

COMUNE DI JESOLO

PROVINCIA DI VENEZIA

## **Piano Urbanistico Attuativo dell'area di Ca' Fornera**

in attuazione all'Accordo di Programma sottoscritto in data  
11.01.2013 ai sensi dell'art.7 della Legge Regionale n.11 del 2004

---

### **Norme Tecniche di Attuazione**

---

DITTA PROPRIETARIA:

**SECIS srl**

via Canalcalmo, 35  
30016 Jesolo (VE)

---

San Donà di Piave, 04.02.2014

**IL PROGETTISTA**

Arch. Giuseppe Zorzenoni

---

## Sommario

Art. 1 - Elementi costitutivi del Piano Urbanistico .....	3
Art. 2 - Prescrizioni .....	4
Art. 3 - Accesso ai Lotti .....	5
Art. 4 - Destinazioni d'uso .....	5
Art. 5 – Piano di campagna e quote altimetriche .....	5
Art. 6 – Volumi tecnici .....	5
Art. 7 - Parcheggi, verde pubblico.....	5
Art. 8 - Prescrizioni per il miglioramento del confort ambientale .....	6
Art. 9 - Regole relative ai materiali costruttivi per i nuovi edifici .....	7
Art. 10 – Recinzione delle aree private .....	8
Art. 11 – Pompeiane, pergolati e tende.....	9
Art. 12 – Manufatti per il ricovero degli attrezzi da giardino.....	9
Art. 13 – Norme finali .....	10

## **Art. 1 - Elementi costitutivi del Piano Urbanistico**

1. Il presente strumento urbanistico costituisce la realizzazione del Piano Urbanistico Attuativo insistente sull'area identificata catastalmente in Comune di Jesolo al Foglio 25 Particelle 36 e 347 oltre ad alcune aree del Demanio Comunale.

Il presente PUA è costituito dai seguenti elaborati:

### **ELABORATI GRAFICI**

- TAV. 1	- Inquadramento Territoriale	scala 1:2.000
- TAV. 2.1	- Rilievo dell'area e calcolo della superficie territoriale	scala 1:500
- TAV. 2.2	- Particellare e sovrapposizione rilievo-catasto	scala 1:500
- TAV. 2.3	- Rilievo delle reti tecnologiche	scala 1:500
- TAV. 2.4	- Documentazione fotografica	scala 1:500
- TAV 3	- Planimetrie con carature edilizie e standard urbanistici	scala 1:500
- TAV 4	- Planimetrie con aree da cedere e segnaletica stradale	scala 1:500
- TAV 5	- Sezioni stradali	scala 1:50
- TAV 6	- Planivolumetrico	scala 1:500
- TAV 7.1	- Reti tecnologiche: idrica-metano e ENEL-telecom	scala 1:500
- TAV 7.2	- Reti tecnologiche: linea fognaria e illuminazione pubblica	scala 1:500

### **ELABORATI COMUNI**

A- RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE

B- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

C- SCHEMA DI CONVENZIONE

D- COMPUTO METRICO ESTIMATIVO

## **Art. 2 - Prescrizioni**

1. Hanno valore prescrittivo i seguenti elementi contenuti negli elaborati di progetto, di cui al precedente art. 1:
  - carature urbanistiche;
  - limiti di massimo inviluppo della edificazione;
  - caratteristiche dell'edificazione;
  - schema di convenzione.
2. All'interno del PUA saranno previste le seguenti tipologie edilizie:
  - edifici monifamiliari;
  - edifici bifamiliari;
  - edifici plurifamiliari;
  - edifici a schiera;
  - edifici a blocco.
3. Nei singoli lotti è prevista l'attuazione di interventi unitari finalizzati alla realizzazione di uno o più edifici, nel rispetto delle norme e secondo le tipologie previste al comma precedente.
4. L'altezza degli edifici sarà di norma pari a due piani fuori terra, valutando anche la possibilità di inserire un terzo piano nelle parti centrali dell'edificato.
5. Sarà possibile inoltre procedere all'accorpamento di più lotti, con la conseguente modifica del limite di massimo inviluppo, senza che ciò costituisca modifica dello strumento urbanistico attuativo. Ovviamente le carature del nuovo lotto saranno la sommatoria delle carature dei singoli lotti accorpati.
6. In fase esecutiva le infrastrutture pubbliche, gli allacciamenti, gli accessi pedonali e carrai ai lotti, potranno subire gli aggiustamenti e gli spostamenti utili alla loro migliore realizzazione senza che questo comporti variante al presente P.U.A.

### **Art. 3 - Accesso ai Lotti**

1. Lo spostamento o il nuovo posizionamento dei passi carrai e pedonali individuati negli elaborati grafici di progetto, saranno autorizzati contestualmente al rilascio del titolo autorizzatorio per i singoli interventi, a seguito di puntuale progettazione edilizia. In ogni caso il numero di passi carrai concedibile sarà determinato dalla tipologia dell'intervento (ad esempio in caso di casa singola un solo passo carraio in caso di intervento binato o a schiera un passo carraio per ogni singola unità abitativa). Nel caso di interventi condominiali sarà possibile la realizzazione di più passi carrai.

### **Art. 4 - Destinazioni d'uso**

1. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle riportate nella Tav. 3 "Planimetria con standard urbanistici e carature edilizie". Sono prescrittivi limite di massimo inviluppo.

### **Art. 5 – Piano di campagna e quote altimetriche**

1. Le quote altimetriche riferite al progetto di urbanizzazione saranno specificate nel progetto esecutivo. La quota zero di riferimento da considerare in fase di progettazione architettonica degli edifici all'interno dei vari lotti, corrisponde alla quota + 50 cm sul colmo della nuova strada interna di lottizzazione.

### **Art. 6 – Volumi tecnici**

1. Gli eventuali locali caldaia, nella quale verranno collocati esclusivamente macchinari atti alla produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento, nonché eventuali serbatoi di accumulo per i pannelli solari non costituiranno volume.

### **Art. 7 - Parcheggi, verde pubblico.**

1. Gli elaborati grafici di progetto individuano le aree destinate a parcheggio ed a verde pubblico, da realizzarsi a cura e onere dei Soggetti Attuatori. Tali aree sono dimensionate in modo da soddisfare le quantità previste dall'art. 46 della L.R. 11/2004 e quelle del vigente

P.R.G.. L'eventuale loro modesto spostamento sarà possibile, senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico attuativo, purché non vengano modificate le quantità previste dallo strumento stesso.

## **Art. 8 - Prescrizioni per il miglioramento del confort ambientale**

1. Almeno il 30% della superficie del lotto non deve essere impermeabilizzata. In caso di suo utilizzo come area a parcheggio privato e corsia di manovra, è ammesso l'uso di masselli alveolari o materiali simili con semina di manto erboso per stabilizzarne la superficie.
2. Per ciascun edificio sarà possibile realizzare una serra o un giardino d'inverno avente la funzione di regolazione climatica dell'edificio stesso. La suddetta serra non sarà conteggiata ai fini del volume qualora:
  - non sia esposta a Nord;
  - sia apribile lateralmente almeno per il 40%;
  - sia predisposto un idoneo sistema di schermatura solare estiva anche attraverso essenze arboree a foglia caduca o schermature interne;
  - la proiezione a terra della serra non sia superiore al 10% del volume dell'unità in progetto;
  - l'altezza massima potrà essere di ml 3,00 misurati all'intradosso e la minima non inferiore a ml 2,20;
  - la struttura sarà in alluminio o legno, bianco o colorato con colori tenui, mentre le tamponature saranno realizzate in vetro trasparente.

I locali destinati ad ospitare i servizi igienici non potranno essere areati direttamente da quelli destinati a serra.

In deroga a quanto previsto dalla vigente normativa in materia di distanze, le serre potranno rispettare una distanza minima dai confini del lotto pari a ml. 3,00 e di ml. 5,00 dagli edifici prospettanti.

3. Le coperture degli edifici potranno essere del tipo a falda, a padiglione o piane obbligatoriamente del tipo a "tetto verde".

A titolo esemplificativo esse dovranno essere realizzate secondo il seguente schema:

- a. pacchetto solaio;
- b. barriera vapore;
- c. strato isolante;
- d. strato impermeabilizzante;
- e. protezione antiradice;
- f. strato in tessuto impermeabile e di protezione meccanica;
- g. elementi drenanti;
- h. telo filtrante;
- i. substrato (terriccio resistente al fuoco portato ed al calore raggiante);
- j. strato di vegetazione intensiva.

Sono ammesse altre tipologie costruttive, qualora ne sia dimostrata l'efficacia e la fattibilità tecnica.

In corrispondenza del tetto verde così realizzato e per ciascun alloggio, sarà ammessa la realizzazione di una seconda pompeiana in legno per una superficie massima di mq 15.

4. Per quanto riguarda i requisiti acustici delle sorgenti sonore interne agli edifici ed i requisiti acustici passivi degli edifici e dei loro componenti si richiama a quanto contenuto nel D.P.C.M. 05/12/1997 in attuazione a quanto previsto dalla L. 26 ottobre 1995 n. 447.

## **Art. 9 - Regole relative ai materiali costruttivi per i nuovi edifici**

1. Ad integrazione di quanto già previsto delle N.T.A. della vigente variante al PRG, nelle nuove costruzioni dovranno essere rispettate le seguenti tipologie di materiali e modalità di intervento:
  - a. coperture, grondaie e pluviali:
    - le coperture degli edifici dovranno essere in coppi laterizi a canale, possibilmente del tipo anticato a più sfumature;
    - le grondaie saranno di sezione semicircolare, in rame o altro metallo verniciato con i toni di bruno, verde o altri colori tenui; i pluviali saranno di sezione circolare;
  - b. oscuri e serramenti:

- i fori esterni saranno protetti da scuri in legno naturale o verniciati naturali o mordenzati, nel rispetto delle caratteristiche tradizionali;
- gli infissi per finestre e portefinestre, saranno in legno ad una o più ante di varie dimensioni;
- i fori di dimensioni notevoli potranno essere dotati di telo oscurante;

c. pitture e rivestimenti:

- i rivestimenti delle pareti esterne, ove non costituiti da mattoni a vista, dovranno essere costituiti da intonaci finiti a fra-tazzo; sono consentiti anche intonaci con lisciatura di calce o marmorini colorati con terre naturali;
- le componenti cromatiche delle pareti esterne, ove queste non siano rivestite con mattoni a vista, dovranno armonizzarsi con quelle tradizionali del luogo; tra queste si indicano a titolo di esempio le tinte paglierino, avorio, giallo ocra, beige e grigio-beige, le tinte rosso mattone chiaro, le tinte bianco, bianco burro e grigio-bianco.

2. Il progetto dell'intervento allegato alla domanda per ottenere il titolo autorizzatorio, dovrà essere corredato di apposita tavola (prospettica o assonometria) ove siano indicate le scelte cromatiche.

## **Art. 10 – Recinzione delle aree private**

1. È consentita la realizzazione di cancelli in ferro o legno e pilastri in mattoni o intonacati fino ad un'altezza di ml. 2,00 sulla quota media stradale, compatibilmente con la vicinanza degli incroci stradali.
2. Per le recinzioni dei lotti destinati all'edificazione si prescrivono le seguenti tipologie:
  - a. recinzione verso i lotti confinanti realizzata con zoccolo in calcestruzzo dello spessore di cm 20 ed altezza fuori terra di cm 50 e sovrastante rete metallica plastificata di colore verde RAL 6005 a maglie rettangolari, accompagnata da essenze arbustive potate a siepe. L'altezza complessiva non dovrà in ogni caso superare



l'altezza di ml 1,50. Lo zoccolo potrà essere realizzato anche in calcestruzzo per un'altezza di 35 cm e coronamento in mattoni;

- b. recinzione verso strada realizzata con zoccolo in calcestruzzo dello spessore di cm 20 ed altezza fuori terra di cm 50 e sovrastante recinzione metallica realizzata con ringhiere in metallo o pannelli in lamiera con una superficie forata pari al 40%. L'altezza della recinzione metallica e dei pannelli in lamiera non dovrà essere superiore a 80 cm. L'altezza complessiva non dovrà in ogni caso superare l'altezza di ml 1,30;
- c. recinzione verso aree verdi o campi realizzata con pali in legno impregnati in autoclave con sali ecologici del diametro di cm 10, infissi direttamente al terreno e rete metallica plastificata di colore verde RAL 6005 a maglie rettangolari L'altezza complessiva non dovrà in ogni caso superare l'altezza di ml 1,50;
- d. è fatto divieto di utilizzare nelle recinzioni elementi prefabbricati in calcestruzzo, siano essi grigliati o meno.

## **Art. 11 – Pompeiane, pergolati e tende**

- 1. In riferimento alle strutture accessorie degli edifici (tende, pompeiane, verande, ecc...) si fa espresso riferimento agli artt. 41 e 42 del Regolamento Edilizio. Inoltre con specifico riferimento alle tende per la protezione solare, sono previste le tipologie sia a sbraccio che verticali, si dovrà comunque garantire una omogeneità almeno per ogni singolo fabbricato. I materiali da utilizzare saranno tessuti con tinte chiare pastello o alle tinte degli scuri. Per quanto concerne le strutture per l'ombreggiamento dei posti auto scoperti, si fa riferimento all'art. 42 lettera "e" del Regolamento Edilizio, limitatamente al perimetro occupato dai parcheggi. La struttura sarà costituita prevalentemente da elementi lignei. L'altezza massima sarà di cm 250.

## **Art. 12 – Manufatti per il ricovero degli attrezzi da giardino**

- 1. Le casette in legno potranno essere concesse all'interno del lotto esclusivamente quando non siano poste nella porzione di scoperto

fronte strada. Dovranno essere liberamente appoggiate al suolo, a condizione che abbiano altezza non superiore a ml.2,50 e una superficie lorda non superiore a mq.6 e una distanza dai confini di almeno ml.1,50..

2. Gli impianti tecnologici esterni (macchine per la climatizzazione, macchine per l'aspirazione centralizzata, caldaie ..... ) dovranno essere opportunamente mascherati con strutture armonizzate al fabbricato. Tali strutture saranno considerate vani tecnici.

### **Art. 13 – Norme finali**

1. Per quanto riguarda quanto non specificato nelle presenti norme si fa riferimento alle NTA e al Regolamento Edilizio del comune di Jesolo.