

COPIA PER UFFICIO

COMMITTENTE

DeA FIMIT SGR S.p.a. - Trentino R.E

PROGETTO

COMUNE DI JESOLO

PIANO DI RECUPERO

DI INIZIATIVA PRIVATA

"EX COLONIA CARMEN FROVA"

VARIANTE ALLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TESTO MODIFICATO IN VARIANTE

PROGETTISTA

RICCARDO TRONCHIN ARCHITETTO

ENRICO PISAN ARCHITETTO

VIA NASCIMBEN, 1 31100 TREVISO

tel. 0422 403270 fax. 0422 401207

e-mail : r.tronchin@tronchin.191.it

VISTO

DISEGNO N

ORDINE
degli
ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PESAGGISTI
CONSERVATORI
della provincia di
TREVISO
RICCARDO
TRONCHIN
n° 339
sezione A
settore architettura

ORDINE
degli
ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PESAGGISTI
CONSERVATORI
della provincia di
TREVISO
ENRICO
PISAN
n° 1291
sezione A
settore architettura

ARCHITETTO

COMMITTENTE

DATA

ALLEGATO

edilbeton trento s.p.a.

38121 TRENTO

ottobre

Top Center - Via del Brennero, 316

2014

Tel. 0461.828484 Fax 0461.828482

C.F. e P.I.A. 00212210223

REVISIONE

SCALA

C

**PIANO DI RECUPERO I.P.
EX COLONIA CARMEN FROVA**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE:

Art. 1	Ambito d'intervento
Art. 2	Disciplina normativa dell'ambito d'intervento
Art. 3	Elaborati
Art. 4	Modalità di attuazione interventi edilizi
Art. 5	Opere di urbanizzazione
Art. 6	Criteri per la progettazione

PIANO DI RECUPERO I.P. EX COLONIA CARMEN FROVA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 - Ambito d'intervento

Il presente Piano di Recupero d'iniziativa privata interessa il complesso dell'ex colonia marina "CARMEN FROVA", compreso tra Via Levantina a nord, l'arenile a sud, l'area di proprietà pubblica a est e le varie proprietà private lungo Via Gozzi.

L'ambito d'intervento è perimetrato negli elaborati grafici del Pd.R. della TAVOLA 1.

L'area di proprietà della società FRONTEMAR è individuata catastalmente al foglio 104, mappali nn. 70, 72, 89, 90, della superficie di complessivi mq. 33.438.

Riguardo gli ambiti individuati dal Piano Regolatore vigente del Comune di Jesolo con la sigla F3.1 (parte a nord) e B.3 (parte a sud), classificate rispettivamente come zona a servizi e zona di ristrutturazione alberghiera.

Art. 2 - Disciplina normativa dell'ambito d'intervento

Gli interventi edilizi all'interno dell'ambito di Piano di Recupero sono disciplinati:

- dalle Norme Tecniche di Attuazione del PRG e del Regolamento Edilizio vigenti alla data di approvazione del Piano di Recupero;
- dalle presenti norme specifiche di attuazione;
- alle tavole di progetto aventi valore prescrittivo.

Art. 3 - Elaborati

Il Piano di Recupero si compone dei sottoelencati elaborati grafici:

Tav	1	Estratto di mappa catastale Estratto aerofotogrammetrico Estratto del P.R.G. vigente Destinazione aree scoperte e percorsi pedonali esistenti Rappresentazione dello stato attuale, quanto a volumi esistenti Rti tecnologiche esistenti e di progetto
Tav	2	Rilievo fotografico
Tav	3	Ambiti d'intervento (UMI) = stralci attuativi e standards urbanistici;

ingombro massima edificabilità (prescrittiva)
 Sistemazione generale e profili volumetrici (indicativa)
 Destinazione d'uso e percorsi pedonali (prescrittiva)

Tav 3/bis Reti tecnologiche di progetto e sistemazione aree di cessione

Tav 4 Planivolumetrico (indicativa) e ipotesi di edificazione

- Norme tecniche di Attuazione
- Bozza di convenzione
- Relazione illustrativa

Art. 4 - Modalità di Attuazione per interventi edilizi.

Gli interventi previsti dal Piano di Recupero potranno esser realizzati per unità minime d'intervento come rappresentati nella Tav. di progetto, secondo le norme richiamate al superiore articolo 2, nonché sulla base degli elaborati grafici di Piano aventi carattere prescrittivo

Le singole UMI sono così suddivise:

Unità minima d'intervento	Superficie dell'ambito mq.	Volume max mc.	Superficie coperta max	Destinazione
UMI 1	7.800	12.585	1.000	Residenziale
UMI 2	7.060	12.585	1.000	Residenziale
UMI 3	4.040	14.278	800	Alberghiera
UMI 4	6.282	30.000	2.000	Alberghiera
Totale	25.182	69.448	4.800	

I progetti edilizi, di attuazione delle suindicate UMI potranno prevedere limitate variazioni della configurazione delle superfici delle unità minime d'intervento e limitate trasposizioni del Volume tra le stesse UMI, nel limite del 15% riferito all'unità maggiore, senza variazione del volume complessivo ammesso per ciascuna destinazione d'uso.

E' altresì consentita l'unificazione delle UMI 3 e 4 in un'unica unità minima d'intervento con destinazione turistico-alberghiera, ancorchè il progetto possa articolarsi su distinti corpi di fabbrica ed essere oggetto di un'unica istanza di permesso di costruire.

Ogni unità minima d'intervento (UMI) dovrà essere oggetto di progettazione unitaria e quindi di un'unica istanza di permesso di costruire ove dovranno esser definiti in modo puntuale, contestualmente alla progettazione edilizia, gli spazi pubblici o di uso pubblico all'interno dell'UMI, l'esatta dimensione dei parcheggi sotterranei e la loro pertinenzialità con gli edifici realizzati all'interno - o meno - delle UMI, la configurazione spaziale e i materiali costruttivi dello spiazzo prospiciente le strutture alberghiere, il giardino d'inverno il centro fitness ed in generale gli spazi, edificati e non, destinati ad attrezzature per il turista, di cui la TAVOLE 3. Già

rappresentano elementi indicativi della quantità edilizia da svilupparsi in fase di progettazione esecutiva.

Art. 5 – Opere di Urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione consistono in:

- strade (prolungamento di Via Dante e asse nord-sud da Via Levantina)
* da cedere al Comune mq. 1.680
- percorso pedonale ad uso pubblico (accesso al mare da Via Levantina alla spiaggia)
* area privata, di uso pubblico pedonale mq. 1.230
- verde attrezzato (zona a nord dell'intervento verso Via Levantina)
* da cedere al Comune o asservire all'uso pubblico mq. 6.845
- a parcheggio (zona a nord dell'intervento verso Via Levantina)
* da cedere al Comune o asservire all'uso pubblico mq. 1.731

Limitate modifiche alle quantità suindicate potranno esser apportate in sede di progettazione esecutiva, comunque nel rispetto delle dotazioni complessive di Legge, del Piano Regionale del Comune di Jesolo e in particolare della configurazione della zona F3.1 della tav. dello stesso P.R.G. comunale.

Per quanto attiene le opere di urbanizzazione esterne alle unità minime d'intervento (dal prolungamento di Via Dante a Via Levantina) le stesse dovranno esser oggetto di progettazione esecutiva sulla base degli elaborati di massima contenuti nel Piano di Recupero, **TAVOLA 3/bis**.

La progettazione esecutiva dovrà comprendere grafici in scala adeguata e particolari costruttivi, il computo metrico e il preventivo di spesa. Detti elaborati dovranno esser presentati al Comune di Jesolo per l'ottenimento del permesso di costruire ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera e.2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, prima della sottoscrizione della convenzione definitiva.

Le aree destinate a verde, come pure a parcheggio saranno cedute al Comune o asservite all'uso pubblico. In quest'ultimo caso si provvederà con separata convenzione a stabilire modalità d'uso di questi spazi, gli oneri di manutenzione o ogni altro aspetto relativo alla loro gestione. La separata convenzione disciplinerà altresì lo spazio riservato all'accesso al mare in modo coordinato con gli accessi affiancati per la residenza o in particolare con il garage interrato.

Art. 6 – Criteri per la progettazione

La progettazione edilizia dovrà esser condotta per la creazione di un complesso turistico-alberghiero e residenziale di buon livello quanto a soluzioni architettoniche, sia di facciata che di copertura, a materiali di finitura e a dotazione di servizi posti a corredo delle attrezzature alberghiere.

Particolare cura dovrà esser posta alle sistemazioni esterne, sia pavimentate che a verde, con speciale attenzione alla definizione del margine del litorale da modellare nel punto di contatto tra il litorale sabbioso e l'area verde interna tenendo in considerazione il futuro prolungamento della passeggiata a mare.

Il pontile di collegamento tra la parte a destinazione alberghiera e la spiaggia dovrà esser realizzato con pavimentazione in legno, a ricordare gli antichi pontili.

Le recinzioni, ove realizzate, dovranno essere oggetto di uno studio unitario per l'intero complesso; dovranno caratterizzarsi per la presenza di elementi "a giorno" nella parte superiore ed essere affiancata da elementi a verde.

Eventuali cabine elettriche dovranno essere concordate con l'Enel e collocate, preferibilmente, all'interno dei volumi edilizi previsti all'interno delle UMI e, se esterne, dotate di mascheramento con elementi arbustivi a verde.

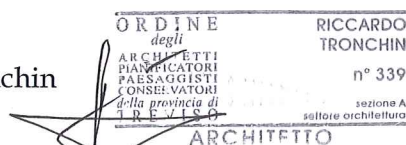
Ogni unità minima d'intervento (UMI) dovrà rispettare i requisiti minimi abitativi (grado di umidità, aerazioni, illuminazione naturale, dotazione e caratteri dei servizi igienici, ecc.) secondo le indicazioni delle leggi vigenti al momento dell'intervento, in conformità alla normativa di settore ed alle prescrizioni dettate sia dal Regolamento Edilizio che dal Regolamento Igienico-Sanitario del Comune di Jesolo, salvo quanto previsto specificatamente da queste norme.

Nei locali interrati (realizzati al di sotto della quota zero) delle UMI 3 e 4 a destinazione alberghiera, purchè gli stessi siano illuminati e ventilati in modo adeguato, sarà possibile prevedere attività a compendio dell'esercizio alberghiero stesso quali bar, sale riunioni, spazi per catering e uffici a sussidio dell'amministrazione con relativi servizi igienici.

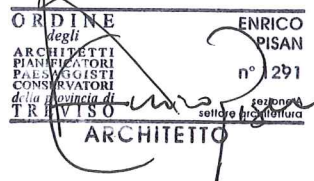
In considerazione della destinazione ad uso alberghiero dei locali utilizzati prevalentemente nelle ore notturne, sarà inoltre possibile realizzare, sempre nei locali interrati, locali di intrattenimento quali "piano bar" con relativi servizi igienici e locali di complemento. Sempre nel rispetto dei parametri di illuminazione ed aerazione in base alla normativa vigente. In ogni caso l'idoneità dei locali sarà limitata all'attività specificamente dichiarata.

I progettisti:

Arch. Riccardo Tronchin



Arch. Enrico Pisan



Treviso, ottobre 2014