

**comune di\_jesolo (venezia)**

**ditta\_**

**DELFER S.r.l.**

via San Crispino n. 12  
35129 Padova  
p.iva/c.f. 00197680275

**progetto\_**

P.U.A. di iniziativa  
pubblica e privata  
Hotel Las vegas

**data\_**12.02.2021

**all\_**  
**D**

**oggetto\_**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

## TITOLO I — GENERALITA'

### art. 1 — Ambito d'intervento

Il presente Piano Attuativo è relativo all'ambito individuato con delibera di Consiglio Comunale n. 85 del 28.10.2019 comprendente un'area sita nel Comune di Jesolo con destinazione di P.R.G.C. vigente definita dall'art. 10 delle NTA come "zona turistica esistente B2\_2".

I confini dell'area oggetto d'intervento (U.M.I. 1 e 2) sono: a nord via Padova, a nord ed est la cabina Enel ricadente sul fg.79 mappale 489, ad est l'edificio ricadente sul fg.79 mappale 142 (Hotel Anthony), a sud l'arenile e ad ovest via Pietro Mascagni. L'UMI 1 comprende anche il tratto di via Mascagni che va dall'arenile a via Giuseppe Verdi. Il perimetro dell'ambito d'intervento è indicato negli elaborati grafici del P.U.A. (riferimento tavola n° 1).

Le proprietà e gli ambiti territoriali interessati dal presente P.U.A. sono individuate catastalmente al Catasto del Comune di Jesolo come di seguito:

proprietà **DELFER S.r.l.** Fg.79 mappali 487-488;

proprietà del Comune di Jesolo Fg.79 tratto di via Pietro Mascagni tra arenile e via G.Verdi

Tali mappali sono quelli identificati come ambito d'intervento ma la realizzazione delle opere potrà riguardare anche solo un tratto di via Mascagni. Tale definizione avverrà in fase esecutiva e corrisponderà all'importo delle opere a scomputo e/o di beneficio pubblico previsto.

### art. 2 — Carattere delle norme

Le presenti norme di attuazione si inseriscono come specificazione dello strumento urbanistico generale vigente e fanno riferimento a tutte le leggi, decreti e regolamenti locali vigenti in materia.

### art. 3 — Articolazione delle norme

Le presenti norme sono formate da:

- indicazioni di carattere generale e particolare di livello urbanistico.

Per gli elementi di Piano rappresentati in scala diversa e su più elementi di un elaborato, laddove si riscontrino difformità si intendono prevalenti quelli rappresentati nella scala di maggiore dettaglio.

In sede di richiesta di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione e/o dei fabbricati potranno essere apportate al progetto opportune modifiche nel rispetto degli inviluppi e delle altezze massime previste, nonché delle quantità volumetriche indicate nelle norme di dettaglio.

La tavola relativa ai parametri dimensionali ed inviluppi (tav. 15) ha valore prescrittivo per quanto attiene la linea di inviluppo di massima edificazione. Le sagome degli edifici non sono vincolanti.

## TITOLO II-DEFINIZIONI

### **art. 4 - Altezze massime esterne**

L'altezza massima raggiungibile non potrà comunque superare i 36 metri di altezza per un numero di 10 piani.

L'altezza massima va misurata dalla quota zero all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

Non sono prescrittivi gli schemi funzionali dell'edificio che potranno variare in sede di richiesta di permesso di costruire in conformità con la massima altezza autorizzata dalle presenti norme.

### **art. 5 - Quota zero di riferimento**

La quota zero, viene assunta pari o inferiore a +0.50 rispetto al colmo stradale prospiciente il fabbricato (asse strada a metà del tratto sud via Mascagni).

### **art. 6 - Definizione del volume**

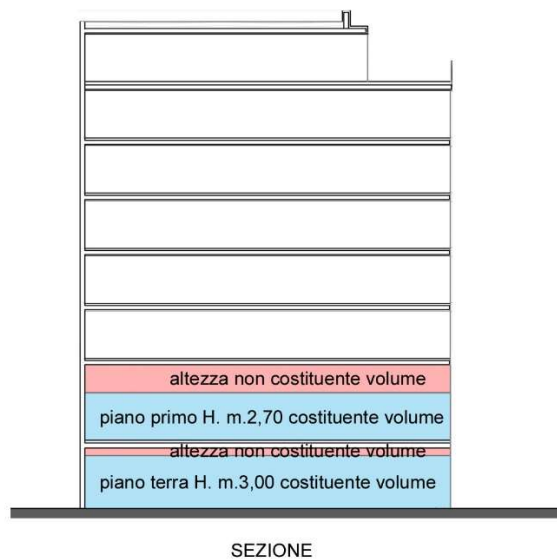
Nel calcolo del volume, il volume del fabbricato è dato dal volume del solido emergente scomputato della cubatura degli ascensori comprensivi dei vani in cui essi saranno inseriti, e della cubatura del locale ospitante la rampa di accesso al piano interrato fino al limite da essa occupato al piano terra del fabbricato e del vano adibito ad isola ecologica, considerato vano tecnico.

In riferimento all'art.40 del regolamento edilizio, si specifica che è consentito ricavare spazi interni al fabbricato da piano terra a cielo con copertura trasparente al fine di dare illuminazione alle parti comuni dell'edificio (ballatoi, scale, corridoi, ascensori e portoncini di ingresso alle unità) a particolare valenza architettonica. Detti spazi non vengono computati nella volumetria dell'edificio e sono esclusi dal calcolo del volume anche se in essi sono presenti eventuali percorsi, ballatoi intermedi che servono al collegamento condominiale tra le varie unità. Tali collegamenti devono avere un percorso con larghezza massima di 1.20 m, come previsto dalla normativa sulle parti comuni e dalla Legge 13/89 e s.m.i.

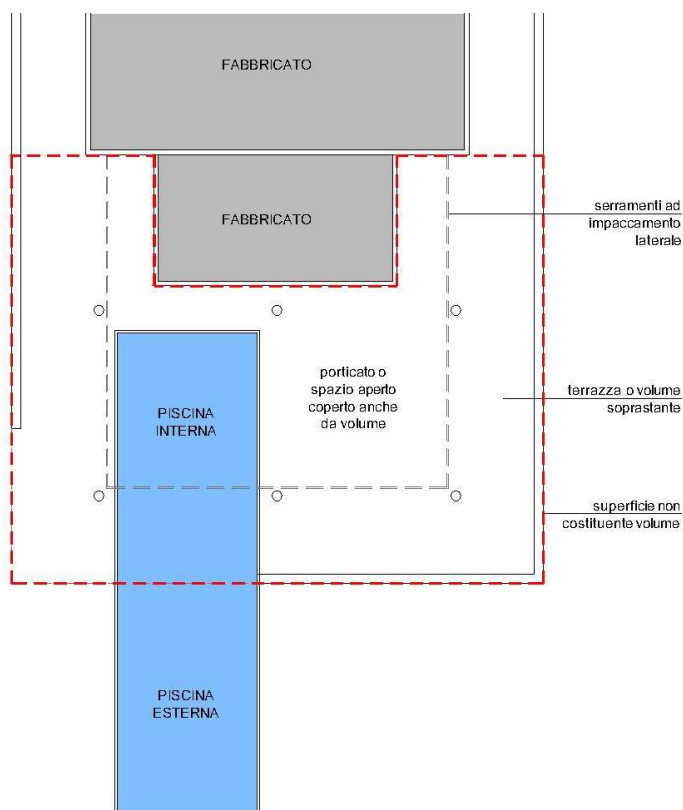
Le verande bioclimatiche, per la loro funzione di miglioramento dei parametri climatici non concorrono alla formazione del volume urbanistico (vedasi art.13)

Nella destinazione residenziale e nell'attività alberghiera i volumi dedicati agli spazi comuni quali hall, ingressi, reception, ristoranti, palestre, SPA e simili, ai piani terra e primo saranno calcolati con altezza pari a m. 3,00 ancorché dovessero superarla. La porzione di volume eccedente i 3 metri non dovrà essere utilizzata per la realizzazione di soppalchi.

Inoltre, nel piano primo della destinazione residenziale e dell'attività alberghiera i volumi dedicati alle unità abitative ed ai locali ricettivi (camere, R.T.A) e di servizio alla destinazione residenziale e turistico-ricettiva, saranno computati con altezza pari a 2.70 m ancorché dovessero superarla solo in presenza di controsoffitti tecnici. Lo spazio ulteriore, eccedente i 2.70 m, dovrà in tal caso essere controsoffittato e utilizzato anche per eventuale passaggio di impianti.



E' ammessa la realizzazione di piscine esterne che possono prolungarsi anche all'interno del fabbricato non costituendo volume nel caso in cui le parti chiuse preferibilmente da serramenti ad impaccamento laterale (o similari purché apribili) siano all'interno di un porticato o spazi aperti anche coperti da volume (vedasi schema).



E' ammessa la realizzazione di percorsi/gallerie vetrate non costituenti superficie e volume da utilizzare solo per il passaggio coperto tra fabbricati, sia al piano terra che ai piani superiori o in copertura fino alla larghezza massima di 1,20 m.

#### art. 7 Altezze interne

Con riferimento alle altezze minime degli spazi destinati ad attività principale si specifica che devono esser garantite per quel che riguarda la superficie minima prevista dai regolamenti, spazi eccedenti potranno essere controsoffittati con altezza non inferiore a 2.40 m.

Nella funzione residenziale per spazi di circolazione e collegamento interni con altezza di 2.40 m si intendono anche i corridoi di piano interni.

#### art. 8 - Permeabilità visiva

Al fine di garantire una elevata qualità compositiva e di comfort estivo, l'edificio potrà presentare degli spazi aperti per consentire la permeabilità visiva verso il mare e/o da un lato all'altro dell'edificio e il passaggio all'interno dell'edificio stesso di correnti d'aria.

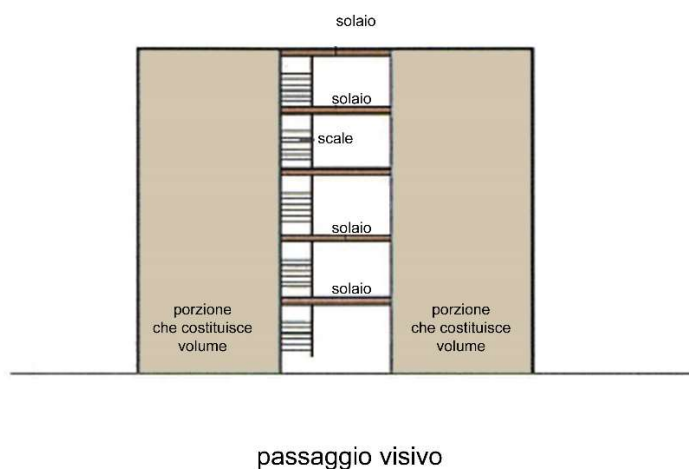
Tali requisiti saranno ottenuti mediante:

- spazi interni al fabbricato, da piano terra a cielo con copertura o anche con volume sottostante e/o sopra stante (lo schema è un esempio), a particolare valenza architettonica, denominati **"quadri visivi"** che dovranno garantire illuminazione alle parti comuni dell'edificio (ballatoi, scale, corridoi, ascensori e portoncini di ingresso alle unità) e/o ai locali di attività secondaria delle unità residenziali. Detti spazi non costituiscono volume per la loro peculiarità e finalità.





- tagli verticali sul fabbricato, liberi alla vista che potranno essere utilizzati solo per spazi condominiali, aree di disbrigo, senza opere che impediscano la libera visuale denominati "**passaggi visivi**". All'interno di questi passaggi visivi sono pertanto ammesse solamente la copertura, le solette di collegamento, solette di terrazze/fioriere, i parapetti e le separazioni fra le parti private e comuni, purché di altezza non superiore a m. 1,20 o realizzati in elementi forati tipo brise-soleil, gli ascensori solo se con ampie parti trasparenti e le rampe di scale purché realizzate senza alzata. I passaggi visivi non potranno mai essere chiusi nemmeno con serramenti in quanto non costituiscono volume urbanistico e potranno garantire illuminazione alle parti comuni dell'edificio (ballatoi, scale, corridoi, ascensori e portoncini di ingresso alle unità) nonché l'areazione ed illuminazione di locali accessori alla residenza mediante la realizzazione di luci.



Visto che la scala all'interno del passaggio visivo si conforma come scala "aperta", si specifica che in corrispondenza del passaggio visivo viene derogata la distanza tra pareti finestate fino a concorrenza della larghezza della scala o del passaggio visivo in considerazione del fatto che non vengono meno i requisiti igienico sanitari, viste le tipologie edilizie.

### TITOLO III - CARATTERISTICHE E PARAMETRI COSTRUTTIVI

#### **art. 9 - Distanze minime dai confini e dai fabbricati e inviluppi**

La distanza tra fabbricati interni all'ambito d'intervento e fabbricati esterni all'ambito stesso è disciplinata dall'art. 9 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, n° 1444, con le condizioni ammesse all'ultimo comma del medesimo articolo, trattandosi di edifici oggetto di piano attuativo con previsione planivolumetrica.

La distanza tra fabbricati deve esser pari a 10 m. Nel caso di fabbricati all'interno del P.U.A., la distanza di 10 m si intende comprensiva degli sbalzi delle terrazze con profondità anche superiore a 1,50 m.

All'interno del P.U.A., gli sbalzi delle terrazze, anche di lunghezza maggiore di 1,50 m, sono autorizzabili purché rispettino la distanza da confine di 3,00 m verso la proprietà pubblica e lotti di terzi esterni all'ambito del P.U.A..

Vi sarà la possibilità di fuoriuscire dal limite d'inviluppo, fino alla distanza minima da confine pari a 1,5 m, per tutte le opere previste dall'art.42 del Regolamento Edilizio con esclusione delle lettere g) "verande" ed m) "portici", compresi aggetti e strutture a sbalzo prospicienti proprietà private (anche se aventi profondità maggiore di 1.50 m come previsto nei commi precedenti) e sempre nel rispetto dell'art.66 della L.R. 30/2016 rispetto ai fabbricati esterni/contermini agli ambiti del Piano Particolareggiato.

Vi sarà la possibilità di fuoriuscire dal limite d'inviluppo anche per le opere di completamento di minore importanza quali: la rampa, scale di risalita dall'interrato al piano terra, isole ecologiche, cabine Enel, strutture a carattere temporaneo (ad esempio: chioschi/bar, etc) ed altre opere di tal genere che, al di fuori dell'inviluppo, potranno essere ubicate a distanza di 1.50 m dal confine.

#### **art. 10 - Destinazioni d'uso**

Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziale, commerciale, direzionale, artigianato di servizio e turistico ricettivo secondo quanto previsto all'art. 10 delle N.T.A. del P.R.G.

#### **art. 11 - Requisiti abitativi**

In tutto il perimetro del P.U.A è obbligatorio il rispetto dei requisiti minimi abitativi (grado di umidità, aerazioni, illuminazione naturale, dotazione e caratteri dei servizi igienici, ecc.) secondo le indicazioni delle leggi vigenti al momento dell'intervento, in conformità alla normativa di settore ed alle prescrizioni dettate dal R.E. del Comune di Jesolo, salvo quanto previsto specificatamente da queste norme.

Nella porzione di fabbricato realizzata al di sotto della quota zero, sarà possibile prevedere locali destinati a servizio dell'attività alberghiera e residenziale, quali: stanze ad uso del personale (spogliatoi, servizi igienici, dispense, stireria e lavanderia, ecc.), locale scarico merci, mense, compresi i servizi igienici delle parti comuni dell'albergo e delle residenze e servizi comuni di pertinenza della destinazione residenziale/commerciale/direzionale/artigianato di servizio.

#### **art. 12 - Recinzioni**

Le recinzioni verso il mare potranno avere una parte mobile che permetta il rialzo della stessa nella stagione invernale fino a +1 metro di altezza rispetto alla quota zero di progetto.

Nelle aree private è ammessa la costruzione di muri aventi altezza massima di m. 1.50, rispetto allo 0.00 di progetto, al fine di delimitare le pertinenze ad uso esclusivo.

I cancelli ed i serramenti esterni di raccordo muretti-facciate possono essere realizzati con altezza fino a 2.00 m

Inoltre, in corrispondenza di nicchie per contatori o nicchie tecniche è possibile raggiungere un'altezza massima di 2.00 m per assolvere alle richieste dei vari enti in merito alla distanza che i contatori devono mantenere rispetto al piano campagna ed all'ingombro degli stessi in altezza.

Per mascherare le isole ecologiche è possibile realizzare coperture/brise soleil orizzontali/pompeiane di altezza fino a 2.50 m

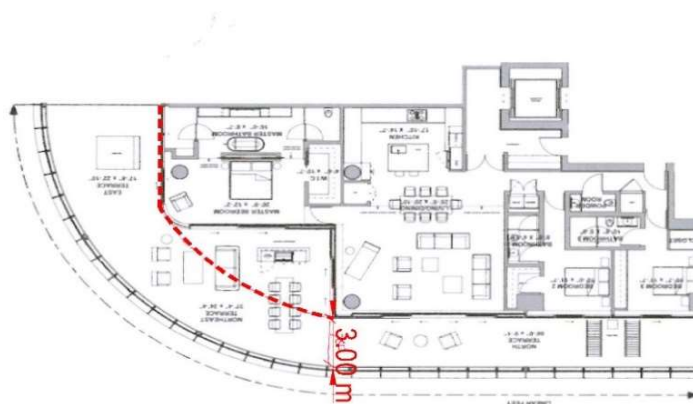
### art. 13– Verande, terrazze, logge, poggioli

E' ammessa la creazione di terrazze e logge.

E' ammesso inoltre realizzare gallerie vetrate non costituenti superficie e volume, a piano terra e ai piani e anche nella copertura, che siano utilizzati solo per il passaggio coperto tra corpi di fabbrica.

Si specifica che nella definizione di loggia come "parte di edificio ricavata all'interno del volume del fabbricato" il volume si intende anche costituito da materiale diverso dalla muratura (brise-soleil, paramento in legno, ecc) ad esclusione di tende.

La profondità massima di 3.00 m delle terrazze a sbalzo, nel caso di soluzioni assimilabili a quella di seguito indicata, sarà misurata a partire all'involuppo come definito nello schema di seguito riportato con tratteggio rosso e l'ulteriore aggetto non costituirà volume o superficie coperta; è fatta salva la distanza minima da confini e corpi di fabbrica esterni al PUA, prevista dal regolamento e dalla normativa vigente.

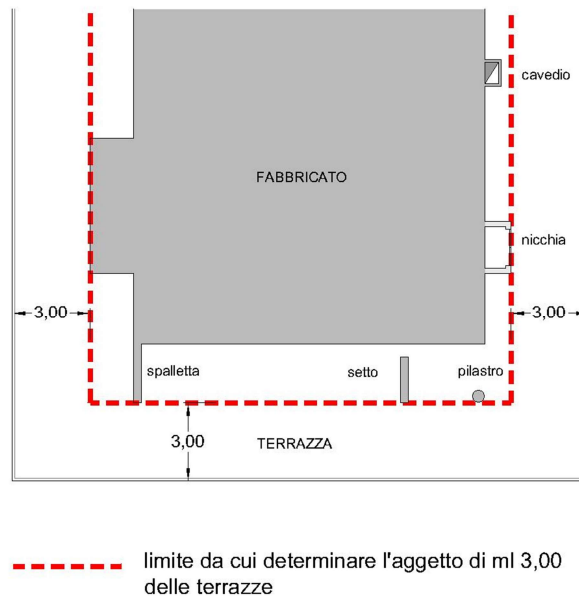


In riferimento all'art.42, punto g, del R.E. nell'edificio sono realizzabili verande con funzione "bioclimatica"; esse possono essere inserite indifferentemente ai piani alti come al piano terra ed essere vetrate anche solo perimetralmente, purché coerentemente integrate nell'architettura dell'edificio. Le superfici di pertinenza delle verande non sono riconducibili ai sistemi di terrazze a sbalzo e logge e non concorrono pertanto alla loro profondità in riferimento alla art.42 punti "b" ed "l" del R.E., fatti salvi gli ulteriori aggetti che dovranno rispettare quanto previsto dalle presenti norme all'art. 9.

Tali elementi (verande bioclimatiche), per la loro funzione di miglioramento dei parametri climatici non concorrono alla formazione del volume urbanistico se eseguite ai sensi dell'art.6 "serre solari" dell'integrazione al regolamento edilizio sui temi energetici e ambientali".

Gli aggetti potranno avere profondità massima superiore o in alternativa pari a ml 3,00 dalla linea di involucro intesa come la linea che ricomprende ed allinea tutte le sporgenze (setti, camini, nicchie, corpi di fabbrica, pilastri etc.), come da schema di seguito riportato; è fatta salva la distanza minima da confini e corpi di fabbrica esterni al PUA, prevista dal regolamento e dalla normativa vigente.





Le terrazze a sbalzo possono avere una profondità maggiore di ml. 3.00 senza che questo comporti volume, per le distanze si richiama l'art.9.

#### art. 14\_parcheggi

Il parcheggio interrato di ciascun edificio potrà esser realizzato conformemente alla tav. 15:

- a confine con la proprietà pubblica lungo il confine nord del lotto e lungo il lato ovest dell'accesso al mare, previo parere dell'ufficio preposto.

Le opere provvisorie di sostegno al cantinato potranno essere realizzate sotto la strada, i marciapiedi e confine est dell'accesso al mare di proprietà pubblica previo nulla osta ufficio preposto (confine tra via Mascagni e U.M.I. 1).

Con riferimento all'art. 11 "zona di riorganizzazione alberghiera" delle N.T.A. del PRG, si intende possibile ricavare parcheggi, da legare con vincolo di pertinenzialità all'immobile, a servizio delle aree d'intervento individuate dal P.U.A. in oggetto:

- in aree vicine con l'impegno di utilizzo per un arco temporale pari ad almeno 10 anni, oltre al rinnovo dello stesso per pari termine temporale previo accordo con la ditta proprietaria, sempre garantendo un posto auto per ogni camera/unità residenziale.

#### art.15 –passi carrai

I passi carrai sono indicati nella tav. 23 ma non sono prescrittivi.

Oltre alla realizzazione di un passo carraio della dimensione massima di 6 m (come da "art.13\_passi carrai" del regolamento edilizio), sarà possibile realizzare un passo carraio della dimensione massima di 6 m per accesso a cabina Enel e/o isole ecologiche e, inoltre, più passi carrai:

- di larghezza massima di 30 m lungo l'accesso al mare, per la realizzazione di posti auto a piano terra disposti a raso, a condizione che questi ultimi siano realizzati entro i primi 40 ml dall'intersezione tra via Padova e via Mascagni;
- di larghezza massima 20 m lungo via Padova

#### **art. 16-Tende**

Sulle terrazze, sui brise-soleil in copertura e negli spazi aperti potranno essere inserite tende di protezione dal sole anche orizzontali che potranno essere realizzate anche dai singoli proprietari successivamente alla fine lavori nel rispetto delle indicazioni di un progetto unitario.

#### **art. 18 - Opere di urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazione consistono in:

U.M.I.1-2

- Marciapiedi
- illuminazione pubblica;
- sottoservizi su accesso al mare (rete fognaria, linea acquedotto, allacci gas, rete Enel, rete Telecom)

In fase esecutiva esse potranno subire le modifiche che si rendano necessarie o le modifiche di adeguamento in conformità alle prescrizioni degli enti gestori delle reti.

Le modifiche di dettaglio possono, quindi, essere apportate in sede di presentazione del progetto esecutivo.

I pozzetti, cassette stradali Enel o Telecom, nicchie di alloggiamento dei contatori, armadi del gas potranno esser posizionati su proprietà pubblica previa autorizzazione dell'amministrazione comunale.

Le opere che verranno eseguite saranno esattamente quantificate in fase esecutiva, fase in cui verrà identificato il tratto effettivo da realizzare all'interno dell'ambito.

Considerato che la realizzazione delle opere previste nell'U.M.I. 1, è regolata da una convenzione in cui è indicata la realizzazione del I° stralcio (tratto nord di via Mascagni) con collaudo correlato alla realizzazione dell'UMI 2 e II° stralcio (tratto sud di via Mascagni) con collaudo correlato alla realizzazione dell'UMI 1, si possono presentare richieste di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione distinte per le U.M.I. sopra definite.

## TITOLO IV – NORME FINALI

### art. 19 Normativa di riferimento

Per quanto non contemplato nelle presenti N.T.A. si fa riferimento alle N.T.A. ed al R.E. del P.R.G. vigente, nonché alla normativa regionale e nazionale vigenti in materia.

## TITOLO V – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Gli interventi previsti dal presente Piano potranno essere realizzati per unità minime d'intervento (U.M.I.) come rappresentate nella Tav. n° 1 di progetto, nonché sulla base degli elaborati grafici di Piano aventi carattere prescrittivo.

Nell'ambito d'intervento, zone turistiche esistenti\_ B2 2 sono ammesse la destinazione d'uso residenziale e turistico-ricettiva ma, come previsto nelle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Jesolo: sono ammesse anche la destinazione d'uso commerciale, direzionale ed artigianato di servizio. Quindi, è possibile prevedere anche tali destinazioni d'uso.

Il conguaglio relativo alla monetizzazione degli standards di parcheggio e di verde pubblico, secondo gli importi determinati ai sensi della delibera consiliare n. 141 del 17.11.2005, avverrà in sede di richiesta di permesso di costruire.

### VOLUMETRIE

#### TAB.1\_EDIFICI ESISTENTI

Hotel Las Vegas		RESIDENZA	RICETTIVO
UMI 1	Mc	-	17.746,02 mc

#### TAB.2\_EDIFICI DI PROGETTO

Hotel Las Vegas		RESIDENZA	RICETTIVO
UMI 1	Mc	-	17.746,02 mc

Si specifica che l'intervento sarà sviluppato anche con applicazione della L.R. 32/2013 sul lotto U.M.I. 1 (lotto Hotel Las Vegas esistente) e realizzazione della relativa cubatura nell'U.M.I. 2.

I progetti edilizi, di attuazione, delle suindicate U.M.I. potranno prevedere variazioni della configurazione delle superfici dei fabbricati da compiere all'interno della zona di inviluppo massimo.

Si potranno presentare singoli permessi di costruire per ciascun edificio nella considerazione generale dell'impianto a terra e planivolumetrico riferito all'insieme.