

REGIONE DEL VENETO - COMUNE DI JESOLO



RICHIEDENTE	NOROTTO SRL Piazza Filodrammatici, 1 - 31100 Treviso		
DESCRIZIONE	Accordo di programma tra la Regione Veneto, Comune di Jesolo e la Società Norotto srl ai sensi dell'art. 26 della L.R. 24/04/2004 n° 11, comma 2ter, introdotto con l'art. 15 della L.R. 29/11/2013 n° 32 "Piano Casa Ter".		FOGLIO 76 - MAPP. 190 FOGLIO 78 - MAPP. 194-195
TAVOLA	ALLEGATO 3 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	SCALA	DATA: 16/02/2015
PROGETTISTI	Arch. Giansilvio Contarin Via Carbonera, 43 - 30027 San Donà di Piave (Ve)		TIMBRO

ALLEGATO 3: NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Villaggio turistico "Laghetti Sile"

Sono villaggi turistici gli esercizi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, attrezzati su aree recintate per la sosta e il soggiorno in allestimenti minimi, di turisti sprovvisti, di norma, di mezzi autonomi di pernottamento. All'interno dei villaggi turistici si distinguono due quantità di Superficie netta di pavimento: una destinata alle attrezzature (servizi igienici, uffici, attività commerciali e di ristorazione, ecc.) ed un'altra riservata alle attività ricettive (unità abitative per la sosta ed il soggiorno dei turisti).

Tipi di intervento previsti: manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione urbanistica con la realizzazione della risagomatura delle vasche da pesca esistenti, compresa la ricopertura anche totale di alcune di esse secondo le indicazioni del Masterplan e da dettagliare nello Stumento Urbanistico Attuativo, nuova edificazione secondo le carature urbanistiche e i criteri di organizzazione infrastrutturale e funzionale dell'area indicati nei paragrafi successivi delle presenti NTA allegate all'Accordo di Programma in Variante al P.R.G.C., nonché i seguenti parametri urbanistici:

Rapporto di copertura massimo = 18 %

Altezza massima dei fabbricati: due piani abitabili (ml. 6,50).

Distanza minima tra i fabbricati = ml. 10.00 tra pareti finestrate di vani abitabili e pareti di edifici antistanti, ridotta a ml. 6,00 tra pareti finestrate di vani non abitabili ovvero tra edifici con pareti non finestrate.

Distanza minima dai confini del lotto = ml. 5,00

Distanza minima dalla strada = ml. 10,00

Piani interrati: non sono ammessi piani interrati.

Viabilità: la viabilità pedonale interna deve essere atta ad assicurare comodo e diretto accesso ai servizi, negozi ed attrezzature complementari.

Quantità massima di superficie scoperta impermeabilizzata: la viabilità di accesso asfaltata e gli altri interventi comportanti totale impermeabilizzazione dei suoli, con esclusione della superficie coperta utilizzata per il sedime degli edifici e delle strutture sportive e ricreative scoperte, e delle pavimentazioni realizzate con piastre forate che permettano la crescita del tappeto erboso, non deve essere superiore al 10% della superficie fondiaria del complesso.

Recinzione: l'intero perimetro del complesso deve essere delimitato da recinzione con accessi e varchi chiudibili o da demarcazioni od ostacoli naturali non facilmente superabili. La recinzione deve essere realizzata con reti od inferriate metalliche, ovvero con staccionate in legno, di altezza non superiore a ml. 2,00, mascherate con essenze arbustive potate a siepe: è ammessa la costruzione di barriere fonoassorbenti realizzate secondo le norme di legge.

Ricevimento: il servizio di ricevimento ed accettazione deve essere posto in locale apposito all'ingresso del complesso.

Parcheggi: deve essere garantito un parcheggio auto separato dall'area ricettiva del complesso, situato nelle immediate vicinanze dell'entrata, di superficie non inferiore a quella indicata nei seguenti parametri urbanistici, realizzati con materiali che garantiscano la permeabilità del suolo e piantumati con essenze arboree d'alto fusto autoctone o tradizionali dei luoghi. Deve inoltre essere garantita una quantità minima di un posto macchina per ogni unità abitativa.

Illuminazione: l'illuminazione dei varchi ed accessi, dei parcheggi, dei servizi igienici e relativi percorsi di accesso deve essere tale da favorire sia la sicurezza che la fruibilità notturne.

Superficie netta di pavimento minima per le U.A. (S.n.p.): ogni unità abitativa deve avere una S.n.p. minima di mq. 38. Deve inoltre essere garantita una superficie a portico, loggia o veranda fino ad un massimo del 35% della S.n.p. dell'intera unità abitativa; tale superficie non è computata come S.n.p., è computata invece come superficie coperta (per superficie netta di pavimento S.n.p. si intende la superficie di pavimento dell'edificio, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre). La costruzione delle residenze per gli ospiti potrà avvenire anche lungo le rive delle vasche, a sbalzo sullo specchio acqueo, con tipologia a palafitta.

Superficie esterna minima di pertinenza delle U.A.: pari al doppio della superficie coperta.

Numero massimo delle unità abitative aggregate: E' ammessa l'aggregazione a schiera senza alcun limite.

Impianti: gli impianti elettrici devono essere a norma CEI, e quelli idrici, fognari e di prevenzione incendi realizzati secondo le prescrizioni di legge.

Aree ombreggiate: deve inoltre essere garantita una quantità minima di aree ombreggiate con essenze di alto fusto, in ragione di 1 esemplare ogni 100 mq., pari al 60% della superficie fondiaria del complesso.

Superfici scoperte: le superfici scoperte devono essere mantenute libere da ogni uso improprio, essendo in particolare vietate le discariche ed i depositi a cielo aperto di materiali d'ogni tipo.

Elementi di arredo: gli elementi di arredo quali panchine, attrezzi per il gioco dei bambini, fioriere e simili devono essere realizzati in legno, o in pietra naturale.

Frangivento: in funzione di frangivento possono essere utilizzati filari multipli di essenze vegetali autoctone o tradizionali, ovvero cannucciati.

Materiali: Le unità abitative e gli edifici di servizio saranno realizzate in legno, con copertura anche piana, con la possibilità di installazione di pannelli fotovoltaici in grado da rendere energeticamente autosufficiente tutto il complesso.

Frazionamento del complesso ricettivo: non è ammesso il frazionamento del complesso ricettivo per singole unità immobiliari allo scopo di determinarne la parcellizzazione della proprietà ovvero di realizzarne la suddivisione in multiproprietà.

VILLAGGIO TURISTICO LAGHETTI SILE

1. Carature urbanistiche

Superficie fondiaria complessiva mq 138.630

Superficie coperta massima mq 24.900

Area libera di uso comune e per impianti sportivi minima mq 12.000

Superficie minima a parcheggio esterno mq 3.000

Volume massimo ricettivo mc 50.400

Volume massimo servizi mc. 2.000

H. max per le U.A. m. 6,50

H. max per le attrezzature m. 4,50

2. Destinazione d'uso: Villaggio turistico "Centro Vacanze"

3. Prescrizioni particolari: Gli interventi dovranno rispettare le indicazioni del Masterplan di cui all'Allegato 1 dell'Accordo di Programma in Variante al PRG.