

Tavola

## a2.23. comparativa

Elaborato

Area edificabile:

Norme Tecniche di Attuazione  
Comparativa

Data

05 Maggio 2014

Scala

Ditta

**INVESTCASE s.r.l.**

c.f. 03668330271

via Como 1, 30027 San Donà di Piave (VE)

Oggetto

**VARIANTE AL P.di L. "BASSO SILE"**

(n.13 del 08.02.2007) riguardante la creazione  
di un macrolotto per accorpamento dei lotti  
17, 23, 24

Area di intervento

Comune di Jesolo, lotti 17,23,24, lottizzazione  
"Basso Sile", angolo via Marzenego, via Reghena

Dati catastali

Comune di Jesolo

Fg. 52, mapp. 1263, 1264, 1265, 1266, 1267,  
1268, 1269, 1270, 1271, 1272, 1273

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE COMPARATIVA TRA LA VARIANTE APPROVATA CON DELIBERA DI C.C. n.13 del 08.02.2007 E LA NUOVA RICHIESTA DI VARIANTE IN OGGETTO

### Art. 1 – Contenuti e campo di applicazione della Variante al Piano di Lottizzazione

Il presente strumento urbanistico costituisce la realizzazione del Piano di Lottizzazione insistente sull'area identificata catastalmente al Foglio 53 mappali 56, 838, 915 porz., 846 nella sezione Censuaria del Comune di Jesolo. Il presente P.di L., predisposto ai sensi dell'art.16 della L.R. 61/85 e in base alle norme del Vigente P.R.G., è costituito

variante al Piano di Lottizzazione denominato "Basso Sile", approvato con delibera di C.C. n. 145 del 21.10.2004 e sua successiva variante approvata con delibera di C.C. n.13 del 08.02.2007.

Il presente P. di L. è stato predisposto ai sensi dell'art. 16 della L.R. 61/85 e in base alle norme del Vigente P.R.G..

Nello specifico la variante viene presentata per l'accorpamento di tre lotti (17,23,24) in un macrolotto, riguardanti un'area individuata catastalmente al Catasto dei Terreni del Comune di Jesolo al fg. 52 mapp. 1263, 1264, 1265, 1266, 1267, 1268, 1269, 1270, 1271, 1272, 1273.

La variante è costituita dai seguenti elaborati:

01	Tav.a1.06 Tav.a2.06	Planimetria generale del P. di L. con indicazione del vincolo ambientale, individuazione dei sub-ambiti e dell'area di intervento della variante.	scala 1:1000
02	Tav.a1.07	Planimetria quotata dimostrazione superfici dei lotti edificabili.	scala 1:500
02	Tav.a2.07.01	Planimetria quotata dello stato autorizzato dei lotti 17,23,24, dimostrazione superfici dei lotti edificabili. Planimetria quotata di progetto del macrolotto, dimostrazione superfici dei lotti edificabili.	scala 1:500
03	Tav.a1.08	Planimetria quotata dimostrazione superfici a parcheggi e spazi di manovra	scala 1:500
04	Tav.a1.08a	Planimetria della segnaletica verticale ed orizzontale	scala 1:500
05	Tav.a1.09	Planimetria della zona ad attività commerciali, direzionali mista a residenziale	scala 1:500
06	Tav.a1.11	Planimetria quotata dei lotti edificabili con individuazione del sedime di massimo inviluppo	scala 1:500
03	Tav.a2.11.01	Planimetria quotata di progetto del macrolotto edificabile con individuazione del sedime di massimo inviluppo.	scala 1:500
07	Tav.a1.12	Planivolumetria indicativa dell'intervento	scala 1:1000
04	Tav.a2.12.01	Planivolumetria indicativa del macrolotto.	scala 1:500
08	Tav.a1.14	Planimetria delle aree e opere da cedere al Comune	scala 1:1000
09	Tav.a1.15	Planimetria delle reti tecnologiche A: rete fognaria e rete acque meteoriche	scala 1:500
10	Tav.a1.16	Planimetria delle reti tecnologiche B: rete idrica e distribuzione gas metano	scala 1:500
11	Tav.a1.17	Planimetria delle reti tecnologiche C: rete di illuminazione pubblica e privata	scala 1:500

12	Tav.a1.17a	Planimetria delle reti tecnologiche C: identificazione delle zone di calcolo illuminazione pubblica e privata	scala 1:500
13	Tav.a1.17b	Planimetria delle reti tecnologiche D: relazione tecnica e calcolo illuminotecnico illuminazione pubblica e privata	scala 1:500
14	Tav.a1.18	Planimetria delle reti tecnologiche C: Rete di distribuzione energia elettrica, telefonia e predisposizione rete telematica	scala 1:500
15	Tav.a1.22	Aree edificabili: Relazione illustrativa	
05	Tav.a2.22.01	Aree edificabili: Relazione illustrativa macrolotto	
16	Tav.a1.23	Norme Tecniche di Attuazione	
06	Tav.a2.23.01	Norme Tecniche di Attuazione	
07	Tav.a2.23. comparativa	Norme Tecniche di Attuazione comparativa	
17	Tav.a1.24	Aree edificabili: Computo metrico estimativo	
18	Tav.a.32	Extra ambito: Progetto di fattibilità per la riqualificazione architettonica ambientale di un tratto urbano del Fiume Sile. Planimetria di inquadramento generale	scala 1:2000
19	Tav.a.33	Extra ambito: Progetto di fattibilità per la riqualificazione architettonica ambientale di un tratto urbano del Fiume Sile. Stato dei luoghi e ipotesi di progetto	scala 1:1000
20		Relazione di impatto acustico	
21		Studio di impatto sulla viabilità e dei flussi	
22		Schema di convenzione	
23		Progetto di massima della nuova struttura commerciale lotto 3-4-5	

## Art. 2 – Attuazione

Il piano di Lottizzazione si attua previa sottoscrizione di apposita convenzione.

La ditta Lottizzante si impegna espressamente a realizzare tutte le opere relative alla nuova rotatoria posta all'incrocio tra via Borgonuovo e la strada provinciale n.42 Jesolana, previa autorizzazione dell'Ente proprietario della strada, entro i termini e con le modalità previsti dalla convenzione sottoscritta.

## Art. 3 – Disposizione piano-volumetrica

L'edificazione all'interno dei lotti avverrà nel rispetto delle volumetrie massime assegnate ad ogni singola unità, così come riportato dalla tabella che segue e dagli elaborati di progetto dove risultano indicati inoltre, i dati metrici e le dimensioni dei lotti, le distanze dai confini, dalle strade e dai fabbricati.

1	Densità territoriale	2,0 mc/mq
2	Percentuale massima di volumetria residenziale	60%
3	Limite di altezza	13,00 ml
4	Numero dei piani <b>massimo</b>	n. 3 piani fuori terra
5	Distanza minima dai confini edifici residenziali	5,00 ml
6	Distanza minima dai confini degli edifici commerciali	a confine
7	Distanza minima dai confini verso strada degli edifici residenziali	5,00 ml
8	Distanza minima dai confini verso strada (S.P. 42 Jesolana) edifici commerciali	10,00 ml
8.a	Distanza minima dai confini verso strade di lottizzazione degli edifici commerciali	a confine
9	Distanza minima tra fabbricati	h. edificio, ml 10,00 minimo 10,00 ml tra pareti finestrate 6,00 ml tra pareti non finestrate

In limitata deroga dalle predette norme gli edifici da realizzare nei lotti 1-2-3-4-5-6-7 a destinazione commerciale, per cui sono già stati rilasciati i permessi di costruire ed è già stato comunicato l'inizio dei lavori, potranno essere realizzati, entro i limiti dell'inviluppo riportato nella tavola relativa, senza rispettare la distanza minima dai confini sia verso strada che dai confini di proprietà, anche dei piani interrati.

Tranne le strade e gli spazi da cedere al Comune, per tutte le altre strade interne, spazi pedonali, spazi carrabili e parcheggi, potranno essere previste delle modifiche in sede di rilascio dei permessi di costruire.

#### **Art.4 – Suddivisione dei lotti, inviluppi**

La modifica dei lotti, previsti dalle relative tavole, per accorpamenti o suddivisioni o variazioni dell'inviluppo sarà oggetto di variante al P. di L..

#### **Art.5 – Piano di campagna e quote altimetriche**

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

Gli edifici con piano terreno ad uso commerciale, per cui sono già stati rilasciati i relativi permessi di costruire ed è già stato comunicato l'inizio dei lavori, mantengono la quota di riferimento + 0,30 m sul colmo delle strade di P. di L. prospiciente i fabbricati stessi. Per gli edifici da realizzare nei lotti ad uso esclusivamente residenziale, la quota di riferimento è + 0,50 m sul colmo delle strade di P. di L. prospicienti.

#### **Art.6 – Realizzazione di piani interrati**

I piani interrati verranno realizzati secondo le norme vigenti per gli usi consentiti: autorimesse, parcheggi, magazzini, locali di servizio, locali tecnici, ecc....

Per quanto riguarda i lotti in cui sono previsti edifici con piano terreno ad uso commerciale, per cui sono già stati rilasciati i relativi permessi di costruire ed è già stato comunicato l'inizio dei lavori, i piani interrati potranno essere realizzati fino a confine, lungo il perimetro del lotto, sia potranno essere ampliati anche sotto le aree pedonali, a parcheggio e spazio di manovra adiacenti, con esclusione delle sole aree da cedere al Comune.

La realizzazione anche sotto le aree da cedere al Comune potrà avvenire previa redazione di convenzione col Comune stesso.

#### **Art.7 – Altezze**

I piani terra ad uso commerciale potranno avere altezza massima interna di ml 6,50 e potranno essere realizzati soppalchi secondo quanto previsto dall'articolo 26 del Regolamento Edilizio. In nessun caso i soppalchi dovranno essere conteggiati nel numero dei piani.

L'altezza massima degli edifici viene fissata in ml 13,00.

#### **Art.8 – Cavedi e cortili**

I cavedi verrano realizzati secondo quanto previsto dall'art. 40 del Regolamento Edilizio.

#### **Art.9 – Recinzione delle aree private**

Le recinzioni verso strada e le aree pubbliche dovranno essere costituite da zoccolo in c.a., dello spessore di cm 20 e altezza cm 30/50 circa, e sovrastante pannello metallico grigliato, tipo Nyflor 3D h. 103 "Bekaert" rivestito in plastica (poliestere) di colore **preferibilmente** verde RAL 6005 o similare di altezza cm 103. **In alternativa al pannello plastificato si potrà montare una rete plastificata con paletti o una rete elettrosaldata.** Il tutto per un'altezza complessiva della recinzione di **massimo** cm 150 dalla quota del marciapiede verso cui prospettano.

Le recinzioni verso le altre aree private potranno essere costituite da zoccolo in c.a. dello spessore cm 20 e altezza cm 30/50 circa e sovrastante rete metallica plastificata (poliestere) di colore **preferibilmente** verde RAL 6005 di altezza cm 100 circa, per un'altezza complessiva della recinzione di **massimo** cm 150 dalla quota dei marciapiedi pubblici; oppure essere realizzate con semplice rete metallica di altezza **compresa tra cm 100 e cm 150** con paletti infissi nel terreno previa formazione di scarpetta in cls. , se corredate da siepe.

I cancelli pedonali e carrai, con le varie modalità di apertura (autoportanti, a compasso, su binario etc.), saranno costituiti da struttura tubolare metallica a semplice disegno e specchiature con pannelli grigliati e rivestiti in plastica (poliestere) di colore **preferibilmente** RAL 6005, per un'altezza **complessiva massima** di cm 150 circa. **Per il macrolotto oggetto di variante (lotti 17,23,24), si potrà prevedere, in alternativa al cancello carraio, l'installazione della sbarra elettrica.**

Inoltre sono consentiti dei tratti di muretti pieni in c.a. con altezza **da cm 100 a cm 150** con il solo scopo di alloggiare, in apposite nicchie, i contatori del gas, dell'energia elettrica, oppure sistemi videocitofonici e le cassette postali.

**Per quanto attiene le recinzioni interne al macrolotto oggetto di variante (lotti 17,23,24) potranno essere previste modifiche in sede di permesso di costruire.**

La recinzione del lotto 3-4-5, allo scopo di costituire valida schermatura solo ed unicamente delle aree da destinare a spazio di manovra, carico e scarico dei mezzi pesanti e delle aree di

deposito e raccolta differenziata dei materiali di risulta, potrà essere realizzata con pannelli metallici ciechi o parzialmente forati fino ad un'altezza massima di ml 3,00.

#### **Art.10 – Accessi carrai e piazzole di sosta**

L'individuazione degli accesi carrai, delle loro dimensioni e delle eventuali piazzole di sosta è indicativa, pertanto la diversa ubicazione ed il diverso numero di accessi è in funzione della progettazione definitiva degli edifici in sede di permesso di costruire.

Per il solo lotto 3-4-5 è consentita la realizzazione di rampa di accesso al parcheggio, posto al piano di copertura, fino a confine di proprietà verso strada in quanto opera ricompresa negli standard urbanistici.

#### **Art.11 – Pompeiane, pergolati e tende**

In riferimento alle strutture accessorie degli edifici (tende, pompeiane, verande ecc...) si fa espresso riferimento agli artt. 41 e 42 del Regolamento Edilizio.

Inoltre con specifico riferimento alle tende per la protezione solare, sono previste le tipologie sia a braccio che capottine, si dovrà comunque garantire un'omogeneità almeno per ogni singolo fabbricato (o tutte a braccio o tutte a capottina). I materiali da utilizzare saranno i tessuti anche plastici **preferibilmente** con tinte chiare pastello che si dovranno avvicinare il più possibile alla finitura esterna del fabbricato o alle tinte degli scuri o persiane.

Per quanto attiene le dimensioni e le tipologie delle eventuali strutture per l'ombreggiamento dei posti auto scoperti, si fa espresso riferimento all'art. 42 lettera "e" del Regolamento Edilizio, limitatamente al perimetro occupato dai parcheggi. La struttura sarà costituita da elementi in metallo o in legno con copertura costituita da elementi frangisole in legno **o metallo**, cannicciati, pergolati o essenze arboree rampicanti. L'altezza massima sarà di cm 250. **Per il macrolotto oggetto di variante (lotti 17,23,24), si potrà prevedere l'alloggiamento di pannelli fotovoltaici.**

#### **Art.12 – Manufatti per il ricovero di attrezzi da giardino**

In riferimento ai manufatti per il ricovero di attrezzi da giardino si fa espresso riferimento all'art. 16 Del Regolamento Edilizio.

**Si dovranno installare nelle zone retrostanti il fabbricato (non sul fronte strada) e saranno preferibilmente accorpati a confine con rispetto del medesimo senso delle falde di copertura.**

#### **Art.13 – Volumi tecnici**

**Gli eventuali locali caldaia Per il macrolotto oggetto di variante (lotti 17,23,24) i locali tecnici, le caldaie murali e le unità esterne dei condizionatori andranno collocati nelle zone retrostanti il fabbricato e non verso strada, preferibilmente potranno essere installati anche sui fronti verso strada, purchè opportunamente mascherati o in posizione non visibile o mascherati con nicchie di dimensioni minime, in base alle necessità di progetto degli edifici.**

#### **Art.14 – Superfici pavimentate esterne**

Al fine di favorire il naturale deflusso delle acque meteoriche attraverso il terreno, sono limitate le superfici pavimentate esterne (marciapiedi, percorsi, parcheggi ecc...), con caratteristiche impermeabili, con un massimo del 15% della superficie del lotto, con esclusione dell'edificio principale.

#### **Art.15 – 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.

#### **Art.16 – Norme finali**

Per quanto non specificato nelle presenti Norme si fa riferimento alle N.T.A. e al Regolamento Edilizio del P.R.G. Vigente.

Jesolo, 05 Maggio 2014

La ditta

Il tecnico