

---

## Norme tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico di Via Vittorio Veneto- **COMPARATIVA**

---

Ditta: **SEALIVE SRL**, P.zza Trevisan, 2, San Donà di Piave, VE  
C.F./P.IVA:04563580275

Lavori: **PUA ai sensi art. 20, comma 8 ter della L.R. 11-04- Riqualificazione di via Vittorio Veneto con ristrutturazione e ampliamento di edificio residenziale.**



Località: **Comune di JESOLO, VENEZIA**  
**via VITTORIO VENETO 49-51**

### Il progettista

---

Alberto busatto architetto  
m. +39.392.0067857  
e mail arch.busatto@gmail.com  
pec abarchitetto@legalmail.it

via manzana n.90a  
31029 vittorio veneto (tv)  
p.iva 03141960264  
c.f. bstlrt66h11a757s

## **PREMESSE**

L'area oggetto di intervento ricomprende un lotto di proprietà privata individuato catastalmente al foglio 103 mappale 123 su cui insiste un fabbricato ad uso residenziale con un'attività commerciale al piano terra, e tutta la strada pubblica denominata Via Vittorio Veneto.

Urbanisticamente l'intera superficie ricade in zona B 2.1.40. La superficie complessiva reale risulta essere di mq 1.977,50, di cui mq 544,50 in proprietà privata e mq 1.433,00 di area pubblica ( sede stradale di via Vittorio Veneto).

### **ART.1 OGGETTO DELLE NORME E CAMPO D'APPLICAZIONE.**

Le presenti norme riguardano l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo

**denominato** *PUA di Via Vittorio Veneto*

**ubicato a** *JESOLO LIDO*

**in Via** *VITTORIO VENETO*

presentato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 19-21 in variante al PI vigente in quanto coerente con i criteri generali e gli obbiettivi dello stesso: in particolare il presente PUA mira al miglioramento delle condizioni generali del tessuto urbano anche attraverso la contrazione della superficie coperta e ad un aumento delle aree a verde e di parcheggio di pertinenza dell'immobile, oltre ad operare una riqualificazione dei sottoservizi e delle urbanizzazioni presenti in via Vittorio Veneto, così come previsto dall'art. 9 delle NtA del Pi.

Tali norme devono essere rispettate nella stesura e presentazione del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione attinenti al Piano e degli edifici in esso previsti, in fase di Permesso di Costruire o S.C.I.A. alternativa.

Per quanto non contemplato nella presente disciplina, valgono le Norme Tecniche di Attuazione dello Strumento Urbanistico Generale, il Regolamento Edilizio e la **vigente** normativa statale e regionale in materia edilizia, urbanistica e di tutela dell'ambiente e del territorio.

Trattandosi di norme specifiche per il Piano Attuativo, esse vanno a precisare le Norme Tecniche di Attuazione dello Strumento Urbanistico Generale, nei casi dallo stesso previsti, e non possono porsi in contrasto con la citata disciplina vigente. In caso di contrasto prevale la norma di ordine superiore. In caso d'incongruenza tra gli elaborati, prevalgono le indicazioni presenti in quelli a scala con denominatore minore; in caso d'incongruenza tra i dati indicati in elaborati scritti e quelli indicati in elaborati grafici, prevalgono quelli degli elaborati grafici, ad eccezione di quelli indicati nello schema di convenzione, che sono prevalenti; in caso d'incongruenza tra misure rilevate in scaligrafica e relativa indicazione numerica, prevale quest'ultima.

### **ART.2 OBIETTIVI QUALITATIVI**

Obiettivi generali dell'intervento:

- recuperare alla città uno spazio degradato rivedendone le caratteristiche formali anche alla luce degli ultimi interventi realizzati nelle aree limitrofe;
- riqualificare la viabilità pubblica anche sostituendo alcuni sottoservizi fatiscenti o non più rispondenti alle normative attuali ;
- promuovere l'impiego di tecnologie e materiali moderni ed energeticamente più efficienti contribuendo alla riduzione dei consumi e alla diminuzione delle emissioni di CO2 .

### ART.3 CARATURE URBANISTICHE E DIMENSIONAMENTO DEL PUA

Gli interventi ammessi dovranno rispettare i seguenti parametri:

( le distanze e le altezze si considerano detraendo i maggiori spessore, oltre i 30 cm, per l'isolamento come previsti dalla L.R. 21-96 e s.m.i.)

#### Stato attuale

St	1.977,50 mq	
Sf	544,50 mq	
If	2,47 mc/mq	
S coperta esistente	244,73 mq	
<del>S complessiva esistente</del>	<del>469,08 mq</del>	
<del>V urbanistico esistente</del>	<del>1.407,24 mc</del>	
V urbanistico complessivo o edificabile esistente		1.344,92 mc (come definito dal punto 61 dell'Allegato A del Reg. Ed. )
H max esistente	8,35 mt	
n. piani f.t.	3	
Dest. Uso	residenziale/commerciale	
Ab eq.	9,38	
Destinazione d'uso:	commerciale-residenziale	
Dc esistente minima	0,85 mt	
Ds esistente minima	0,00 mt	
Df esistente minima	3,91 mt	

#### Stato di progetto

St	1.977,50 mq	
Sf	544,50 mq	
If di progetto	4,95 mc/mq	
S coperta di progetto	189,13 mt	
<del>S complessiva progetto</del>	<del>905,56 mq</del>	
<del>V urbanistico di progetto</del>	<del>2.716,77 mc</del>	
V complessivo urbanistico o edificabile		
Massimo		2.695,28 mc (come definito dal punto 61 dell'Allegato A del Reg. Ed. )
H max di progetto	23,66 mt	
H max edificabile	24,50 mt	
n. piani f.t.	8	
Dest. Uso	residenziale	
Ab eq.	17,96	approssimato a 18,00
Destinazione d'uso:	residenziale	
Dc	5,00 mt	
Ds	1,50 mt in deroga	
Df	10,00 mt	

~~La superficie complessiva di progetto è data dalla somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria scomputando quanto espressamente previsto dal vigente Regolamento edilizio comunale.~~

Il titolo edilizio dovrà applicare le definizioni dei parametri stereometrici del Regolamento Edilizio vigente all'atto di presentazione dello stesso.

Gli standard e gli oneri di urbanizzazione sono calcolati secondo la destinazione prevalente, adottandone i relativi parametri e verranno calcolati.

Si specifica che laddove negli elaborati progettuali approvati compaia la definizione di volume complessivo edificabile, di progetto o esistente, esso deve intendersi come volume urbanistico o edificabile ai sensi del punto 61 dell'allegato A del Regolamento edilizio.

**ART. 4 DEFINIZIONE DELLO ZERO URBANISTICO E DELLE QUOTE DI PROGETTO.**

Le quote dello stato di fatto del terreno sono evidenziate nella Tav. 02a e quelle dello stato di progetto sono evidenziate nella Tav.03. Nel rilievo dell'area sono stati adottati appositi capisaldi individuati nella Tav.02a citata. Lo zero urbanistico si definisce come quella quota dalla quale sono calcolate le altezze degli edifici, ai sensi del vigente Regolamento Edilizio, ed è indicato nella Tav.03 citata, corrispondentemente alla quota stradale in corrispondenza dell'angolo nord-ovest del lotto. Nel presente P.U.A. è previsto un solo punto di zero urbanistico come indicato nella Tav.03 citata.

**ART. 5 ELEMENTI PRESCRITTIVI E INDICATIVI.**

Costituiscono elementi prescrittivi del Piano Urbanistico Attuativo:

-Il limite massimo di inviluppo all'interno del quale dovrà insistere il fabbricato di progetto. La sagoma di progetto del fabbricato all'interno della sagoma di massimo inviluppo, sarà compiutamente individuata con la presentazione del progetto edilizio .

-Il volume massimo complessivo urbanistico di progetto (costituito dal volume esistente e dal volume in ampliamento di progetto realizzato in esecuzione del Piano);

-La massima altezza dei fabbricati;

-I distacchi minimi tra la sagoma di massimo inviluppo e gli edifici esistenti, dentro e fuori ambito d'intervento del P.U.A.;

-I distacchi minimi delle sagome di massimo inviluppo dai confini di proprietà, di lotto, di area pubblica o di uso pubblico;

-Lo zero urbanistico ;

-L'entità delle dotazioni di standard di verde e parcheggio.

Sono ammessi locali interrati non abitabili (cantine, garage) .

Costituiscono elementi indicativi del Piano Urbanistico Attuativo, da precisare col permesso di costruire:

-Le quote di progetto delle aree scoperte, che potranno essere precisate in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e dei fabbricati, in relazione all'approfondimento delle situazioni di fatto e avuto riguardo in modo speciale agli aspetti idraulici delle reti e terreni limitrofi;

-La posizione degli accessi al lotto, da ricavare in conformità a quanto previsto dal vigente Codice della Strada;

-Le forometrie in facciata dell'edificio quanto a dimensione, numero e dislocazione;

-Le sistemazioni esterne all'interno del lotto su cui insiste il fabbricato;

-Le caratteristiche dei materiali impiegati per le pavimentazioni esterne sia nelle aree pubbliche che private.

#### **ART. 6 STRADE CARRABILI**

Lungo tutta la strada oggetto di PUA, dovranno essere rispettate le vigenti normative del Codice della Strada . Particolare cura dovrà essere posta nella previsione di materiali e finiture durevoli e di facile manutenzione per pavimentazioni, cordonate ed elementi di arredo urbano. L'impianto di illuminazione pubblica esistente verrà sostituito mantenendo inalterato il numero di punti luce ma con nuovi corpi illuminanti a bassa emissione. Tutti i percorsi dovranno essere adeguatamente illuminati, laddove necessario in funzione delle modalità di utilizzo, con elementi in linea con quanto richiesto dall'azienda responsabile della gestione dell'illuminazione pubblica, e con le vigenti normative in materia di sicurezza e d'inquinamento luminoso, con particolare riguardo al risparmio energetico.

#### **ART. 7 PARCHEGGI PUBBLICI e PRIVATI**

Gli spazi adibiti a parcheggio posti lungo la via dovranno essere opportunamente delimitati o da segnaletica orizzontale o da elementi in cls del tipo ribassato e opportunamente raccordati al manto stradale.

La delimitazione tra area privata e area pubblica dovrà essere provvista di adeguata recinzione. Tutti gli spazi dovranno essere illuminati, seguendo i criteri già enunciati nel precedente art. 5, dotati di segnaletica orizzontale e verticale, nel rispetto del vigente Codice della Strada. Le aree a parcheggio esterne ricavate all'interno del lotto dovranno essere pavimentate con materiali che garantiscano la permeabilità.

#### **ART. 8 AREE SCOPERTE DEI LOTTI PRIVATI E RECINZIONI**

Le aree esterne di pertinenza dell'edificio, dovranno essere, per le parti non destinate a percorsi, parcheggi, piscina e zona solarium, prevalentemente sistemate a giardino, con verde permeabile. Anche le pavimentazioni dovranno essere realizzate il più possibile con materiali drenanti, in ogni caso verificando il rispetto dell'indice di permeabilità previsto dal **vigente** Regolamento Edilizio. I pluviali della copertura saranno collegati alle vasche di raccolta e recupero così come previsto nella relazione di compatibilità idraulica.

La recinzione dell'area privata fronte strada sarà oggetto di approvazione unitamente al progetto edilizio , per cui gli elaborati allegati alla richiesta di Permesso di Costruire/ SCIA alternativa devono contenere obbligatoriamente anche la sistemazione esterna e le recinzioni. Lungo i confini del lotto di intervento è consigliabile siano messe a dimora piante autoctone a formare siepi miste che attenuano la percezione del rumore veicolare e contribuiscono all'assorbimento della Co2 emessa dagli automezzi in transito.

Le eventuali rampe di uscita da eventuali parcheggi interrati dovranno avere una pendenza massima del 20 % e prevedere uno spazio in piano di almeno 5 m di sviluppo, prima dell'immissione sul percorso carrabile pubblico o privato, che dovrà essere agevolmente visibile. Le altezze massime delle recinzioni verso strada o spazio pubblico/di uso pubblico dovranno rispettare quanto previsto dall'art. 52 del Regolamento edilizio vigente .

In caso di realizzazione di accesso carrabile a raso, in caso di impossibilità di arretramento di 5.00 rispetto al ciglio stradale, sarà possibile installare un cancello carrabile scorrevole posto sul filo interno della recinzione .

#### **ART. 9 ATTUAZIONE DEL PIANO**

Il Piano viene attuato mediante presentazione di domanda di Permesso di Costruire per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione e di una domanda di Permesso a costruire e/o SCIA alternativa ai sensi dell'art 23 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. .

**Il** progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione sarà quindi contenuto in apposito fascicolo

separato da quello riguardante l'edificio, e dovrà sviluppare il progetto di massima contenuto nel Piano Attuativo approvato.

Nelle more di attuazione del Piano Attuativo ( P.A.) non è ammessa alcuna trasformazione ad eccezione di quelle rientranti nella definizione di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia senza mutamento di destinazione d'uso, frazionamento e incremento volumetrico ai sensi della normativa regionale e statale vigente.

All'interno dell'area potranno essere realizzati manufatti, arredi e quant'altro non sia computabile ai fini del **vigente** Regolamento edilizio comunale e delle Norme tecniche di Attuazione del vigente Piano degli Interventi in termini di superficie e volume ( pergolati, gazebo, locali tecnici, cisterne, vasche, piscine, fioriere, fontane, ecc) secondo le definizioni e specifiche dei vigenti regolamenti e normative comunali.

Al completamento delle opere di urbanizzazione dovrà essere richiesto il collaudo tecnico delle stesse. Potrà altresì essere richiesto un collaudo parziale delle opere purchè funzionalmente autonome. A titolo di esempio potrà essere richiesto un collaudo parziale per le opere acquedottistiche, fognarie, dell'impianto di illuminazione pubblica.

Solo ad ottenimento dell'approvazione del collaudo finale, potrà essere richiesta l'agibilità dell'edificio previsto dal Piano attuativo.

**ART. 10 INDIVIDUAZIONE CATASTALE**



**ESTRATTO DI MAPPA mapp. 123, Fg 103 , 1:1000**  
 SUPERFICIE CATASTALE del LOTTO **540,00 mq**  
 SUPERFICIE REALE del LOTTO **544,50 mq**

*Catastalmente l'area oggetto del presente PUA è individuata al foglio 103, mappale 123 per il lotto di intervento, senza numero mappale per la viabilità pubblica.*

*La superficie reale è di mq 544,5 per il lotto e di mq 1.433,00 per via Vittorio Veneto.*

#### **ART. 11 PRESCRIZIONI DI QUALIFICAZIONE AMBIENTALE ED ENERGETICA DEGLI EDIFICI**

Per il contenimento dei consumi idrici, le acque pluviali provenienti dalle coperture dovranno essere il più possibile convogliate in serbatoi, allo scopo di utilizzarle per usi di servizio o innaffiatura dei giardini.

Per le prestazioni energetiche, dovrà essere certificato il consumo energetico delle abitazioni, che dovrà essere uguale o inferiore a 50 kWh/mq anno, equivalente o migliore della classe energetica B;

Gli impianti di climatizzazione estiva e/o invernale dovranno essere ad alta efficienza, ed avere preferibilmente alimentazione elettrica senza impiego di combustibili fossili.

Per l'impiego di energie alternative, devono essere installati impianti fotovoltaici di almeno 1 kWp per ogni unità abitativa, compatibilmente con le superfici disponibili, utilizzando modalità integrate con l'edificio o comunque curandone un adeguato inserimento architettonico;

La produzione di acqua calda sanitaria dovrà avvenire, preferibilmente e compatibilmente con le superfici disponibili, per mezzo di fonti rinnovabili;

Per la raccolta dei rifiuti dovranno essere rispettato il vigente regolamento per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani adottato dal competente organo o azienda preposta.

In ogni caso, all'interno del lotto dovranno essere ricavati idonei spazi per la differenziazione e l'accumulo, in attesa dello smaltimento.

#### **ART. 12 REQUISITI ESTETICI, FUNZIONALI E PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI E DELLE AREE SCOPERTE**

La progettazione dei nuovi edifici e delle aree scoperte deve essere improntata a criteri:

- di qualità estetica, sia come percezione dell'edificio stesso, sia come percezione del suo corretto rapporto con l'ambiente circostante, inteso in generale come spazi scoperti ed edificato, esistenti e di progetto;
- di funzionalità rispetto alle destinazioni d'uso, con particolare riguardo al benessere fisico e psicologico degli utenti dell'edificio e delle aree circostanti, in particolar modo per le categorie deboli, come bambini, anziani, portatori di handicap;
- di capacità prestazionale dei materiali, della struttura e degli impianti in termini di requisiti di sicurezza d'uso, di sicurezza idraulica intrinseca e nei confronti delle aree limitrofe, d'igienicità e di sicurezza statica.

I locali non abitabili ed accessori dei fabbricati, per essere considerati tali, dovranno presentare oggettive caratteristiche distributive e funzionali chiaramente distinguibili da quelle dei locali abitabili, al di là delle denominazioni utilizzate nei grafici e delle altezze medie indicate.

#### **ART. 13 ELABORATI DI PIANO**

Gli elaborati costituenti il piano sono i seguenti:

- Relazione illustrativa
- Norme Tecniche di Attuazione
- Tavole di piano:
  - DEF 1 Inquadramento cartografico
  - DEF 2 Rilievo fotografico
  - DEF 2a. Rilievo planoaltimetrico e rilievo delle linee tecnologiche

---

Alberto busatto architetto

- DEF 2b. Rilievo e dimensionamento dell'edificio esistente
  - DEF 3 Planimetria di progetto e calcolo standard urbanistici
  - DEF 3 A Planimetria con calcolo superfici in deroga distanza strada
  - DEF 4 Planimetria di progetto, aree pubbliche e dimensionamento
  - DEF 5 Progetto opere di urbanizzazione, planimetria e sezioni tipo
  - DEF 5 A Planimetria di progetto reti fognatura e acquedotto
  - -DEF 5 B Profili fognatura nera e meteoriche di progetto
  - DEF 6 Segnaletica stradale
  - DEF 06 A Verifica accesso carrabile
  - DEF 7 Planivolumetrico e rendering progettuale
  - DEF 8 Comparativa
- Allegati
- Computo metrico estimativo
  - Capitolato speciale di appalto
  - Prontuario per mitigazione ambientale
  - Schema di convenzione
  - Valutazione di compatibilità idraulica intervento edilizio
  - -Relazione idrologica e idraulica e relativa asseverazione riferita alle opere di urbanizzazione
  - Progetto illuminotecnico
  - Dichiarazione gestione sabbia
  - Valutazione di impatto acustico
  - Indagine geognostica e relazione geologica e geotecnica

#### **ART. 14 DEROGA DISTANZE**

Il Piano attuativo di cui le presenti norme sono parte integrante, avendo tra l'altro ad oggetto la demolizione con ricostruzione e ampliamento di un edificio esistente, prevede che il nuovo fabbricato possa essere ricostruito e ampliato nel rispetto delle distanze dalle strade legittimamente preesistenti e comunque ad una distanza non inferiore a 1,50 mt anche in deroga a quanto previsto dalle NtA del P.I. vigente.

#### **ART. 15 DISPOSIZIONI FINALI**

Per quanto non specificato dalle presenti norme speciali di attuazione del Piano, valgono le prescrizioni delle leggi statali e regionali, nonché delle norme di P.I. e regolamenti comunali vigenti.

In ogni caso vanno acquisiti, in sede di presentazione delle domande di permesso di costruire, tutti i nulla osta di carattere paesaggistico-ambientale, eventualmente richiesti dalle norme vigenti, compreso il certificato di bonifica ambientale e/o bellica, qualora necessario.

Jesolo lì, 25.07.2024

arch. Alberto Busatto

---