

*Ambiente Progetto Territorio*

30175 - Via Mezzacapo n.15 Marghera VE  
T +39 041920484 F +39 041930106  
W www.agriteco.com E info@agriteco.com



**ARCH. PAOLA BARBATO**

Collaboratori: Arch. Andrea Bascolo, Ing. Loris Lovo,  
Arch. Leonidas Paterakis, Dott. Roberta Rocco,  
Dott. Alessandro Vendramini, Dott.Urb. Federico Zoccarato

Istituto di ricerca riconosciuto dal Ministero  
dell'Università e della Ricerca Scientifica e  
Tecnologica e dal Ministero delle Politiche  
Agricole ed inserito nell'European Directory of  
Fisheries and Aquaculture Research - UE

PROGETTO IMPIANTI ELETTRICI E IMPIANTI TERMOMECCANICI

**E.C. ENGINEERING S.R.L.**

**ING. MAURO BAESSATO**



Via Vittorio Veneto, 26 - 31053 PEVERE DI SOLIGO (TV)  
T +39 0438 837902 F +39 0438 842986  
E info@ec-eng.com

PROGETTO

**PORTO TURISTICO MARINA PASSATEMPO**

EMISSIONE

**NUOVO PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**

TITOLO

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

REV.	DATA	FILE	OGGETTO	DIS.	APPR.
a					
b					
c					
d					
e					
f					
g					
h					

ELABORATO N.

**MP-PUA-EG-NORME**

DATA: Ottobre 2013	SCALA: 1:500	FILE: MP_PUA_EG_NORME.docx	A.V. Ottobre 2013
PROGETTO MPT-PUA-2013	DISEGNO	VERIFICA R.R.	APPROVAZIONE A.V.

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### **Art.1 - Contenuto ed efficacia del Piano**

Le presenti norme tecniche di attuazione devono essere osservate per qualsiasi intervento di carattere urbanistico-edilizio all' interno del perimetro del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata denominato "Porto Turistico Marina Passatempo" (di seguito indicato come "Piano"), ubicato a Porto Levante in un'area in parte di proprietà della società "Marina Passatempo s.r.l." ed in parte in concessione idraulica n.675 del 26.09.2007.

La delimitazione del perimetro del Piano è riportata negli elaborati grafici di progetto.

La validità del Piano è fissata in 10 anni a partire dalla data di entrata in vigore dello stesso, ai sensi del comma 9 dell' art. 20 della L.R. 23.03.2004, n. 11.

Il Piano si riferisce alle zone territoriali omogenee classificate "D08 "Turistica di seconda linea – Porti turistici" e D09 "Turistica di terza linea" normate dalle NTO del PI del Comune di Porto Viro, ed è stato redatto in conformità a quanto stabilito dagli artt.17 e 19 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. e dall'art. 8 delle N.T.O. del P.I.

### **Art. 2 - Modalità di intervento**

L' attuazione degli interventi previsti dal Piano avverrà, sulla base del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e del relativo permesso di costruire.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione sarà corredato dai pareri favorevoli degli enti erogatori dei pubblici servizi e cioè:

- Consorzio di Bonifica Delta Po Adige, per quanto riguarda la rete di scarico delle acque bianche e le misure di prevenzione per l' eliminazione del rischio idrico;
- Polesine Acque S.p.A. per quanto riguarda la rete di scarico delle acque nere;
- Enel Distribuzione S.p.A. per quanto riguarda la rete di distribuzione dell' energia elettrica;
- Ascopiave S.p.A. per quanto riguarda la rete di distribuzione del gas.

Durante la realizzazione delle opere di urbanizzazione, potranno essere rilasciati i permessi di costruire per la realizzazione degli edifici sui vari lotti; il rilascio dei certificati di agibilità sarà però subordinato alla completa esecuzione delle opere di urbanizzazione, degli allacciamenti alle reti tecnologiche ed all' avvenuto collaudo delle opere di urbanizzazione previste nel Piano.

### **Art. 3 - Destinazioni d'uso**

L'area del Piano è destinata in parte alla realizzazione di attrezzature per la nautica da diporto e dei manufatti comuni idonei alla ricettività dei natanti da diporto (ZTO D08) ed in parte all'insediamento di attrezzature ricettive, anche residenziali, per il turismo ZTO D09).

Possono inoltre insediarsi attrezzature ed impianti destinati alla manutenzione, alloggio e rimessaggio delle imbarcazioni, nonché infrastrutture necessarie e complementari al soddisfacimento delle esigenze degli utenti, attività del settore terziario, attività direzionali a servizio delle attività turistiche, servizi avanzati e attrezzature commerciali anche se non legate ad attività produttive.

Nelle ZTO D sono previste inoltre le seguenti destinazioni di uso:

- attività artigianali e industriali;
- mostre ed esposizioni;
- laboratori di ricerche ed analisi;
- attività annonarie e di stoccaggio;
- attività commerciali varie e della grande distribuzione, anche se non legate all'attività produttiva, commerciale all'ingrosso ed al minuto ed altre assimilabili;
- attività di manutenzione e lavorazione dei prodotti connesse con le attività commerciali;
- attività direzionali (uffici pubblici e privati);
- servizi reali all'impresa (banche, terziario avanzato e specializzato);
- parcheggi;
- impianti ed attività a servizio del traffico automobilistico (officine meccaniche per automezzi e natanti, garage, distributori di carburante, etc.) e nautico;
- impianti tecnici (depuratori, ecc.);
- attrezzature ed impianti di natura ricreativa, sociale e socio-sanitaria per gli addetti o ad integrazione delle attività produttive (mense, impianti di ristorazione, attrezzature sportive, alberghi, etc.).

Eventuali attività non espressamente indicate possono essere classificate per analogia e complementarietà alle attività economiche sopraindicate.

Nell'ambito delle zone produttive è ammessa la presenza di attrezzature tecnologiche e/o di servizio di interesse pubblico.

Entro il limite del Piano le attività insediabili non possono avere carattere nocivo o pericoloso ed è vietato il deposito di materie maleodoranti ed insalubri.

Alle domande di permesso di costruire per gli edifici previsti nei vari lotti, deve essere allegata una relazione

tecnica sulle attività previste.

Qualora in sede di progettazione edilizia non siano ancora definite le attività che saranno ospitate nei fabbricati progettati, la relazione tecnica di cui sopra potrà essere presentata in una fase successiva a quella della richiesta di permesso di costruire, in sede di avvio dell'attività produttiva o commerciale.

#### **Art. 4 - Prescrizioni urbanistiche ed edilizie da rispettarsi nella costruzione degli edifici**

La seguente Tabella espone la potenzialità edificatorie complessive previste all'interno del P.U.A., in rapporto di copertura, per la Zona D08 e in densità territoriale per la Zona D09:

<b>ZONA D08</b>		<b>Zona D09</b>	
Rapporto di Copertura 10% della parte imbonita - superficie imbonita 7502,00 mq.	Superficie coperta massima 750,00 mq	Densità territoriale 0,5 mc/mq	Volume massimo 15.000,00 mc
		Altezza dei fabbricati	inferiore a 7,00 m
		Distanza dai confini di proprietà	non può essere inferiore a 5,00 m
		Distanza tra i fabbricati	non può essere inferiore a 10,00 m

Tali potenzialità edificatorie si devono intendere come capacità di edificazione ex-novo in quanto gli edifici esistenti così come identificati alla Tavola MP-PUA-EG-RIL-03 denominata "Rilievo degli edifici esistenti da demolire all'interno dell'area di progetto" vengono sommati, in termini di volumi, alla capacità edificatoria di zona, in quanto facenti parte del Piano Norma 5 del Comune di Porto Viro. I volumi esistenti sono pari a m<sup>3</sup> 481.53.

#### **Art. 5 - Tipi d'intervento e materiali di finitura**

Sono previsti solamente interventi di costruzione di edifici aventi le destinazioni d'uso specificate all'art. 3.

I fabbricati possono essere costruiti con tecnica ordinaria, con murature portanti o con struttura in calcestruzzo armato gettata in opera, in legno.

È altresì ammessa la costruzione con la tecnica della prefabbricazione, sia in calcestruzzo armato precompresso che in acciaio o in legno.

I materiali e le finiture da impiegare in tutte le costruzioni, sono i seguenti:

- coperture a falde inclinate o piane per gli edifici residenziali o di servizio alla darsena posti sul retro dell'argine;
- edifici con la copertura verde per gli edifici ipogei;
- serramenti preferibilmente in metallo (lega di alluminio), verniciati con prodotti coprenti; sono ammesse le vetrate estese ad intere parti di facciata (facciate continue
- pareti esterne intonacate e tinteggiate per la loro intera estensione, o in alternativa rivestite con pannelli di finitura o schermi frangisole in legno o altro materiale durevole;
- il conseguimento dei rapporti minimi di areazione e illuminazione di qualsiasi tipo di locale (di lavoro e non) può essere ottenuto anche mediante l'utilizzo di finestre sul tetto, lucernai separati, a nastro, oppure a "shed", nel rispetto delle prescrizioni della circolare regionale n. 38/1987, come modificata dalla D.G.R. 27.03.1997 n. 1887 e successive modificazioni ed integrazioni; i lucernai a "shed" , adeguatamente orientati rispetto all' asse elioteramico, per i locali di lavoro, sono sempre da preferire ad altro tipo di illuminazione naturale;
- dal punto di vista strettamente tecnologico dovranno essere utilizzate tutte le soluzioni attualmente disponibili per il contenimento dei consumi energetici, riduzione dell'utilizzo della risorsa idrica, uso di fonti rinnovabili, recupero delle acque per fini irrigui;
- è preferibile l'utilizzo di sistemi costruttivi a secco per ridurre i tempi di realizzazione e gli effetti su habitat, habitat di specie e specie presenti nelle aree in trasformazione.

#### **Art. 6 - Parcheggi privati e autorimesse**

Il dimensionamento dei parcheggi deve rispettare la normativa vigente, in relazione al tipo di attività che si svolge negli edifici.

In ogni caso devono essere previsti parcheggi dimensionati in funzione delle attività e delle destinazioni previste nel piano.

Per ogni residenza deve essere realizzato almeno un garage od un posto auto esclusivo; in ogni caso devono essere osservate le norme dettate dalla Legge 122/1989, e realizzati parcheggi privati in misura non inferiore a mq. 1,00 ogni 10,00 mc. del volume degli alloggi di cui il 30% deve essere coperto.

Per le funzioni insediate di tipo commerciale e direzionale deve essere previsto 1 mq di parcheggio per ogni mq di superficie destinata a tale uso.

Per il porto turistico deve essere considerato 0,5 posto auto per posto barca.

#### **Art. 7 - Trattamento delle aree scoperte all'interno dei lotti**

Ogni richiesta di permesso di costruire dovrà contenere l'accurato progetto di sistemazione e utilizzo delle aree libere da fabbricati, all'interno dei lotti, comprendente l'indicazione delle essenze arboree ed arbustive da piantumare, nonché la dettagliata definizione del trattamento delle superfici, in ottemperanza a quanto stabilito dal Piano in materia di mitigazione ambientale (vedere il prontuario allegato) ed alle eventuali ulteriori specificazioni date dal Comune.

Lo studio del verde dovrà essere costituito da almeno un elaborato specifico, redatto in scala non inferiore ad 1:200.

Le piantumazioni dovranno essere organizzate con quantità e distribuzione tali da garantire una consistente attenuazione dell'impatto visivo dei manufatti edilizi.

Le pavimentazioni degli spazi esterni, in conformità a quanto indicato all'art. 19, comma 10 delle N.T.A. del P.R.G., dovranno essere realizzate con materiali discontinui e tali da garantire la permeabilità alle acque piovane nel terreno.

Occorre valutare però che dalle attività che si svolgono all'interno dell'area di Piano non possano derivare versamenti di sostanze liquide o solide dilavabili, che potrebbero inquinare il sottosuolo e lo specchio acqueo.

Tutti gli spazi non strettamente necessari per i percorsi veicolari e pedonali ed i parcheggi, dovranno essere sistemati a verde.

#### **Art. 8 - Opere di urbanizzazione**

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione e quindi l'attuazione del Piano è subordinata all'approvazione da parte del Comune dei progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione dei singoli comparti di intervento e del rilascio dei rispettivi permessi di costruire.

Il Piano, negli elaborati di progetto indica le modalità di esecuzione e le caratteristiche delle opere di urbanizzazione e delle reti tecnologiche.

L'elaborato grafico di progetto individua le aree destinate dal P.U.A. alle opere di urbanizzazione primaria; cioè alle opere tecniche necessarie per assicurare l'idoneità insediativa del P.U.A. e per gli effetti indotti dal relativo carico urbanistico.

Le opere di urbanizzazione primaria comunque richieste sono:

- strade di impianto edilizio;
- parcheggi pubblici stradali alberati;
- percorsi pedonali e ciclabili;
- impianto di illuminazione pubblica;
- verde di arredo e di protezione;

- isole ecologiche per la raccolta differenziata dei rifiuti;
- impianto di raccolta e ricircolo delle acque meteoriche;
- fognatura per lo smaltimento delle acque bianche;
- fognatura per lo smaltimento delle acque nere;
- rete e sottostazioni di distribuzione idrica;
- rete e sottostazioni di distribuzione del gas;
- rete e sottostazioni di distribuzione elettrica;
- rete e sottostazioni delle linee telefoniche e telematiche.

#### **Art. 9 Caratteristiche tecniche esecutive delle opere di urbanizzazione primaria**

1. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria saranno presentati assieme al progetto unitario dal soggetto attuatore per l'approvazione comunale, prima della stipula della Convenzione. Il Comune approva i progetti sentito il parere delle Aziende ed Enti incaricati della rispettiva gestione, per quanto di competenza.

2. Le caratteristiche tecniche esecutive e di esercizio delle singole opere di urbanizzazione primaria, salvo quanto espressamente indicato dalle presenti Norme, dovranno essere di volta in volta concordate dal soggetto attuatore con il Comune nonché con Aziende ed Enti di gestione competenti, a seconda dei casi e delle singole opere, ai fini dell'approvazione dei progetti esecutivi. Linee di distribuzione, conduttori, collegamenti delle reti tecnologiche, ed altre connessioni a rete, devono essere realizzati esclusivamente con soluzioni sottosuolo; non sono ammesse linee aeree o comunque visibili; quelle eventualmente esistenti all'interno dell'ambito di intervento debbono essere eliminate o interrato con l'esecuzione delle nuove opere di urbanizzazione. In ogni caso, è sempre richiesto il buon coordinamento fra le diverse parti, fra le diverse infrastrutture e fra i singoli servizi, con l'adozione di soluzioni tecniche-esecutive durevoli e che ne riducano l'onere e la frequenza dei cicli di manutenzione.

#### **Art. 10 Elementi di finitura e d'arredo delle aree da cedere**

1. Particolari elementi di finitura e d'arredo caratterizzanti la superficie stradale e le altre superfici di urbanizzazione dovranno essere conformi alle indicazioni progettuali di dettaglio del presente Piano Urbanistico Attuativo. Detto criterio vale anche per gli elementi d'interfaccia fra gli impianti tecnici sottosuolo ed il piano stradale. Lo schema di progetto delle sistemazioni superficiali, di cui alla tavola "MP\_PUA-DE-01 prevede in generale per gli spazi pubblici gli elementi di finitura come meglio descritti in quello che sarà il progetto esecutivo allegato al progetto unitario. Negli spazi pubblici in generale non sono ammessi elementi segnaletici diversi da quelli necessariamente richiesti dai servizi pubblici e per ragioni di pubblica sicurezza e utilità.

2. Il progetto esecutivo delle aree di cessione, in relazione alle scelte architettoniche, potrà prevedere soluzioni di finitura e d'arredo diverse e speciali, che valorizzino il carattere principale di scala urbana degli spazi.

3. Le soluzioni dettagliate di finitura e d'arredo saranno sempre oggetto di approvazione preventiva in sede di approvazione del progetto unitario; in ogni caso sono richieste soluzioni durevoli, a bassa incidenza della manutenzione, e resistenti all'usura ed agli atti di vandalismo.

#### **Art. 20 Illuminazione pubblica**

1. Il Piano Urbanistico Attuativo prevede per tutti gli spazi pubblici elementi d'illuminazione. Altezza e passo dei pali luce sono determinati in funzione del tipo di spazio da illuminare e del grado di illuminamento richiesto, secondo la corretta applicazione delle norme illuminotecniche e della buona regola tecnica. Per ragioni di qualità e sicurezza dell'ambiente a seconda del tipo di spazio aperto e del tipo di fruizione che si prevedono, secondo quanto indicato nel capitolato speciale allegato alle presenti norme.

2. La scelta dei corpi illuminanti proposti in via preventiva, sono tali da evitare fenomeni di abbagliamento, e di ottenere una distribuzione uniforme dell'illuminamento.

3. Le soluzioni illuminotecniche dettagliate, compresi i corpi illuminanti, saranno oggetto di verifica preventiva in sede di approvazione del progetto esecutivo, in ogni caso sono richieste soluzioni durevoli, a bassa incidenza della manutenzione, e resistenti all'usura ed agli atti di vandalismo. Saranno utilizzate preferibilmente soluzioni di risparmio energetico, quali l'impiego di energia da fonti rinnovabili e di dispositivi di gestione integrata dei consumi.

#### **Art. 9 Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria**

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono interamente a carico del soggetto attuatore. Essi corrispondono all'onere effettivo e completo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e parte delle opere di urbanizzazione secondaria - individuate in via preliminare negli Elaborati grafici del P.U.A.

2. L'assolvimento degli oneri di urbanizzazione primaria avviene attraverso la realizzazione diretta delle opere da parte del soggetto attuatore in conformità alle previsioni del P.U.A.

3. L'onere della realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, come risultante dagli elaborati del Piano, è a totale carico del soggetto attuatore e riguardano gli interventi previsti dal Piano Urbanistico Attuativo e riferiti alla parte concernente il verde pubblico ed i parcheggi.

4. Il valore delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti punti potrà essere scomputato secondo le norme previste dal PRG vigente. Le aree di urbanizzazione e le opere ivi previste vanno cedute, in seguito all'approvazione del collaudo da parte dell'organo competente comunale, vanno trasferite al patrimonio comunale e/o al demanio di competenza.

5. Gli standards primari e secondari sono previsti dalle vigenti leggi in rapporto alle superfici e/o volumi edificabili espressi dall'ambito. Gli eventuali maggiori oneri che derivassero per la specificità delle opere da realizzare dovranno essere realizzati dal soggetto attuatore, come previsto dalla legge.

#### **Art. 9 - Allacciamenti ai pubblici servizi**

Ciascuno dei lotti del Piano dovrà essere allacciato, in sede di esecuzione delle opere di urbanizzazione, ai pubblici servizi, secondo le modalità e le prescrizioni dei diversi Enti /società competenti .

Tali allacciamenti sono realizzati con le opere di urbanizzazione secondo un'ipotetica distribuzione degli edifici, ed eventualmente modificati in sede di realizzazione delle costruzioni.

#### **Art. 22 Collaudo e cessione delle opere**

1. Le opere di urbanizzazione primaria e parte delle opere di urbanizzazione secondaria realizzate dal soggetto attuatore, insieme alle relative aree, sono cedute gratuitamente al Comune, che, salve diverse previsioni convenzionali, le prende in carico previo trasferimento della proprietà dell'area (se non già originariamente di proprietà comunale) e collaudo favorevole.

2. Eventuali difetti, irregolarità o non conformità nell'esecuzione, sono segnalati al soggetto attuatore affinché provveda alla loro eliminazione entro un tempo stabilito nella Convenzione, dal Responsabile del Procedimento, in relazione all'entità della difformità contestata e della regolarizzazione dovuta; in mancanza provvederà il Comune, rivalendosi sulle garanzie finanziarie.

3. Il collaudo delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire secondo le procedure vigenti in materia di lavori pubblici, in quanto applicabili. La nomina del Collaudatore tecnico-amministrativo e statico, dovrà avvenire da parte del Comune.

4. Nel caso l'importo delle opere risulti superiore alla soglia comunitaria, il collaudo dovrà essere affidato ad una terna di collaudatori in possesso dei requisiti di cui al comma precedente e gli stessi lavori dovranno essere appaltati nel rispetto di quanto previsto dal D.Lgs. 163/2006.

#### **Art. 10 -Termini per l'attuazione del Piano**

Le opere previste dal Piano dovranno essere iniziate e terminate entro i termini di validità dettati dal permesso di costruire che sarà rilasciato per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e comunque entro i termini di validità del Piano come stabiliti al precedente art. 1.

**Art. 11 - Efficacia**

Ai sensi e per gli effetti di cui all' art. 20 della L.R. 23.03.2004, n. 11, come modificato dalla L.R.16.02.2010, n. 15, il presente Piano entrerà in vigore dieci giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del Comune del provvedimento di approvazione (deliberazione del Consiglio Comunale).

**Art. 12 - Disposizioni finali**

Le norme tecniche di attuazione del Piano vanno considerate come integrazione alle norme tecniche di attuazione del Piano degli Interventi approvato con del. di C.C. n. 53 del 26/11/2012.

In caso di difformità fra le specificazioni delle diverse norme tecniche di attuazione, prevale quanto indicato nelle presenti norme.