

COMUNE DI JESOLO

Provincia di Venezia

# PIANO PARTICOLAREGGIATO AMBITO 19 b TERRE DI MARE

## VARIANTE ALLE NORME TECNICHE ATTUATIVE

AI SENSI DELL'ART. 20 L.R. 11/2004 e succ. mod

P 3 1 1 P P N T A V      NTA - V

### NORME TECNICHE ATTUATIVE - VARIATE

proprietà

IRIDIUM SRL  
Via Diego Valeri n. 5  
35131 Padova  
C.F. e P.I.: 03860740285

progetto

**ARCHITETTO ALEX BRAGGION**

ARCHITETTURA + URBANISTICA

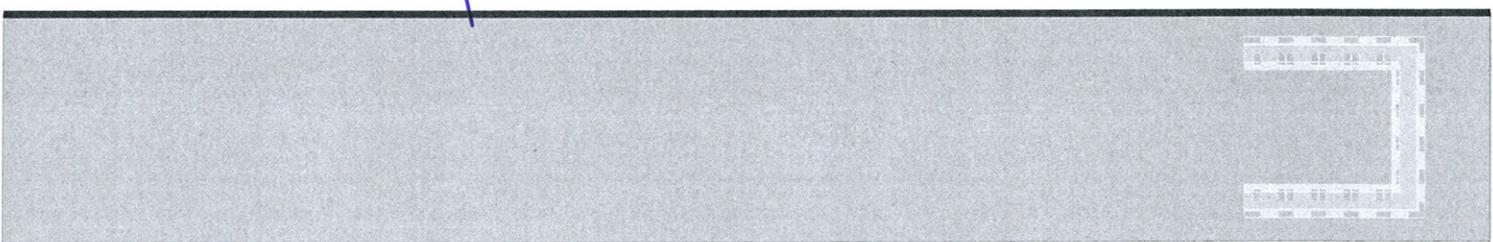
ordine degli architetti di Padova n° 1675

Via Zara, 59

35134 PADOVA

tel. +39 049 9868884 fax +39 049 9868884

e-mail: alexbraggion@bdm-architetti.it



redatto: 27 ottobre 2014

aggiornamento:

Il presente elaborato non può essere riprodotto o trasmesso a terzi anche in modo parziale senza autorizzazione scritta

***Comune di Jesolo***

***Provincia di Venezia***

**PIANO PARTICOLAREGGIATO**

***Ambiti Unitari di Progetto n 18, 19 e 20***

**VARIANTE N°3 ALLE  
Norme Tecniche di Attuazione**

***IN ROSSO LA RICHIESTA DI ADEGUAMENTO ALLE  
PRESENTI NORME***

## 1 NORME GENERALI

### 1.1 Elementi costitutivi del piano particolareggiato

Il presente Piano Particolareggiato, attuativo della Variante Generale al P.R.G del Comune di Jesolo e delle successive varianti parziali, riguarda gli ambiti di progetto unitario n 18, 19 e 20, posti a monte di piazza Torino e facenti parte di un unico progettuale che definisce l'assetto infrastrutturale di questa porzione di territorio del Lido di Jesolo, tutto questo anche in previsione della realizzazione della variante nord alla viabilità Comunale. A seguito della sottoscrizione dell'accordo di programma e dell'approvazione della conseguente Variante al P.R.G. avvenuti con Decreto del Presidente della Giunta Regionale del Veneto n 51 del 15/03/2010, pubblicato nel B.R. n 29 del 06/04/2010 viene variato il Piano Particolareggiato in cui sono compresi gli ambiti d'intervento 19b e 20a.

Gli elaborati che compongono il Piano sono i seguenti:

Allegato n.1	RELAZIONE TECNICA
Allegato n.2	NORME TECNICHE
Allegato n.3	DOCUMENTAZIONE CATASTALE
Allegato n.4	BOZZA DI CONVENZIONE
Allegato n.5	CAPITOLATO SPECIALE

#### GENERALI

PP - Tav. n. 1	INQUADRAMENTO TERRITORIALE – AMBITI	varie
PP - Tav. n. 2	PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO	1:2.000
PP - Tav. n. 3	IPOTESI DI NUOVA VIABILITA' GENERALE	1:1.000

#### AMBITO19b

##### Analisi

001	Documentazione fotografica	varie
002	Planimetria generale stato di fatto	1:2000
003	Rilievo topografico dell'area	1:1000
004	Individuazione dell'intervento su P.R.G. vigente	1:2000
005	Opere realizzate fuori ambito	
006	Tracciati delle reti tecnologiche esistenti (Rete Fognaria)	1:500/1000
007	Tracciati delle reti tecnologiche esistenti (Rete Enel - Telefonica)	1:500/1000
008	Tracciati delle reti tecnologiche esistenti (Rete Idrica- Gas)	1:500/1000
009	Vincoli gravanti sull'area	1:500/1000

##### Progetto

010	Zonizzazione, lotti, indicazioni progettuali puntuali	1:500
011	Schema dei tracciati delle reti tecnologiche di progetto (Rete Fognaria)	1:500
012	Schema dei tracciati delle reti tecnologiche di progetto (Rete Enel - Telefonica)	1:500
013	Schema dei tracciati delle reti tecnologiche di progetto (Rete Idrica- Gas)	1:500

014	Schema dei tracciati delle reti tecnologiche di progetto (Illuminazione pubblica)	1:500
015	Viabilità di progetto e segnaletica stradale	1:500
016	Sezioni stradali tipo "Viabilità"	1:50
017	Sezioni stradali tipo "Parcheggi"	1:50
018	Sezioni stradali tipo "Parco"	1:50
019	Sezioni stradali tipo "Piazza"	1:50
020	Progetto degli spazi pubblici e ad uso pubblico	1:500
021	Planivolumetrico	1:500
022	Viste prospettive e modello	varie
023	Accessibilità disabili	1:500
024	Individuazione delle aree da cedere e/o vincolare	1:500

**Elaborati fascicolati**

- A.01 Relazione Generale
- A.02 Relazione Tecnica
- A.03 Relazione idrologica, idraulica e di calcolo idraulico
- A.04 Norme tecniche di attuazione
- A.05 Fascicolo disponibilità dell'area
- A.06 Schema di convenzione per l'attuazione dei comparti
- A.07 Preventivo sommario delle opere di urbanizzazione
- A.08 Quadro economico
- A.09 Prontuario della mitigazione ambientale
- A.10 Fasciolo illuminotecnico
- A.11 Screening preliminare
- A.12 Capitolato Opere Pubbliche

-----  
**AMBITO 20** (suddiviso in 20a e 20b)

20 - Tav. n.1	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	1:2.000
20 - Tav. n.2	PIANO QUOTATO – STATO DI FATTO	1:1.000
20 - Tav. n.3	VIABILITA'	1:1.000, 1:100, 1:25
20 - Tav. n.3.1	PARCHEGGI, TAVOLA ESPLICATIVA DEI PACCHETTI PREVISTI	
20 - Tav. n.3.2	SEGNALETICA STRADALE, SISTEMAZIONE AREE A VERDE	
20 - Tav. n.4	PLANIVOLUMETRICO	1:1.000
20 - Tav. n.5	DEFINIZIONE SPAZI PUBBLICI, PERCORSI PEDONALI, ACCESSI ALL'AREA, NORMATIVA VOLUMI, NORMATIVA SUPERFICI	1:1.000
20 - Tav. n.6	AREE A STANDARD - SUPERFICIE FONDIARIA	1:1.000, 1:2.000
20 - Tav. n.T1.1	SCHEMA GENERALE DELLE RETI TECNOLOGICHE DI STATO DI FATTO E DI PROGETTO	1:1.000
20 - Tav. n.T1.2	SCHEMA GENERALE DELLE RETI TECNOLOGICHE DI STATO DI FATTO E DI PROGETTO	1:1.000
20 - Allegati	Allegato n.T1      RELAZIONE RETE ACQUEDOTTO Allegato n.T2      RELAZIONE RETE DI FOGNATURA Allegato n.T3      RELAZIONE RETE ELETTRICA	

Allegato n.T4	RELAZIONE RETE ILLUMINAZIONE STRADALE
Allegato n.T5	RELAZIONE RETE GAS
Allegato n.T6	RELAZIONE RETE TELEFONICA
Allegato n.T7	INDAGINE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E GEOTECNICA
Allegato PM	PREVENTIVO DI MASSIMA
Allegato 1.1	RELAZIONE TECNICA IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA, CALCOLO ILLUMINOTECNICO, SCHEMI UNIFILARI, QUADRI ELETTRICI E SCHEDE TECNICHE.

-----  
**AMBITO 18 – 19a**

18-19a - Tav. 1.1 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	1:500
18-19a - Tav. 1.2 PIANO QUOTATO – STATO DI FATTO	1:500
18-19a - Tav. 2.1 INDIVIDUAZIONE AMBITI E TIPI DI INTERVENTO	1:500
18-19a - Tav. 2.2 CARATURE URBANISTICHE E LIMITI DI MASSIMO INVILUPPO	1:500
18-19a - Tav. 3.1 PLANIMETRIA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	1:500
18-19a - Tav. 3.2 SCHEMA DELLE RETI TECNOLOGICHE DI PROGETTO: ACQUEDOTTO E FOGNATURA	1:500
18-19a - Tav. 3.3 SCHEMA DELLE RETI TECNOLOGICHE DI PROGETTO: GAS, TELEFONICA ED ELETTRICA	1:500
18-19a - Tav. 3.4 SEZIONI DI PROGETTO	1:500
18-19a - Tav. 3.5 SEZIONI DI PROGETTO	1:500
18-19a - Tav. 3.6 SEZIONI DI PROGETTO	1:500
18-19a - Tav. 3.7 SEZIONI DI PROGETTO	1:500
18-19a - Tav. 4.1 PLANIMETRIA DEL VERDE	1:500
18-19a - Tav. 4.2 PLANIVOLUMETRICO	1:500
18-19a - Tav. 5.1 PLANIMETRIA REE DA CEDERE	1:500

**1.2 Contenuti e campo di applicazione**

Il presente Piano Particolareggiato è stato redatto ai sensi dell'art. 16 della L.R. 61/85, e del DPR 380/2001.

Il campo di applicazione del Piano Particolareggiato in oggetto è individuato dal P.R.G. vigente del Comune di Jesolo ed è dato dalla somma degli ambiti di progetto unitario n 18, 19 e 20, comprendendo entro il perimetro anche le opere di interesse pubblico che entreranno in tal modo a far parte degli obblighi d'intervento a carico dei soggetti attuatori.

La modifica del perimetro di intervento rientra comunque nei limiti previsti dall'art 48 L.R. 11/2004

L'attuazione degli interventi previsti dal presente Piano Particolareggiato avverrà attraverso ambiti puntuali definiti per omogeneizzare sia destinazioni d'uso che opere di pertinenza degli stessi.

In particolare gli ambiti vengono di seguito così indicati:

- ambito n. 18 e 19-a, area residenziale C2.2;
- ambito n. 19b zone per residenze turistiche "C2.1"
- ambito 20a , area produttiva D 1.2.
- ambito 20b, area produttiva D 1.2.
- 

### **1.3 Tempi di attuazione**

Il Piano Particolareggiato ha validità per i dieci anni successivi alla sua approvazione, rimane invece fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti nel piano stesso. Ai sensi dell'art. 20 L.R. 11/2004 i termini di validità del presente piano attuativo potranno essere prorogati con delibera di C.C. per un periodo non superiore ai cinque anni.

### **1.4 Opere di urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazione, ovvero le strade, i parcheggi, i marciapiedi, percorsi pedonali, il sistema di smaltimento delle acque miste bianche e nere, le reti tecnologiche nonché la sistemazione delle aree verdi e quant'altro serva alla completa urbanizzazione dell'area, dovranno essere attuate secondo le modalità esecutive ed i materiali previsti negli elaborati del piano. Tali opere potranno essere realizzate anche attraverso interventi temporali programmati in relazione alle fasi di esecuzione degli interventi edilizi, garantendo progressivamente a tutti i fabbricati realizzati le necessarie dotazioni.

Le opere di urbanizzazione previste dal piano particolareggiato dovranno essere realizzate, in accordo con le Amministrazioni per le relative competenze, ed essere mantenute in idoneo stato dalla ditta attuatrice o dai soggetti subentrati ad essa.

### **1.5 Permesso di costruire**

Le domande per l'ottenimento dei permessi di costruire potranno essere presentate per edifici singoli anche se ricompresi all'interno di un unico perimetro di inviluppo. Sono comunque consentite trasposizioni di superficie coperta sia in fase di richiesta di permesso di costruire, sia in fase di eventuali varianti al progetto edilizio, sempre nel rispetto della superficie coperta complessiva prevista dal P.R.G.

## **2 DISPOSIZIONI SPECIFICHE AMBITO 20a e 20b AREE COMMERCIALI E PRODUTTIVE**

### **2.1 Ambito di applicazione**

I seguenti articoli regolano i modi dell'intervento all'interno di un'area privata a nord di via Papa Luciani e del suo prolungamento, suddivisa in due sub ambiti 20a e 20b a destinazione produttiva. Limitatamente all'ambito 20a, con l'approvazione dell'accordo di programma "terre di mare", la destinazione produttiva è stata parzialmente integrata con destinazioni per attività terziaria, direzionali e servizi, nei limiti del 40% della superficie utile.

### **2.2 Disposizioni comuni per gli ambiti n. 19b , 20a e 20b**

L'approvazione dell'accordo di programma denominato "terre di mare" ha modificato il vigente P.R.G. spostando l'asse della circonvallazione nord di Jesolo su via Mocenigo ove prevista e realizzata la rotatoria che incrocia quest'ultima con via Papa Luciani. Conseguentemente la rotatoria, prevista dal P.R.G., è stata soppressa modificando la destinazione d'uso delle aree e prevedendo, per l'ambito 20a, la realizzazione di una bretellina di collegamento tra via Corer e via Papa Luciani.

Lungo le vie M.L. King e Mocenigo, è consentita la realizzazione di attraversamenti pedonali in sovrappasso e/o sottopasso, in accordo con l'amministrazione pubblica, qualora si valutasse opportuno.

#### **2.2.1 Coperture**

Si prevede la praticabilità di parte o dell'intera copertura degli edifici con destinazione d'uso verde e/o parcheggio. La dimensione e la proporzione tra il verde ed i parcheggi indicati negli elaborati grafici allegati, sono assolutamente indicative e non vincolanti e potranno essere variate, in relazione alle esigenze, pur garantendo i minimi di legge e la superficie minima di parcheggio prevista dalla LR. 37/99 per le attività commerciali. Le coperture potranno comunque essere dotate di elementi ombreggianti di varia natura tipo "pompeiane", tende, pensiline e quant'altro. Tali elementi non costituiscono superficie londa di pavimento, né altezza.

### **2.3 Individuazione catastale dell'area**

L'ambito 20a è individuato al catasto:

Fg. 60 Mappali 436, 437.

Fg. 62 Mappali 538, 539, 540, 541, 542, 543, 545, 546, 548, 549, 553, 554, 547, 551.

L'ambito 20b è individuato al catasto:

Fg. 60 Mappali 411, 410, 409, 414, 413, 412, 381, 245, 247, 416, 415, 386, 385, 384, 387, 391, 390, 396, 397, 395, 394, 398, 402, 401, porzione 189, 425, 426, porzione 192.

## 2.4 Destinazione urbanistica

L'area oggetto delle presenti disposizioni è indicata nel vigente P.R.G. come "Zona per le attività produttive di espansione D1.2", regolata dall'art. n.17 delle N.T.A. che prevede che all'interno dell'area si possano insediare attività produttive artigianali e di commercio all'ingrosso e relative funzioni compatibili previste dalla norma e, limitatamente all'ambito d'intervento 20a è ammessa, in aggiunta alle destinazioni previste per la zona D1.2, nel limite del 40% della superficie utile, destinazioni per attività terziaria, direzionali e servizi.

E' consentito l'insediamento all'interno dell'area di impianti di erogazione carburanti pur nel rispetto delle vigenti normative e norme di sicurezza in materia.

Il P.R.G comprende l'area in oggetto all'interno del Comparto n.20.

Il perimetro del comparto è stato modificato, in conseguenza alla definizione delle infrastrutture viarie previste dal P.R.G., con ampliamento inferiore al 10% e trasposizione di zone, come previsto dalla L.R. 61/85 Art.11 comma II.

Dal perimetro di comparto vengono inoltre esclusi i lotti già edificati, ai sensi dell'Art.61 delle N.T.A., che non saranno oggetto di intervento.

Le presenti norme regolano i modi dell'intervento all'interno dell'ambito attuativo n. 20, così come definito negli elaborati grafici allegati (PP generali Tav. 1).

## 2.5 Carature Urbanistiche

La carature urbanistica dell'ambito 20a sono le seguenti:

	<i>Piano approvato</i>		<i>Variante</i>	
Superficie d'Intervento			<b>45.930</b>	
Superficie Demaniale			<b>1.188</b>	
Viabilità da P.R.G.			<b>957</b>	
Superficie del lotto a destinazione produttiva	38.565,65	100,00%	<b>43.785</b>	100,00%
Superficie fondiaria	33.489,90	86,84%	<b>33.765</b>	77,12%
Superficie a verde	1.347,12	3,49%	<b>3.122</b>	7,13%
Superficie a Parcheggi	3.728,63	9,67%	<b>5.225</b>	11,93%
Superficie Varia	0,00	0,00%	<b>1.673</b>	3,82%
Superficie Coperta (40% sup.fondiaria)	<b>12.741</b>		<b>13.506</b>	

La superficie a parcheggio è calcolata comprensiva delle aree a manovra, delle aree a verde e della viabilità di pertinenza. Per le destinazioni d'uso per attività terziaria,

direzionali e servizi dovranno comunque essere garantite le superfici a standard minime previste per legge.

## **2.6 Disposizione planivolumetrica e perimetri di inviluppo**

La superficie coperta massima ammessa è definita dal P.R.G. nella misura del 40% della Superficie fondiaria del lotto. Le trasposizioni e gli ampliamenti del perimetro di comparto non incidono sul calcolo della Superficie coperta che verrà calcolata, come previsto dalla L.R. 61/85 art.11 comma II, in base al perimetro originario di Piano come evidenziato nella "Tav. n.6 - ambito 20".

All'interno dei perimetri di inviluppo, individuato nell'elaborato tavola 5, gli edifici potranno assumere dimensione, forma e posizione diverse dalle indicazioni planivolumetriche di progetto come descritto nella "Tav. n.4 - ambito 20" che deve ritenersi assolutamente indicativa e quindi non vincolante. Sono, al contrario, vincolanti il sedime massimo individuato dal perimetro di inviluppo e il numero dei piani così come indicati nella tavola normativa "Tav. n.5 - ambito 20" degli allegati grafici. L'altezza massima è confermata come da previsioni delle N.T.A. del P.R.G.

Per le attività con destinazione d'uso diversa dal produttivo l'altezza massima ammessa, calcolata in base ai principi forniti dalla L.R. 21/1996, è pari a 13 mt .

Al fine di garantire la realizzazione della superficie coperta a tutti i proprietari, è consentita, ove necessario, la trasposizione di superficie coperta da un mappale di proprietà all'altro secondo quanto previsto dalla TAV. S03 bis del Progetto Opere di urbanizzazione, in particolare:

per la Ditta Artigiana Serramenti S.n.c. proprietaria delle aree individuate in Catasto con il foglio 60 mapp. 245, 247 e 192 parziale è consentita la trasposizione di superficie copribile (133.58 mq) nel mappale confinante di proprietà Menazza (Fg. 60 Mapp. 244 e 246) sia in fase di richiesta di Permesso di costruire che dovrà essere presentata a firma congiunta, sia in fase di eventuali varianti al progetto edilizio;

per il sig. Martignago Renato proprietario dell' area individuata in Catasto con il foglio 60 mapp. 70 è consentita la trasposizione di superficie copribile (286.09 mq) nel mappale di proprietà Parosan S.a.s. (Fg. 60 Mapp. 344 – ex 303) sia in fase di richiesta di Permesso di costruire che dovrà essere presentata a firma congiunta, sia in fase di eventuali varianti al progetto edilizio.

## **2.7 Standard e aree a parcheggio**

Il soddisfacimento degli standard, previsti dalla L.R.61/85, deve essere garantito complessivamente per l'intero ambito attuativo, indipendentemente dalla quota afferente alle singole proprietà catastali che lo compongono.

E' inoltre previsto a carico dell'ambito d'intervento 20a la realizzazione della viabilità di raccordo tra via Papa Luciani e via Corer, comprensiva delle corsie di accelerazione e decelerazione.

## 2.8 Sistemazioni esterne

All'interno delle aree verdi ad uso pubblico potranno essere realizzate coperture come pensiline, porticati, pompeiane, tensostrutture e quant'altro, anche in adiacenza agli edifici, che non costituiranno superficie coperta e non saranno soggette al rispetto delle distanze dagli edifici.

Le aree libere da edificazione potranno essere utilizzate anche per la realizzazione di opere, non costituenti volumi edilizi quali fontane, vasche d'acqua, pergolati, pompeiane, posti d'ombra, parcheggi, spazi per gioco ecc. In occasione di manifestazioni, e per tutta la durata delle stesse, è consentita l'installazione di coperture e altre strutture a carattere provvisorio.

All'interno delle aree verdi possono essere realizzati con forma, dimensione e posizione variabile anche nel tempo, alcuni "chioschi", di supporto alle attività insediate, a destinazione d'uso commerciale e/o di pubblici esercizi purchè nel rispetto della superficie coperta complessiva massima.

Per tali chioschi non si considerano le norme di distanza tra i fabbricati.

All'interno delle aree verdi è consentita la creazione di "laghetti", anche in allargamento di canali e canalette esistenti, in accordo con gli Enti di competenza.

## 2.9 Distanza tra i fabbricati

Eventuali modifiche alla disposizione planivolumetrica saranno possibili (come indicato nell'art. 1.5) fatta salva la distanza minima tra i fabbricati. Resta comunque la possibilità di costruire in aderenza aggregando due o più unità edilizie.

Non costituiscono superficie coperta e non vengono considerati ai fini della distanza tra fabbricati tutti gli elementi di rivestimento utilizzati al fine di controllare la qualità formale degli edifici, quali: aggetti, montanti, cornici orizzontali di coronamento, elementi frangisole orizzontali, pannelli di rivestimento verticali utilizzati come "doppia pelle" degli edifici e frangisole verticali permeabili alla luce e all'aria, passaggi coperti ed elementi di collegamento tra corpi di fabbrica con funzioni puramente architettoniche e/o strutturali..

Le eventuali scale e/o rampe esterne, anche se comprese all'interno di un sistema di rivestimento delle facciate a "doppia pelle", non costituiscono superficie coperta e non vengono considerate ai fini della distanza tra fabbricati e possono essere localizzati al di fuori del limite di massimo inviluppo, ad una distanza minima di mt. 3,00 dal confine di proprietà.

## 2.10 Distanza dalle strade

Non è prevista una distanza minima dalle strade interne agli ambiti.

## 2.11 Vani intintati

Qualora dovesse rendersi necessario sarà possibile realizzare, con qualsivoglia localizzazione all'interno del lotto edificabile, locali intintati (ivi compresi anche i parcheggi a soddisfacimento degli standard edilizi e urbanistici) con destinazione d'uso

e caratteristiche richieste dalle normative vigenti. La realizzazione di vani interrati potrà essere in attuazione diretta mediante D.I.A. e/o permesso di costruire.

## **2.12 Parametri di calcolo della superficie coperta e dell'altezza degli edifici**

Si considera la quota 0,00 di riferimento per l'edificazione la quota di pavimento finito al piano terra, che non potrà superare i + 0,30 sul colmo strada. Comunque la quota 0,00 sarà verificata in sede di progetto esecutivo e in sede di tracciamento dei punti fissi in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Non sono calcolabili ai fini dell'altezza i vani tecnici, se posti agli ultimi piani e strettamente necessari al contenimento delle installazioni impiantistiche, le torrette degli ascensori per il contenimento del vano extra-corsa, posto sopra l'estradosso dell'ultimo solaio, né pensiline e parapetti posti in copertura.

Non costituiscono superficie coperta rampe e vani scala esterni agli edifici, anche se coperti, di accesso alle coperture piane e tutti gli elementi di rivestimento utilizzati al fine di controllare la qualità formale degli edifici (art. 2.9 delle presenti norme) ed i vani tecnici strettamente necessari al contenimento delle installazioni impiantistiche.

## **2.13 Pavimentazioni esterne**

Le pavimentazioni degli spazi esterni e dei percorsi pedonali potranno essere in asfalto, o in cls rasato, o in betonelle di cls, pietra, oppure in cubetti di porfido con bordature in pietra. Gli spazi di parcheggio potranno essere realizzati, oltre che nei materiali sopraccitati, anche interamente o parzialmente in prato armato.

Non si esclude la scelta di altre pavimentazioni per necessità di progetto che sia comunque in accordo con il disegno di insieme.

La loro definizione sarà specificata negli elaborati grafici e relazioni allegate ai permessi ad urbanizzare e ad edificare.

## **2.14 Recinzioni**

Sono consentite recinzioni in muratura, ringhiera o rete metallica plastificata sostenuta da stanti in ferro posti su muratura o altri materiali.

## **2.15 Sistemazioni a verde**

Le aree con sistemazione a verde dovranno avere un tappeto erboso omogeneo, sul quale potranno insistere essenze arboree locali come ad esempio Quercus Robur, Fraxinus Excelsior, Acer Campestre, Celtis Australis, Populus Nigra, sempreverdi come Pinus Pinea e Quercus Ilex, ed essenze igrofile come Salix Alba Salix Babylonica Alnus Glutinosa.

## **2.16 Impianti tecnologici**

Sarà consentito posizionare in copertura impianti tecnici, caldaie, unità di trattamento dell'aria ecc. che non pregiudichino il valore estetico dell'insieme architettonico.

In sede di progetto esecutivo si potrà eventualmente prevedere l'installazione di "Cellule Fotovoltaiche" e/o pannelli solari per l'alimentazione elettrica e/o termica.

I fabbricati facenti parte delle strutture tecniche quali ad esempio cabine Enel, centraline di pompaggio ecc., non rientrano nel calcolo della superficie coperta e non sono soggetti alle distanze minime dai confini. La loro collocazione, quantità ed effettiva dimensione sarà stabilità in sede esecutiva in relazione alle esigenze tecniche.

## **3 DISPOSIZIONI SPECIFICHE AMBITO 19b, ZONA PER RESIDENZE TURISTICHE C2.1**

### **3.1 Ambito di applicazione**

I seguenti articoli normano la zona C2.1–120: "Porta Est di Jesolo" compresa nel Piano Particolareggiato di piazza Torino la cui destinazione urbanistica è modificata a seguito dell'approvazione dell'accordo di programma e della conseguente Variante al P.R.G. avvenuti con Decreto del Presidente della Giunta Regionale del Veneto n 51 del 15/03/2010, pubblicato nel B..R. n 29 del 06/04/2010.

### **3.2 Individuazione catastale dell'area**

L'area in oggetto è così individuata al catasto:

Fg. 60 Mappale 366.

Fg. 62 Mappali 490 e 484.

### **3.3 Carature e destinazioni urbanistiche**

L'intervento, unitamente alla viabilità di pertinenza (1° lotto 2° Stralcio della Circonvallazione Nord di Jesolo), definisce la porta orientale alla città balneare.

Il comparto dovrà essere sviluppato realizzando un sistema insediativo che trova la rappresentazione del luogo identificato da uno o più corpi di fabbrica la cui altezza deve definire l'ingresso al Lido Est di Jesolo. L'intervento sarà caratterizzato oltre per l'importanza del segno architettonico, anche per la funzioni di cerniera che l'area assume nei confronti di piazza Torino a cui dovrà idealmente collegarsi attraverso interventi di riqualificazione delle viabilità e modifica di parte del parcheggio esistente. I parametri di edificazione sono definiti ai punti che seguono alla luce dell'assetto del comparto e delle caratteristiche architettoniche dei corpi di fabbrica.

<i>Carature Urbanistiche</i>		<i>Variante Piano</i>
	<i>previsione da Accordo di programma</i>	<i>Particolareggiato</i>
<b>Superficie Territoriale</b>	<b>60.500 mq</b>	<b>60.500 mq</b>
Superficie Territoriale (Proprietà Iridium s.r.l.)		50.356 mq
<b>Superficie Fondiaria</b>	<b>30.000 mq</b>	<b>30.000 mq</b>
<b>Volume Totale Edificabile</b>	<b>135000 mc</b>	<b>135000 mc</b>
Superficie a servizi (interni alla Proprietà Iridium s.r.l.)	20.000 mq	20.356 mq
di cui verde		12.598 mq
di cui parcheggi		4.777 mq
di cui viabilità		2.981 mq
Superficie a servizi (esterni alla Proprietà Iridium s.r.l.)		3.248 mq
di cui verde		932 mq
di cui parcheggi		1.752 mq
di cui viabilità		564 mq
<b>Superficie a servizi</b>	<b>sommano</b>	<b>23.604 mq</b>
<b>di cui verde</b>	<b>sommano</b>	<b>13.530 mq</b>
<b>di cui parcheggi</b>	<b>sommano</b>	<b>6.529 mq</b>
<b>di cui viabilità</b>	<b>sommano</b>	<b>3.544 mq</b>

<i>Area a Standard da ricollocare</i>		
Superficie a Parcheggi	5800 mq	5800 mq
Superficie a Verde	1096 mq	1096 mq

**Insediabilità 150 mc abitante** n. ab.ti 900

**Destinazione d'uso:** residenza e attività collegate (terziario diffuso), attività commerciali max 20% del volume edificabile (non più di una media struttura di 2.500mq e separati esercizi di vicinato).

*Le superfici commerciali che affacciano lungo il percorso pedonale previsto al Piano Terra del fabbricato da realizzarsi sul lotto 2 (fronte via Mocenigo) potranno avere una superficie massima di vendita, così come definita ai sensi della L.R. 15/2004, non superiore a mq 2500.*

L'obiettivo dell'intervento è altresì quello di raccordare la nuova piazza con l'esistente piazza Torino, mediante un percorso utilizzi la viabilità di raccordo esistente ed i parcheggi già realizzati dall'ambito d'intervento 18 e 19a e consegnati all'Amministrazione Comunale. La modifica del parcheggio è posta a carico dell'intervento previsto nell'ambito 19b che dovrà, pur spostandoli, ricreare gli stessi parcheggi esistenti senza onere aggiuntivo per l'Amministrazione Comunale. Gli spazi a parcheggio ed a verde così ottenuti non potranno essere conteggiati ai fini degli standard previsti per l'intervento edilizio.

Data la complessità e la dimensione dell'intervento previsto per l'ambito 19b è possibile la realizzazione per stralci funzionali sia delle opere di urbanizzazione che delle opere

edilizie. Lo stralcio dovrà dimostrare la dotazione minima di standard in rapporto a quelli complessivamente fissati dalle carature sopra riportate.

### **3.4 Prescrizioni particolari**

All'intervento fa carico la realizzazione di parte della viabilità di circonvallazione nord di Jesolo, limitatamente al tratto che collega via Mocenigo alla strada posta sull'argine destro del Canale Cavetta, come da progetto preliminare definito dalla conferenza di servizi convocata in attuazione all'accordo di programma previsto dall'art 32 della L.R. 35/2001. Tra gli oneri previsti sono compresi la realizzazione delle bretelline di raccordo a via Correr e il tombinameto del fossato lungo la stessa via per un tratto di circa 700 metri a partire dall'incrocio con via Ca' Gamba. Tali opere dovranno essere ultimate contestualmente all'ultimazione di quelle di attraversamento del Canale Cavetta da parte dell'Amministrazione comunale e/o per gli altri Enti competenti alla loro realizzazione. L'agibilità dei fabbricati, anche parziale, è comunque subordinata all'approvazione del collaudo dell'opera viaria di competenza della proprietà.

Le opere di urbanizzazione previste per l'ambito 19b sono legate ai singoli lotti d'intervento. Pertanto l'agibilità è altresì vincolata alla realizzazione della quota minima di standard (verde e parcheggi) dovuti per singolo lotto, definiti dal progetto esecutivo delle opere, e comunque alla completa realizzazione

### **3.5 Parametri di calcolo del volume**

In considerazione della particolarità costruttiva degli edifici previsti sull'area d'intervento il volume va calcolato piano per piano come prodotto della superficie lorda di pavimento ed altezza netta a cui vanno aggiunti i solai interpiano per uno spessore minimo di cm.30, senza computo dei solai di copertura e a sbalzo.

Ai fini del volume non viene calcolato:

- lo spazio interno da piano terra a cielo (se aperto e/o vetrato) che racchiude l'ingresso ai vani scala ed ascensore degli edifici e gli spazi pertinenziali a piano terra (se aperti e/o vetrati) ad esso collegati; nel computo del volume va considerato il solo vano scala principale e non i vani scala di sicurezza;
- i porticati interni ed esterni, nonché le gallerie di collegamento tra aree interne ed esterne agli edifici;
- i vani ascensori, i cavedi degli impianti, nonché le cabine per la fornitura di energia all'area oltre ai vani tecnici sia posti a quota terreno che in copertura dei locali
- Le aree di carico e scarico a servizio delle strutture commerciali con sovrastanti strutture chiuse vengono considerati vani tecnici.
- Date le esigenze composite del complesso edilizio, i piani terra a destinazione non residenziale, potranno avere altezza interna superiore alla minima prevista dalle norme tecniche di attuazione del vigente P.R.G., con un massimo di mt. 5,50. Trattandosi di superfici commerciali e a destinazione d'uso "terziario diffuso" il

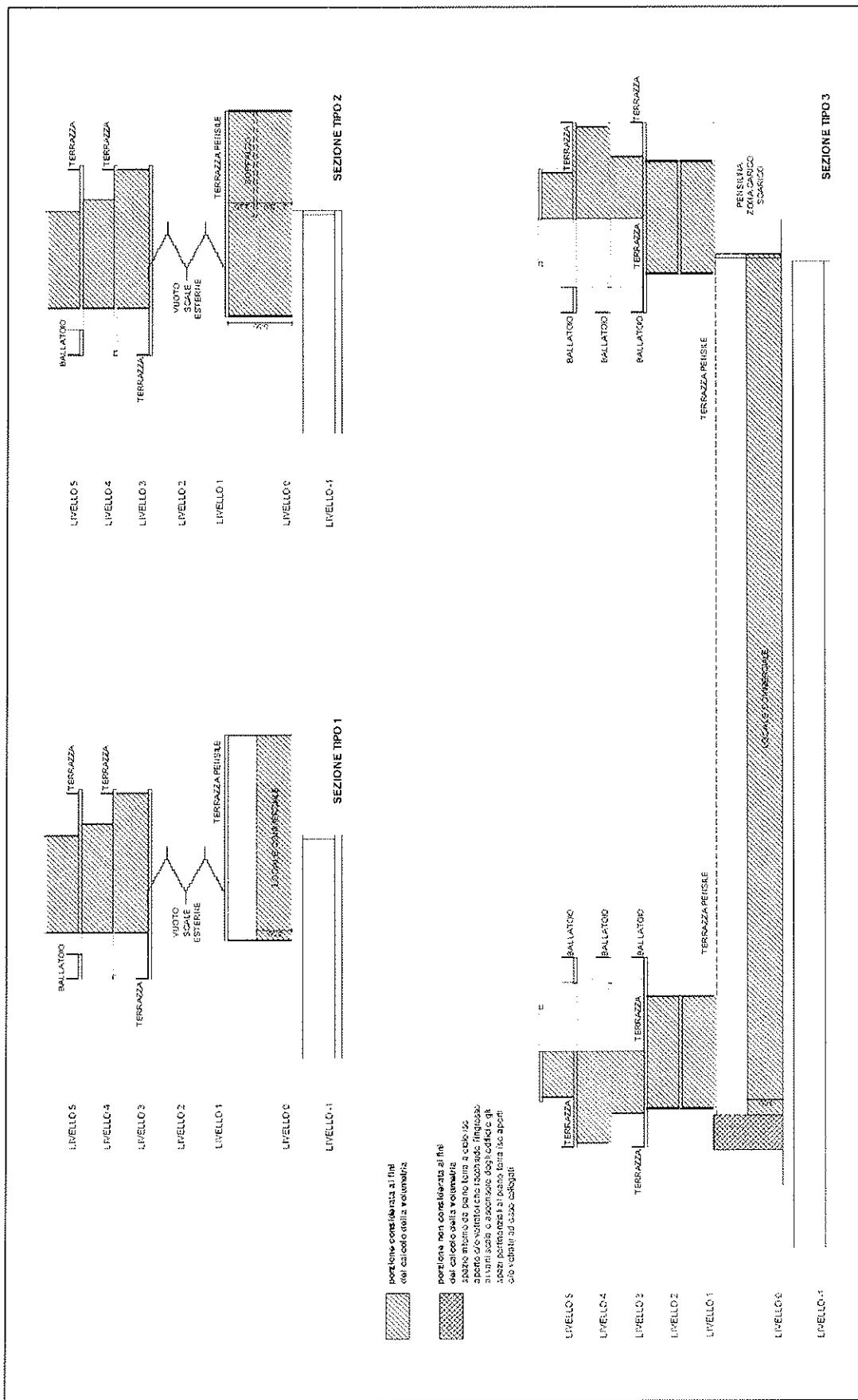
volume dei vari piani fuori terra viene calcolato sino all'altezza minima prevista del regolamento edilizio pari a mt. 3,00.

- Inoltre non sono considerati al fine del computo del volume edificabile i portici pubblici, i collegamenti tra le piazze interne ed esterne anche con sovrastanti corpi chiusi, i percorsi coperti a destinazione pubblica, i ballatoi di collegamento agli alloggi, i vani scale fino al primo livello residenziale se aperte su due lati, la copertura di vani scala di collegamento alle autorimesse interrate, pergolati, pompeiane, quest'ultimi anche se realizzati sulla copertura degli edifici. Tali elementi non costituiranno altresì vincolo per il rispetto delle distanze da confini e da corpi di fabbrica.

### **3.6 Definizioni puntuali:**

- L'altezza massima degli edifici, definita dagli elaborati allegati all'accordo di programma, è fissata in mt. 100. La quota "zero" del comparto va riferita alla quota relativa all'intersezione tra via F. Polo e Via Torcello
- La composizione dei fabbricati potrà prevedere la realizzazione di corpi di fabbrica rientranti o a sbalzo superiori ai 3,00 mt.. In tal caso la distanza tra pareti non finestrate e/o tra una parete finestrata e una non finestrata, che si fronteggiano (allo stesso livello), non potrà essere inferiore a mt. 3,00.e mt. 6,00 qualora le pareti che si fronteggiano siano ambedue finestrate.
- Nel caso degli edifici commerciali da realizzarsi sulla piazza e/o all'interno delle gallerie la distanza tra pareti finestrate che si fronteggiano non potrà essere inferiore a mt. 6,00, mentre nel caso di pareti non finestrate la distanza potrà ridursi a mt. 4,00.
- L'illuminazione dei locali abitabili potrà avvenire mediante pozzi luce a condizione che il lato minimo non sia inferiore a mt 3,00.
- I bagni delle singole unità potranno essere non finestrati.
- Le singole unità potranno essere dotate di soppalco la cui superficie non potrà eccedere il 50% della superficie della unità medesima con altezza minima dei locali accessori di mt 2,20 in tal caso il volume verrà calcolato per l'intera altezza utilizzata.
- Le strutture a sbalzo senza sovrastanti corpi chiusi, con funzioni di copertura dei percorsi, di significato architettonico, non vengono considerati ai fini del calcolo del volume e non costituiscono distanza tra i corpi di fabbrica.
- Il volume degli edifici a torre si calcola piano per piano
- Il volumi della piastra misto commerciale, direzionale e residenziale e a "terziario diffuso" è determinato piano per piano. Solo a scopo esemplificativo si riporta schema distributivo verticale al fine della miglior comprensione del metodo di calcolo del volume urbanistico.

### 3.7 Schema di calcolo dei volumi



### **3.8 Distanza tra fabbricati e dalle strade**

- La distanza tra fabbricati e dalle strade è definita dalla disposizione planivolumetrica degli edifici. Resta comunque la possibilità di costruire in aderenza aggregando due o più edifici.
- Non costituiscono superficie coperta e non vengono considerati ai fini della distanza tra fabbricati tutti gli elementi di rivestimento utilizzati al fine di controllare la qualità formale degli edifici, quali: montanti, cornici orizzontali di coronamento, elementi frangisole orizzontali, pannelli di rivestimento verticali utilizzati come “doppia pelle” degli edifici e frangisole verticali permeabili alla luce e all’aria.
- L’interrato dovrà essere realizzato ad una distanza di ml 0,50 dai confini di proprietà pubblica.

### **3.9 Illuminazione degli spazi pubblici e privati**

L’illuminazione delle parti comuni dell’intervento e private devono rispettare la Legge n. 17 del 07 agosto 2009 pubblicata nel Bollettino Ufficiale Regione n. 65 del 11/08/2009 “*Nuove norme per il contenimento dell’inquinamento luminoso, il risparmio energetico nell’illuminazione per esterni e per la tutela dell’ambiente e dell’attività svolta dagli osservatori astronomici.*”

### **3.10 Aree libere**

All’interno delle aree libere ad uso pubblico, definite negli elaborati grafici allegati potranno essere realizzate coperture come pensiline, porticati, pompeiane, tensostrutture e quant’altro, anche in adiacenza agli edifici, che non costituiranno superficie coperta e non saranno soggette al rispetto delle distanze dagli edifici.

E’ consentita altresì in dette aree, la realizzazione di rampe, anche ad uso pubblico, di accesso carrabile con posizione e forma variabili secondo necessità. Tali rampe potranno servire uno o più fabbricati. Esse non saranno soggette alle norme di distanza dai fabbricati e non costituiranno in nessun caso superficie coperta.

### **3.11 Norme in materia di risparmio energetico**

Al fine di ottimizzare l’efficienza e la resa energetica dei pannelli fotovoltaici e/o solare-termici sarà consentita, negli interventi di nuova costruzione costituiti da più unità immobiliari, la forma aggregata di quest’ultimi elementi.

Nel rispetto dell’art. 44-bis del vigente R.E., dovrà essere architettonicamente integrata nel fabbricato e potrà collocarsi sia nelle coperture (inclinate e/o piane), sia come copertura di eventuali posti auto esterni di pertinenza degli alloggi e/o posizionate come impianti integrati su pensiline e/o pompeiane.

### **3.12 Passi Carrai**

L'individuazione dei lotti edificabili determina altresì la realizzazione dei passi carrai che vengono indicati negli elaborati di progetto. L'eventuale loro modifica, spostamento e/o nuova previsione sarà possibile a seguito di puntuale progettazione edilizia che comunque dovrà tener conto del passo delle alberature, qualora previste, lungo il marciapiede prospiciente;

Nel caso di interventi condominiali sarà possibile la realizzazione di più passi carrai qualora il numero di autorimesse e/o posti auto sia superiore a 25.

Altresì è possibile la realizzazione di raccordi tra marciapiede e piano viario in corrispondenza di isole ecologiche interne ai singoli lotti come previsto dall'art. 13 R.E.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione definirà puntualmente la posizione dei passi parrai prevedendo il loro eventuale spostamento rispetto alle previsione del Piana Attuativo senza che ciò comporti varante allo stesso.

### **3.13 Isole ecologiche**

E' consentita la realizzazione di isole ecologiche fuori terra e/o interrate, la loro collocazione, quantità ed effettiva dimensione sarà stabilità in sede esecutiva in relazione alle esigenze tecniche e non sono soggette alle distanze minime dai confini. Possono avere un accesso diretto dalla viabilità pubblica. Le isole ecologiche potranno comunque essere dotate di elementi ombreggianti di varia natura tipo "pompeiane", tende, pensiline e quant'altro. Tali elementi non costituiscono superficie londa di pavimento, né altezza.

## **4 DISPOSIZIONI SPECIFICHE**

### **AMBITO n. 18 e 19a, AREA RESIDENZIALE C2.2**

#### **4.1 Ambito di applicazione**

I seguenti articoli regolano i modi dell'intervento di un ambito di intervento privato compreso tra via Olanda e la nuova zona commerciale individuata dal presente Strumento Urbanistico Attuativo come "ambito 19b, area commerciale D2.1". L'ambito comprende altresì la via Torcello per la quale è prevista la sistemazione delle reti e la realizzazione di marciapiedi. I limiti est ed ovest sono definiti dall'area residenziale esistente.

#### **4.2 Destinazione urbanistica**

L'area oggetto delle presenti disposizioni è indicata dal vigente P.R.G. come zona di nuova espansione residenziale "C 2.2" e zona a parcheggi "F 4" regolate dagli art .li 14 e 42 delle Norme Tecniche di attuazione dello Strumento Urbanistico Generale.

Sono ammesse pertanto destinazioni d'uso residenziale, commerciale, direzionale e artigianato di servizio. E' prescritto inoltre che in sede di strumentazione urbanistica attuativa venga individuata una quota minima del 40 % della superficie edificabile da destinare all'edilizia residenziale pubblica.

Per quanto riguarda l'ampia superficie da destinare a parcheggi, le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. prevede le aree interessate da tali attrezzature possono essere oggetto di intervento da parte di soggetti pubblici, ovvero attraverso concessione o apposita convenzione, da società e privati.

Nelle aree in cui è prevista la realizzazione di parcheggi, i privati possono utilizzare il sottosuolo ad uso parcheggio privato in cambio della cessione del diritto di superficie al Comune del parcheggio soprastante realizzato previo convenzione con l'Amministrazione Comunale circa le modalità costruttive.

#### **4.3 Individuazione catastale dell'area**

L'area in oggetto è così individuata al catasto:

foglio	mappale	superficie
99	131	18.980,00
	16	450,00
	2	7.394,00
	116	1.000,00
	117	1.425,00
	15	1.800,00
	121	1.150,00
	14	1.190,00
	10	1.720,00
	13	1.620,00
	160	1.100,00
	8	1.120,00
	7	570,00
	157	110,00
	119	2.150,00
	163	479,00
	3	2.254,00
	175	2.290,00
	226	297,00
	227	43,00
<i>sommanno</i>		47.142,00

Fanno parte dell'ambito di intervento aree già di proprietà pubblica o di Enti pubblici che non concorrono ne alla determinazione degli standard urbanistici, né all'edificabilità dell'area.

#### **4.4 Valore prescrittivo degli elaborati**

Hanno valore prescrittivo le seguenti tavole di progetto di cui al precedente elenco elaborati:

- ambito 18-19a Tav. 2.1 Individuazione ambiti e tipi di intervento;
- ambito 18-19a Tav. 2.2 Carature urbanistiche e limiti di massimo inviluppo;

Nel caso di contrasto tra le presenti Norme Tecniche di Attuazione e gli elaborati cartografici si considerano prevalenti quest'ultimi.

Per quanto non previsto nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione vale quanto previsto dalle N.T.A. del P.R.G. vigente.

#### 4.5 Previsioni di intervento

Per l'ambito d'intervento n 18 e 19a, le carature urbanistiche sono quelle prescritte alla tav. 2.1 degli elaborati grafici.

Le quantità di superficie fondiaria e servizi è quella prevista alla seguente tabella:

	<i>da P.R.G.</i>	<i>da Piano Particolareggiato</i>
<b>Superficie dell'Ambito 18 - 19a</b>	48.115,80	48.429,98
Superficie parcheggio	17.269,48	17.318,14
Superficie per viabilità di P.r.g.	2.058,38	
<b>Superficie ZTO C2.2</b>	28.787,94	28.787,94
abitanti insediabili	153,54	153,54
standard a verde	1.381,82	1.395,00
viabilità di distribuzione	1.700,90	3.813,75
<b>Superficie fondiaria risultante</b>	25.705,22	25.903,09
Volume edificabile	23.030,35	23.030,35
Indice di edificabilità fondiaria medio	0,8959	0,8891

La superficie fondiaria è stata suddivisa in lotti entro i quali sono possibili interventi compatibili con le destinazioni d'uso previste dal presente Piano Particolareggiato per l'ambito in questione, individuando i lotti entro i quali è possibile realizzare la volumetria attribuita rispettando il limite minimo della superficie edificabile pari al 40% da destinare ad E.R.P..

Con campitura diversa sono identificati i lotti entro i quali è prevista la realizzazione di interventi di tipo residenziale privato e solo interventi di tipo residenziale pubblico (E.R.P.).

#### 4.6 Disposizioni planivolumetriche e perimetri di inviluppo

All'interno del perimetro di massimo inviluppo gli edifici potranno assumere dimensione, forma e posizione diversi da quanto previsto dall'elaborato planivolumetrico ( ambito 18 – 19a Tav 4.2), intendendo tale elaborato puramente indicativo. Il limite di inviluppo identifica e determina la distanza dai confini.

La superficie e l'altezza massima dei fabbricati sono dati confermati come da indicazione delle N.T.A. del P.R.G.

Sarà possibile l'accorpamento tra lotti senza che ciò comporti variante al presente Piano Particolareggiato. In tal caso le linee di massimo inviluppo verranno a cadere per la parte di unione tra lotti.

La distanza tra fabbricati non potrà essere inferiore a mt 10, è ammessa comunque l'edificazione in aderenza a confine.

Entro i singoli lotti d'intervento potranno essere ridotti i distacchi tra fabbricati fino a mt.6 a condizione che almeno una delle pareti che si fronteggiano siano prive di finestre di locali abitabili.

All'interno dei singoli corpi di fabbrica la distanza tra pareti fronteggianti di locali non abitabili, sia finestrati che non, viene fissata nella misura minima di mt 2.50.

Non si considerano finestre le porte di accesso agli alloggi, qualora non siano conteggiate ai fini del rispetto dei requisiti minimi di illuminamento, le aperture su parete perimetrale dei locali non abitabili, le vedute dei servizi igienici e di eventuali prese di luce di ripostigli-magazzini e posti cottura.

#### **4.7 Definizione del volume**

Ai fini della determinazione del volume edificabile si fa riferimento alle N.T.A. del P.R.G..

Vista la differenza del piano tra via Olanda e via Torcello, la quota zero di riferimento verrà assunta, nel punto più alto, al centro dell'asse stradale immediatamente prospiciente l'intervento edilizio.

Non sono calcolati ai fini dell'altezza e non sono considerati volume i vani tecnici posti all'ultimo piano.

Non sono considerati altresì al fine del computo del volume e della superficie coperta pergolati, pompeiane anche se realizzati sulla copertura degli edifici.

Tali interventi non costituiranno altresì vincolo per il rispetto delle distanze dai confini.

Non rientrano nel calcolo del volume, della superficie coperta e della distanza tra fabbricati i portici, le terrazze sporgenti e/o rientranti rispetto al corpo di fabbrica delimitate da setti o paramenti murari (a garanzia della privacy degli alloggi).

Altresì, al fine del computo del volume, non sono considerati i passaggi e/o sottoportici di collegamento tra fronti opposti di edifici con sovrastanti corpi edilizi,

Tutti gli elementi che non concorrono a determinare volume e superficie coperta quali scale esterne, portici, pompeiane, pergolati, gazebo e posti d'ombra potranno collocarsi in parte e/o totalmente esterni al perimetro di inviluppo. In particolare pompeiane, pergolati, gazebo e posti d'ombra dovranno rispettare la distanza minima dalle strade di mt 1,5 misurata dall'appoggio a terra delle strutture al confine di proprietà verso strada.

#### **4.8 Autorimesse interrate**

E' possibile la realizzazione di locali interrati da destinarsi a magazzini e autorimesse, anche al di fuori del sedime del fabbricato.

Nell'area destinata a parcheggio pubblico è possibile la realizzazione di autorimesse interrate a condizione che venga attrezzata la parte superiore del solaio di copertura destinandola a spazi pubblici.

Tale intervento andrà convenzionato con l'Amministrazione Comunale che stabilirà in sede di progetto edilizio la destinazione d'uso del lastrico dell'autorimessa ed il tipi di materiale di finitura da realizzare.

#### **4.9 Conferimento degli standards urbanistici e realizzazione delle opere**

La realizzazione e la cessione al Comune delle opere di urbanizzazione previste dal Piano Particolareggiato, dovrà avvenire a cure e spese del soggetto interessato all'intervento;

La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione, eventualmente eccedente il valore delle opere di urbanizzazione eseguite e comunque cedute al Comune e di quelle che il concessionario si è obbligato ad eseguire è corrisposta all'atto del rilascio del permesso a costruire.

#### **4.10 Parcheggi**

Le aree destinate alla formazione di parcheggi, così come individuato negli elaborati dell'ambito d'intervento 18 – 19a sono eccedenti le dotazioni minime previste dagli standard urbanistici.

Pertanto la realizzazione del parcheggio posto ad est dell'ambito e lungo via Torcello sarà oggetto di specifico intervento da parte dell'Amministrazione Comunale, ovvero qualora fosse interesse della stessa veder completata l'opera, potrà essere convenzionata con i privati la realizzazione dell'intervento a fronte del riconoscimento dei maggiori oneri necessari.

#### **4.11 Passi carrai**

L'individuazione dei lotti edificabili determina altresì la realizzazione dei passi carrai che vengono indicati negli elaborati di progetto. L'eventuale loro modifica, spostamento e/o nuova previsione sarà possibile a seguito di puntuale progettazione edilizia che comunque dovrà tener conto del passo delle alberature, qualora previste, lungo il marciapiede prospiciente;

Comunque il numero di passi carrai concedibile sarà determinato dalla tipologia dell'intervento (per esempio nel caso di casa singola un solo passo carraio, nel caso di interventi binato o a schiera un passo carraio per singola unità abitativa);

Nel caso di interventi condominiali sarà possibile la realizzazione di più passi carrai qualora il numero di autorimesse e/o posti auto sia superiore a 10.

Altresì è possibile la realizzazione di raccordi tra marciapiede e piano viario in corrispondenza di isole ecologiche interne ai singoli lotti come previsto dall'art. 13 R.E. e art. 4.13 delle presenti norme.

Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione potrà prevedere l'eventuale loro spostamento senza che ciò costituisca variante al presente Strumento Urbanistico Attuativo.

#### **4.12 Arredo urbano e recinzioni**

Le recinzioni verso strada dovranno essere realizzate in allineamento con il percorso pedonale e con i parcheggi. Nel caso in cui questi non siano previsti la recinzione dovrà essere realizzata internamente al lotto in ritiro di mt 1,50 rispetto al limite stradale.

Le aree di risulta tra la recinzione ed il filo strada, dovranno essere sistematate a verde (arbusti) a cura e spese del proprietario dell'area, che avrà altresì l'obbligo della manutenzione dell'aiuola così formata.

Altresì è consentito l'arretramento delle recinzioni in corrispondenza degli accessi pedonali ai singoli corpi di fabbrica al fine di realizzare eventuali nicchie contatori e/o casellari postali. In presenza di più accessi pedonali non contigui, l'arretramento dovrà mantenere un andamento uniforme tra i due o più accessi.

In quest'ultimo caso l'arretramento deve garantire un percorso (pavimentato) minimo di mt. 1,50 dal limite di proprietà ed una sistemazione a verde a separazione tra il percorso pedonale e la recinzione stessa; tale recinzione potrà essere realizzata di altezza massima pari alla distanza di arretramento dal limite di proprietà fino ad un massimo di mt. 1,75 (**come schema allegato 1**)

#### **4.13 Caratteristiche delle recinzioni**

Le recinzioni dovranno essere realizzate come previsto dall'art. 12 del R.E. Vigente, in corrispondenza degli accessi pedonali come specificato al precedente articolo la recinzione potrà essere "piena" sino al limite previsto.

#### **4.14 Isole ecologiche**

E' consentita la realizzazione di isole ecologiche fuori terra e/o interrate, la loro collocazione, quantità ed effettiva dimensione sarà stabilità in sede esecutiva in relazione alle esigenze tecniche e non sono soggette alle distanze minime dai confini. Possono avere un accesso diretto dalla viabilità pubblica. Le isole ecologiche potranno comunque essere dotate di elementi ombreggianti di varia natura tipo "pompeiane", tende, pensiline e quant'altro. Tali elementi non costituiscono superficie londa di pavimento, né altezza.

#### **4.15 Sistemazione a verde delle aree interne ai singoli lotti**

Le distanze da rispettare per la piantumazione di alberature ed essenze arboree sono dettate dall'art.892 del Codice Civile.

#### **4.16 Norme di sicurezza**

Al fine di assicurare un'adeguata protezione contro le cadute accidentali i parapetti delle terrazze potranno essere realizzati pieni fino ad un'altezza massima pari a 120 cm dal piano del calpestio.

Il rapporto pieno/vuoto, rispettivamente pari 2/3 e 1/3, della superficie dei parapetti nelle terrazze dovrà essere calcolato nella complessivamente nel fronte interessato. Non vengono considerati "pieni" i parapetti in vetro.

#### **4.17 Norme in materia di risparmio energetico**

Al fine di ottimizzare l'efficienza e la resa energetica dei pannelli fotovoltaici e/o solare-termici sarà consentita, negli interventi di nuova costruzione costituiti da più unità immobiliari, la forma aggregata di quest'ultimi elementi.

Nel rispetto dell'art. 44-bis del vigente R.E., dovrà essere architettonicamente integrata nel fabbricato e potrà collocarsi sia nelle coperture (incline e/o piane), sia come copertura di eventuali posti auto esterni di pertinenza degli alloggi e/o posizionate come impianti integrati su pensiline e/o pompeiane.

#### **4.18 Definizioni puntuali**

Potranno essere realizzati tendaggi esterni a protezione dell'irraggiamento solare del tipo a caduta e/o scorrevoli orizzontali. Il progetto edilizio dovrà prevedere la collocazione e l'inserimento dei tendaggi la cui tipologia e colore dovranno essere uniformi per singolo fabbricato.

### **5 NORME TRANSITORIE (PIANO CASA)**

Con Delibera di C.C n 115 del 30/10/2009 sono state assunte le modalità applicative del Piano Casa (L.R. 14/2009). Pertanto con le modalità ed i limiti previste dalla delibera comunale, negli ambiti compresi nel presenta Piano Particolareggiato (20a e 20b, 19b, 18a e 19b), è possibile l'applicazione delle norme previste dalla Legge Regionale agli interventi esistenti o per i quali è stata presentata istanza entro il 31/03/2009.

