



**Comune di Jesolo**  
Città Metropolitana di Venezia  
Regione Veneto

Variante n 1 alle N.T.A. del Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 48 ter, comma 4 della  
LR 11/2004

## Relazione Tecnica

Redazione

Dott.Urb. Francesco Finotto





## Sommario

Premessa .....	4
Le Varianti alle Norme Tecniche .....	5
Tabella di verifica dell'invarianza del dimensionamento .....	7

## Premessa

Come previsto dall'art. 48 ter, comma 4 della LR 11/2004, i Comuni, con apposita variante, adeguano gli strumenti urbanistici comunali alle nuove definizioni uniformi aventi incidenza urbanistica contenute nel nuovo Regolamento Edilizio, adeguato allo schema di Regolamento Edilizio Tipo e ai relativi allegati, ai sensi dell'articolo 4, comma 1 sexies, del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001. Inoltre, il comma 3 del medesimo art. 48 ter precisa che: "I Comuni utilizzano in ogni caso le nuove definizioni ai fini della determinazione dei parametri e dei coefficienti necessari per l'approvazione della variante al cui comma 4".

D'altra parte, l'adozione delle definizioni uniformi aventi incidenza urbanistica comportano un modo diverso di computare i volumi e le superfici edificabili (molte superfici che nel vigente Piano non sono computate, dovranno essere computate in applicazione delle Definizioni uniformi, per esempio i piani interrati, considerati generalmente al 60% come superficie accessoria). È stata fatta una verifica su un numero significativo di interventi edilizi e si è verificato che si ha invarianza di dimensionamento a condizione di:

1. considerare come aggiuntivi agli indici di edificabilità previsti per le singole zone e allo *jus ædificandi* assegnato per i lotti o ambiti di intervento seguenti superfici accessorie:
  - a) autorimesse o posti auto coperti a servizio delle unità abitative nella misura di un mq di Superficie Accessoria per ogni dieci mc di Volume Totale fino ad un massimo rispettivamente:
    - di 18 mq di Superficie Accessoria per unità abitativa, se realizzate senza corsia di manovra coperta e con altezza massima di ml 2,40;
    - 25 mq di superficie accessoria se realizzate con corsia di manovra coperta; oltre sono computate come Superficie Accessoria per la parte aggiuntiva.
  - b) Verande, Terrazze, logge e ballatoi nella misura massima del 25% della Superficie Utile, oltre sono computate come Superficie Accessoria per la parte eccedente.
  - c) Sun-room in conformità a quanto previsto dall'allegato C) al Regolamento Edilizio: *Tende, Sun-room e porticati*;
2. utilizzando il parametro dell'altezza virtuale pari a 3 per determinare il carico urbanistico e verificare le dotazioni territoriali dei servizi pubblici (si assume come volume urbanistico il prodotto della Superficie Complessiva per un'altezza virtuale di 3,00).

Sulla base di questi presupposti, come illustrato nella tabella allegata, il rapporto tra Volume Complessivo lordo e volume urbanistico risulta pari al 97,87%.

Posto che nel nuovo Regolamento Edilizio gli indici di edificabilità fondiaria (IF) e territoriale (IT) sono definiti come "quantità massima di *superficie complessiva* o di *volume complessivo* edificabile su una determinata superficie fondiaria o territoriale", comprensiva dell'edificato esistente, nelle Norme Tecniche del Piano degli Interventi (ex P.R.G.) si sostituisce il parametro del Volume con quello della Superficie Complessiva, per ridurre ulteriormente l'impatto determinato dall'utilizzo delle Definizioni Uniformi e assicurare una maggiore flessibilità progettuale, rendendo meno significativa l'incidenza dell'altezza lorda nella progettazione/realizzazione dei locali.

## Le Varianti alle Norme Tecniche

Le Varianti alle N.T.A. sono distinte in quattro parti:

- 1) sostituzione in tutte le NTA dei parametri edilizi espressi in Volume con i corrispondenti espressi in Superficie complessiva (con ricalcolo di tutte le quantità);
- 2) al CAPO 1 del TITOLO II si aggiunge il seguente art. 5 bis al fine di garantire l'invarianza del dimensionamento del Piano:

...Omissis

***“Art. 5 – bis Norme comuni per le zone residenziali, le aree per attività economiche e l’ambito di Riqualificazione territoriale di “Parco Equilio”***

*In tutte le Zone Territoriali Omogenee, ad esclusione delle zone agricole, in aggiunta agli indici di edificabilità previsti per le singole zone e allo jus ædificandi assegnato per i lotti o ambiti di intervento, è ammessa la realizzazione delle seguenti superfici accessorie:*

- a) *autorimesse o posti auto coperti a servizio delle unità abitative residenziali nella misura di un mq di Superficie Accessoria per ogni dieci mc di Volume Totale fino ad un massimo rispettivamente:*
  - *di 18 mq di Superficie Accessoria per unità abitativa, se realizzate senza corsia di manovra coperta e con altezza massima di ml 2,40;*
  - *25 mq di superficie accessoria se realizzate con corsia di manovra coperta; oltre sono computate come Superficie Accessoria per la parte aggiuntiva.*
- b) *Verande, Terrazze, logge e ballatoi nella misura massima del 25% della Superficie Utile, oltre sono computate come Superficie Accessoria per la parte eccedente.*
- c) *Sun-room in conformità a quanto previsto dall'allegato C) al Regolamento Edilizio: Tende, Sun-room e porticati.”*

...Omissis

- 3) Si stralcia l'art. 46 relativo alle recinzioni in zona agricola, perché regolate nel Nuovo Regolamento Edilizio:

**~~Art. 46 – Recinzioni~~**

~~La costruzione delle recinzioni lungo le strade pubbliche è soggetta al rispetto delle norme del Codice della strada.~~

~~La costruzione di recinzioni in corrispondenza di corti ed edifici censiti con scheda "B" dovrà essere in armonia con il bene storico: lungo le strade vicinali le recinzioni dovranno consentire una larghezza del piano viabile, comprese eventuali cunette, di almeno 3,00 m; lungo i sentieri e percorsi ciclabili, le recinzioni dovranno consentire una larghezza del piano calpestabile di almeno 2,00 m.~~

~~Le recinzioni possono essere costituite da:~~

- ~~• reti metalliche eventualmente plastificate, su muretti sporgenti da terra non più di 30 cm e di altezza complessiva fino a 1,50 m, per le parti fronteggianti il suolo pubblico;~~

- ~~cancellate metalliche a disegno semplice, su muretti non più alti di 30 cm e con una altezza massima di 1,50 m, solo in corrispondenza di fabbricati, corti, aree di pertinenza di edifici, per le parti fronteggianti il suolo pubblico;~~
- ~~per le rimanenti parti di perimetro, solamente con pali infissi nel terreno e con rete metallica eventualmente plastificata ed opportunamente schermata con siepi.~~

~~Sono vietate recinzioni interne nelle corti degli edifici censiti con la scheda "B".~~

~~Lungo le reti delle acque basse è preferibile la realizzazione di recinzioni con piantumazioni in alternativa a quelle tradizionali (es. muri, reti, cancellate, ecc.).~~

- 4) all'art. 105 - Strumenti Urbanistici Attuativi vigenti si aggiunge un nuovo comma, al fine di garantire la conversione dei parametri edificatori espressi in mc di volume in mq di Superficie Complessiva:

*"Le aree su cui insistono strumenti urbanistici attuativi approvati sono disciplinati dalle norme in essi contenute.*

*In caso di decadenza, revoca o varianti allo strumento urbanistico attuativo che incidono su criteri informativi, perimetro e quantità dello stesso, si dovrà fare riferimento alla normativa di zona del P.R.G.*

*Per la conversione in Superficie Complessiva dello jus ædificandi attribuito come Volume nella pianificazione attuativa vigente o in itinere, ovvero negli accordi di pianificazione/programma, si utilizza l'altezza virtuale di 3 (Superficie Complessiva = Volume : 3)."*

Tabella di verifica dell'invarianza del dimensionamento

DESCRIZIONE					ATTUALE						NUOVO SENZA COMPENSAZIONE								NUOVO CON COMPENSAZIONE							
PR.ED.	REFERENTE	Z.T.O.	DESTINAZIONE D'USO	TIPOLOGIA	VolUrb	SU	SNR RE attuale	Sragg RE attuale	SC RE Attuale	VOL.ONERI Att.		SU RE Nuovo	SNR(SA) RE Nuovo	Sragg RE Nuovo	SC RE Nuovo	Altezza Virtuale	Volume Complessivo Lordo	VolCompl ordo/VolUrb	SU RE Nuovo	SNR(SA) RE Nuovo	SG Stima Garage	Sragg RE Nuovo	SC RE Nuovo	Altezza Virtuale	Volume Complessivo Lordo	VolCompl ordo/Vol Urb
					mc	SU (superficie utile)	SNR (sup. non residenz.)	Snr*60%	Su+Snr60%	(SU+SNR 60%)*HI	HI	SU (superficie utile)	SNR (sup. non residenz.)	SNR*60%	SU+SNR 60%	H	Sc (SU+SNR60% ) RE NUOVO * H.TEORICA	%	SU (superficie utile)	SNR (sup. non residenz.)	1mq/10mc	(SNR-SG)*60%	SU+SNR 60%	H	Sc (SU+SNR60%) RE NUOVO * H.TEORICA	%
2019/396	PM	C2.2	residenziale	1 = unifamiliare	612,40	175,56	62,61	37,57	213,13	548,14	2,57	170,52	62,62	37,57	208,09	2,70	561,84	91,74%	170,52	62,62	61,24	0,826	171,35	3,00	514,04	83,94%
2018/314	PE	C2_2	Residenziale	1 = unifamiliare	452,51	126,22	10,28	6,17	132,39	410,92	3,10	126,22	28,33	17,00	143,22	2,70	386,69	85,45%	126,22	28,33	45,25	0	126,22	3,00	378,66	83,68%
2019/336	OS	C2.2	Residenziale	1 = unifamiliare	682,99	137,74	44,81	26,89	164,63	445,26	2,70	137,74	43,38	26,03	163,77	2,70	442,17	64,74%	137,74	43,38	68,30	0	137,74	3,00	413,22	60,50%
2019/597	PE	C1	Residenziale	1 = unifamiliare	385,86	102,12	11,38	6,83	108,95	287,84	2,64	102,12	11,38	6,83	108,95	2,70	294,16	76,23%	102,12	11,38	38,59	0	102,12	3,00	306,36	79,40%
				<b>1 = unifamiliare Totale</b>	<b>2.133,76</b>	<b>541,64</b>	<b>129,08</b>	<b>77,45</b>	<b>619,09</b>	<b>1.692,16</b>	<b>2,73</b>	<b>536,60</b>	<b>145,71</b>	<b>87,42</b>	<b>624,02</b>		<b>1.684,86</b>	<b>78,96%</b>	<b>536,60</b>	<b>145,71</b>	<b>213,38</b>	<b>0</b>	<b>536,60</b>	<b>3,00</b>	<b>1.609,80</b>	<b>75,44%</b>
2019/346	CS	C2_2	Residenziale	2 = bifamiliare	779,67	226,34	40,52	24,31	250,65	732,97	2,92	209,60	41,62	24,97	234,57	2,70	633,34	81,23%	209,60	41,62	77,97	0	209,60	3,00	628,80	80,65%
				<b>2 = bifamiliare Totale</b>	<b>779,67</b>	<b>226,34</b>	<b>40,52</b>	<b>24,31</b>	<b>250,65</b>	<b>732,97</b>	<b>2,92</b>	<b>209,60</b>	<b>41,62</b>	<b>24,97</b>	<b>234,57</b>		<b>633,34</b>	<b>81,23%</b>	<b>209,60</b>	<b>41,62</b>	<b>77,97</b>	<b>0</b>	<b>209,60</b>	<b>3,00</b>	<b>628,80</b>	<b>80,65%</b>
2018/1603	PK	C2_2	Residenziale	3 = a schiera	1.272,15	329,36	100,02	60,01	389,37	1.067,67	2,74	329,36	100,02	60,01	389,37	2,70	1.051,30	82,64%	329,36	100,02	127,22	0	329,36	3,00	988,08	77,67%
2017/84	EP	C2.2	Residenziale	3 = a schiera	1.337,79	374,56	100,26	60,15	434,71	1.196,01	2,75	347,26	99,78	59,86	407,12	2,70	1.099,22	82,17%	347,26	99,78	133,78	0	347,26	3,00	1.041,78	77,87%
				<b>3 = a schiera Totale</b>	<b>2.609,94</b>	<b>703,92</b>	<b>200,28</b>	<b>120,16</b>	<b>824,08</b>	<b>2.263,68</b>	<b>2,75</b>	<b>676,62</b>	<b>199,80</b>	<b>119,87</b>	<b>796,49</b>		<b>2.150,53</b>	<b>82,40%</b>	<b>676,62</b>	<b>199,80</b>	<b>260,99</b>	<b>0</b>	<b>676,62</b>	<b>3,00</b>	<b>2.029,86</b>	<b>77,77%</b>
2019/528	SE	B1_2	Residenziale	4 = a blocco	4.473,30	1.271,65	1.042,88	625,72	1.897,38	4.278,50	2,25	1.271,65	597,68	358,61	1.630,26	2,70	4.401,70	98,40%	1.271,65	597,68	447,33	90,21	1.361,86	3,00	4.085,58	91,33%
2018/734	SE	C2_1	Residenziale	4 = a blocco	9.927,88	2.784,92	1.476,38	885,82	3.670,75	10.517,68	2,87	2.784,92	1.205,26	723,15	3.508,07	2,70	9.471,79	95,41%	2.784,92	1.205,26	992,79	127,4832	2.912,40	3,00	8.737,21	88,01%
2018/408	SE	B1	Residenziale	4 = a blocco	2.040,20	827,30	1.632,12	979,27	1.806,57	5.690,69	3,15	827,30	1.431,84	859,10	1.686,40	2,70	4.553,28	223,18%	827,30	1.431,84	204,02	736,692	1.563,99	3,00	4.691,98	229,98%
2017/521	SE	B3	Residenziale	4 = a blocco	7.430,42	2.185,90	2.458,50	1.475,08	3.661,01	11.532,18	3,15	2.185,90	2.143,86	1.286,31	3.472,21	2,70	9.374,97	126,17%	2.185,90	2.143,86	743,04	840,4908	3.026,39	3,00	9.079,17	122,19%
2019/706	PM	B2.1	residenziale	4 = a blocco	3.020,15	799,10	320,13	192,08	991,18	2.592,01	2,62	759,03	337,41	202,45	961,48	2,70	2.595,99	85,96%	759,03	337,41	302,02	21,237	780,27	3,00	2.340,80	77,51%
2016/1326	PM	B3	Residenziale	4 = a blocco	3.639,25	993,09	433,70	260,22	1.253,31	3.817,28	3,05	876,96	931,97	559,18	1.436,14	2,70	3.877,58	106,55%	876,96	931,97	363,93	340,827	1.217,79	3,00	3.653,36	100,39%
2019/203	CS	D2_2	Residenziale	4 = a blocco	7.136,25	2.001,10	587,94	352,76	2.353,86	6.015,59	2,56	2.001,10	564,90	338,94	2.340,04	2,70	6.318,11	88,54%	2.001,10	564,90	713,63	0	2.001,10	3,00	6.003,30	84,12%
2019/1405	pk	B2_1	Residenziale	4 = a blocco	17.193,20	2.587,93	4.753,21	2.851,93	5.439,86	16.319,55	3,00	2.587,93	3.237,78	1.942,67	4.530,60	2,70	12.232,61	71,15%	2.587,93	3.237,78	1.719,32	911,076	3.499,01	3,00	10.497,02	61,05%
2019/1405	pk	B2_1	commerciale	4 = a blocco	1.898,57	1.658,55	879,13	527,48	2.186,03	3.042,27	1,39	1.658,55	618,62	371,17	2.029,72	2,70	5.480,25	288,65%	1.658,55	618,62	189,86	257,2578	1.915,81	3,00	5.747,42	302,72%
2018/1460	PE	B2_1	Residenziale	4 = a blocco	2.251,88	670,05	575,68	345,41	1.015,46	2.115,25	2,08	670,05	297,06	178,24	848,29	2,70	2.290,37	101,71%	670,05	297,06	225,19	43,1232	713,17	3,00	2.139,52	95,01%
2019/607	OS	C2.2	Residenziale	4 = a blocco	891,25	253,29	39,87	23,92	277,21	1.259,37	4,54	253,29	29,81	17,89	271,18	2,70	732,18	82,15%	253,29	29,81	89,13	0	253,29	3,00	759,87	85,26%
2019/845	FP	C2.2	Residenziale	4 = a blocco	134,67	38,55	71,34	42,80	81,35	115,47	1,42	55,81	16,44	33,49	89,30	2,70	241,10	179,03%	55,81	16,44	13,47	1,7838	57,59	3,00	172,78	128,30%
2019/845	FP	C2.2	Residenziale	4 = a blocco	618,87	192,29	23,79	14,27	206,56	561,29	2,72	278,29	42,95	166,97	445,26	2,70	1.202,21	194,26%	278,29	42,95	61,89	0	278,29	3,00	834,87	134,90%
				<b>4 = a blocco Totale</b>	<b>60.655,89</b>	<b>16.263,72</b>	<b>14.294,67</b>	<b>8.576,76</b>	<b>24.840,53</b>	<b>67.857,13</b>	<b>2,73</b>	<b>16.210,78</b>	<b>11.455,58</b>	<b>7.038,16</b>	<b>23.248,94</b>		<b>62.772,14</b>	<b>103,49%</b>	<b>16.210,78</b>	<b>11.455,58</b>	<b>6.065,59</b>	<b>3233,995</b>	<b>19.444,77</b>	<b>3,00</b>	<b>58.334,32</b>	<b>96,17%</b>
2018/1037	PM	B2_1	Turistico Ricettivo	5 = a torre	4.948,89	1.232,23	524,58	314,75	1.546,98	4.980,10	3,22	1.232,23	582,00	349,20	1.581,43	2,70	4.269,86	86,28%	1.232,23	582,00	494,89	52,2666	1.284,50	3,00	3.853,49	77,87%
2018/917	PM	B1.2	Residenziale	5 = a torre	3.544,77	823,60	714,09	428,45	1.252,05	2.678,86	2,14	892,60	584,00	350,40	1.243,00	2,70	3.356,10	94,68%	892,60	584,00	354,48	137,7138	1.030,31	3,00	3.090,94	87,20%
2018/1286	EP	C1	residenziale	5 = a torre	1.715,37	427,80	1.165,84	650,40	1.078,20	2.443,85	2,27	427,80	999,28	599,56	1.027,36	2,70	2.773,87	161,71%	427,80	999,28	171,54	496,6458	924,45	3,00	2.773,34	161,68%
2018/1044	CS	B1_2	Residenziale	5 = a torre	5.234,84	1.254,14	1.234,59	740,75	1.994,89	4.475,75	2,24	1.279,98	915,26	549,16	1.829,14	2,70	4.938,67	94,34%	1.279,98	915,26	523,48	235,0656	1.515,05	3,00	4.545,14	86,82%
2018/1163	CS	B2_2	Residenziale	5 = a torre	1.760,22	434,28	597,38	358,43	792,71	2.113,60	2,67	434,28	459,29	275,57	709,85	2,70	1.916,61	108,88%	434,28	459,29	176,02	169,9608	604,24	3,00	1.812,72	102,98%
2016/1003	CS	B3	Residenziale	5 = a torre	2.844,49	739,69	1.059,14	635,48	1.375,17	3.518,37	2,56	733,18	933,53	560,12	1.293,30	2,70	3.491,90	122,76%	733,18	933,53	284,45	389,4486	1.122,63	3,00	3.367,89	118,40%
2016/1151	CS	B2_1	Turistico Ricettivo	5 = a torre	967,11	150,36	241,51	144,91	295,27	718,96	2,43	150,36	241,51	144,91	295,27	2,70	797,22	82,43%	150,36	241,51	96,71	86,8794	237,24	3,00	711,72	73,59%
2018/1650	pk	B1_2	Residenziale	5 = a torre	3.162,25	802,33	391,50	234,90	1.037,23	2.970,81	2,86	802,33	736,24	441,74	1.244,07	2,70	3.359,00	106,22%	802,33	736,24	316,23	252,009	1.054,34	3,00	3.163,02	100,02%
2019/158	pk	B1_2	Residenziale	5 = a torre	2.740,84	698,69	883,24	529,94	1.228,63	3.306,59	2,69	698,69	867,81	520,69	1.219,38	2,70	3.292,32	120,12%	698,69	867,81	274,08	356,2356	1.054,93	3,00	3.164,78	115,47%
2019/4	PE	B2_1	Residenziale	5 = a torre	2.604,38	645,36	421,26	252,76	898,12	2.188,07	2,44	645,36	258,18	154,91	800,27	2,70	2.160,72	82,96%	645,36	258,18	260,44	0	645,36	3,00	1.936,08	74,34%
2019/5	DGR	B1.2	Residenziale	5 = a torre	3.144,53	797,56	818,68	491,81	1.289,37	3.571,41	2,77	797,56	334,30	200,58	998,14	2,70	2.694,98	85,70%	797,56	334,30	314,45	11,9082	809,47	3,00	2.428,40	77,23%
2019/772	DGR	B2.1	Residenziale	5 = a torre	1.971,61	497,01	446,83	268,10	765,11	2.103,25	2,75	1.971,61	283,08	169,85	2.141,46	2,70	5.781,94	293,26%	1.971,61	283,08	197,16	51,5514	2.023,16	3,00	6.069,48	307,84%
2018/1604	EP	B3	Residenziale	5 = a torre	2.886,01	714,10	769,10	461,46	1.175,56	2.904,90	2,47	714,10	616,22	369,73	1.083,83	2,70	2.926,34	101,40%	714,10	616,22	288,60	196,5714	910,67	3,00	2.732,01	94,66%
2019/364	EP	B1.2	Residenziale	5 = a torre	2.908,91	722,81	524,07	314,44	987,45	2.643,40	2,68	722,81	441,07	264,64	987,45	2,70	2.666,12	91,65%	722,81	441,07	290,89	90,1074	812,92	3,00	2.438,75	83,84%
				<b>5 = a torre Totale</b>	<b>40.434,22</b>	<b>9.939,96</b>	<b>9.791,81</b>	<b>5.826,58</b>																		