

**Comune di
Jesolo**

Piano Urbanistico Attuativo dell' ambito
di progettazione unitaria" n.13 in località
Lido di Jesolo

Tav.04

Ditta:

Consorzio Urbanistico 13

Piazza Brescia, 10/C Lido di Jesolo (VE)

04

Seconda Variante al Piano Urbanistico Attuativo dell'ambito
di progettazione unitaria n. 13

P.U.A. VARIANTE APPROVATA

Norme Tecniche d'Attuazione

scala:

Il Progettista
Dott. Arch. Valentino Gerotto

data

aggiornato giugno 2014

protocollo 171-C13

cartella PdL

dir1VARIANTE 2014 dir2

dir3 dir4

file f.tav. 04_07_09 plot 1=1

valentino gerotto giovanni nardini architetti

jesolo ve via c.battisti,31 tel 0421-350545 fax 0421-1773086 studio@gerottonardini.it

redatto

controllato

Arch. V. Gerotto

approvato

Arch. V. Gerotto

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (SECONDA VARIANTE)

Art. 1 – Contenuti e campo di applicazione del Piano di Lottizzazione

Il presente strumento urbanistico costituisce la realizzazione della Seconda Variante al P.U.A. insistente sull'area identificata catastalmente in Comune di Jesolo con:

Comune di Jesolo
Foglio 73
Mappali
1007,1008,1011,1012,1004,1006,1021,1022,1041,1042,1075,1093,1097,1098,928
9,1018,1019,1039,1040,1087,1089,1069,1070,1026,1027,1065,1024,1028,1149,1037,1038
1080,458/Porz.,1096,998,999,1095,1015,1016,1017,1125,1126,1115,1116,1117,1118,1122
1123,1124,1131,1134,1139,1110,1111,1109,1114,1023,1025,1029,1072,1073,1079,537
936,940,452,1043,1020,1074,1085,1086,1088,1091,1092,1000,1102,1047,1048,1053,1054
1119,1056,988,1136,1106,1033,1034,1035,1036,1137,1107,1013,1014,681,1005,1003,
1142,481,1030,1031,1135,1009,1010,1044,1045,994,996,992,993,1046,1104,1105,1143
1133,1076,1077,1138,1108,1059,1060,1063,1078,1050,1068,990,995,997,1082,1084,1148
1051,1052,1057,1062,989,394,429,969,971,1066,1145,1049,1094,1071,1152,1153,1113,
1001,1002,1127,1128,1129,1130,1103,1058,1061,991,1090,1120,1121,1100,1101,1055
831,830/Porz.,829/Porz.,827/Porz.,826/Porz.,825/Porz.,821,823,921/Porz.,910/Porz.,661,
912,930,937,939,944,914,916,918,919,923,932,927,925,933,935,941/Porz.,Canale
Cavamento/Porz.,1049/Porz.,967,21/Porz.,828/Porz., 820.
Oltre ad una serie di aree pubbliche riferite al demanio comunale.

La presente Seconda Variante al P.U.A., predisposta ai sensi dell'art. 11 della L.R. 61/85 e in base alle norme del Vigente P.R.G., è costituita dai seguenti elaborati:

| | | | |
|-----|----------------|---|--------------------------|
| 01. | Tav. 01 | Estratto della Carta Tecnica Regionale (C.T.R.), estratto del P.R.G. vigente, estratto di mappa e estratto del P.A.I. | scale 1:2.000/1:5.000 |
| 02. | Tav. 02 | P.U.A. VARIANTE APPROVATA - Planimetria generale di progetto | scala 1:1.000 |
| 03. | Tav. 03 | P.U.A. VARIANTE APPROVATA - Planimetria generale delle aree da cedere al Comune | scala 1:1.000 |
| 04. | Tav. 04 | P.U.A. VARIANTE APPROVATA - Norme tecniche d'attuazione | |
| 05. | Tav. 05 | P.U.A. SECONDA VARIANTE - Planimetria generale di progetto | scala 1:1.000 |
| 06. | Tav. 06 | P.U.A. SECONDA VARIANTE - Planimetria generale delle aree da cedere al Comune | scala 1:1.000 |
| 08. | Tav. 07 | P.U.A. SECONDA VARIANTE - Norme tecniche d'attuazione | |
| 07. | Tav. 08 | P.U.A. SECONDA VARIANTE - Planimetria comparativa | scala 1:1.000 |
| 09. | Tav. 09 | P.U.A. SECONDA VARIANTE - Relazione tecnica illustrativa | |

Art. 2 - Attuazione

La Seconda Variante al Piano di Lottizzazione si attua, dati i contenuti e le limitate modifiche, senza la sottoscrizione di convenzione urbanistica.

Art. 3 - Disposizioni plano-volumetriche

L'edificazione all'interno dei lotti avverrà, nel rispetto delle volumetrie massime assegnate ad ogni singola unità, così come riportato dalla tabella che segue e dagli elaborati di progetto Tav. 05 - P.U.A. SECONDA VARIANTE - Planimetria generale di progetto, dove risultano indicati, inoltre, i dati metrici e le dimensioni dei lotti, le distanze dai confini, dalle strade e dai fabbricati:

| | | |
|----|---|---------------------------------------|
| 1. | Densità territoriale | 0,6 mc./mq. |
| 2. | Limite di altezza | n. 3 piani fuori terra |
| 3. | Distanza minima dei fabbricati dai confini | ml. 5,00 |
| 4. | Distanza minima dei fabbricati dai confini prospicienti le isole ecologiche ed i parcheggi pubblici | ml. 3,00 |
| 5. | Distanza minima dei fabbricati dal ciglio strada (riferita alla sola strada di grande traffico) | ml. 10,00 (dal ciglio carreggiata) |
| 6. | Distanza minima dei fabbricati dai confini verso strada | ml. 5,00 |
| 7. | Distanza minima tra fabbricati di lotti diversi | h. edificio, ml. 10,00 minimo |
| 8. | Distanza minima tra pareti finestrate di fabbricati all'interno dello stesso lotto | ml. 7,00 minimo |
| 9. | Distanza minima tra pareti non finestrate di fabbricati all'interno dello stesso lotto | ml. 5,00 |

Le volumetrie previste all'interno dei lotti avverrà, nel rispetto delle volumetrie massime assegnate, così come riportato dalla tabella che segue, riportata anche nell'elaborato di progetto Tav. 05 - P.U.A. SECONDA VARIANTE - Planimetria generale di progetto:

| CARATURE DEI SINGOLI LOTTI | | | | | | |
|----------------------------|--------------------------|-----------------|------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| Lotti | Superficie fondiaria mq. | Volume E.R. mc. | Volume E.R.P. mc | | Volume totale mc. | Tipologie edilizie |
| | | | gestione privata | gestione comunale | | |
| 1 | 1'438 | 353 | 234 | | 587 | BL |
| 2 | 13'543 | 10'787 | | | 10'787 | BL-LI-MO-BI |
| 3.1 | 932 | | 400 | | 400 | MO-BI |
| 3.2 | 1'938 | | 1'725 | | 1'725 | BL-LI-MO-BI |
| 4 | 7'831 | 3'187 | 2'020 | | 5'207 | BL-LI-MO-BI |
| 5 | 15'697 | 12'932 | | | 12'932 | BL-LI-MO-BI |
| 5.1 | 1'369 | 534 | 356 | | 890 | BL-LI-MO-BI |
| 5.2 | 904 | 421 | 280 | | 701 | BL-LI-MO-BI |
| 5.3 | 5'506 | 1'000 | 2'000 | | 3'000 | BL-LI-MO-BI |
| 6.1 | 1'070 | | | 1'200 | 1'200 | BL-LI-MO-BI |
| 6.2 | 720 | | | 800 | 800 | BL-LI-MO-BI |
| 6.3 | 565 | | | 385 | 385 | BL-LI-MO-BI |
| 6.4 | 630 | | | 385 | 385 | BL-LI-MO-BI |
| 6.5 | 525 | | | 385 | 385 | BL-LI-MO-BI |
| 6.6 | 718 | | | 800 | 800 | BL-LI-MO-BI |
| 6.7 | 828 | | | 800 | 800 | BL-LI-MO-BI |
| 6.8 | 772 | | | 800 | 800 | BL-LI-MO-BI |
| 6.9 | 1'280 | | | 1'600 | 1'600 | BL-LI-MO-BI |
| 6.10 | 820 | | | 800 | 800 | BL-LI-MO-BI |
| 6.11 | 560 | | | 385 | 385 | BL-LI-MO-BI |
| 6.12 | 750 | | | 800 | 800 | BL-LI-MO-BI |
| 6.13 | 580 | | | 390 | 390 | BL-LI-MO-BI |

| | | | | | | |
|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|---------------|-------------|
| 7 | 746 | | 449 | | 449 | MO-BI |
| 8 | 705 | 272 | 180 | | 452 | MO-BI |
| 9 | 1'025 | 358 | 240 | | 598 | BL-LI-MO-BI |
| 10 | 639 | 400 | | | 400 | MO-BI |
| 11 | 653 | 266 | 176 | | 442 | MO-BI |
| 12 | 1'062 | | 770 | | 770 | BL-MO-BI |
| 13 | 1'154 | | 394 | | 394 | MO-BI |
| 15 | 1'277 | | 678 | | 678 | BL-LI-MO-BI |
| 16 | 2'024 | 901 | 600 | | 1.501 | BL-LI-MO-BI |
| 17 | 1'223 | 647 | 215 | | 862 | BL-LI-MO-BI |
| 18 | 1'507 | | 800 | | 800 | BL-LI-MO-BI |
| 19 | 2'370 | 1'217 | 1.068 | | 2.285 | BL-LI-MO-BI |
| 20 | 1'878 | | 1'845 | | 1.845 | BL-LI-MO-BI |
| 21 | 2'911 | 2'071 | | | 2.071 | BL-LI-MO-BI |
| 22 | 824 | 600 | | | 600 | BL-LI-MO-BI |
| TOTALE | 79.002 | 35.946 | 14.430 | 9.530 | 59.906 | |
| | | 60% | 24% | 16% | 100% | |
| | | | 40% | | | |

N.B. Tipologie edilizie: *LI* edifici in linea; *BL* edifici a blocco;
MO edifici monofamiliari o simili; *BI/SC* edifici bifamiliari, schiera o simili.

Inoltre è prevista:

- la possibilità di accorpamento dei lotti contigui, sui quali potrà essere realizzata la somma delle volumetrie di ciascun lotto accorpato, esclusi i lotti ERP in disponibilità dell'Amministrazione Comunale;
- in relazione alla volumetria ERP a gestione privata, questa potrà essere spostata liberamente all'interno dei lotti anche non contigui;
- per l'accorpamento dei lotti ERP a gestione privata dovrà essere garantito quanto previsto dalle Delibere del C.C. n. 110(2005, n. 96/2006 e n. 29/2009, come peraltro indicato dalla Convenzione Urbanistica sottoscritta in data 08/05/2008;
- che le tipologie per i lotti ERP a gestione comunale sono puramente indicative e verranno meglio definite dalla Amministrazione Comunale.

In relazione al perimetro di inviluppo dei lotti, esso interessa i corpi di fabbrica degli edifici principali all'esterno del limite di inviluppo potranno essere realizzate tutte le opere accessorie e quelle elencate all'art. 42 del Regolamento Edilizio vigente (porticati con profondità fino a ml. 2,00, tende etc.), salvo i porticati di profondità 2,50 m che dovranno stare a 5 m dal confine;

- dei camini esterni e degli elementi architettonici indicati dall'art. 15 del Regolamento Edilizio vigente (pompeiane, pergolati etc.) che saranno comunque realizzati con modalità previste da tale articolo;
- dei manufatti per il ricovero di attrezzi da giardino indicati dall'art. 16 del Regolamento Edilizio vigente.

Art. 4 - Disposizioni tipologiche ed architettoniche degli edifici

All'interno del P. di L. sono previste le seguenti tipologie edilizie:

- edifici monofamiliari o simili;
- edifici bifamiliari o simili;
- edifici in linea;
- edifici a blocco;

il tutto come dalla tabella del precedente articolo e con indicazioni planivolumetriche indicate alla Tav. 07 -

P.U.A. VARIANTE - Planivolumetria generale indicativa.

Inoltre sotto le scale esterne di accesso al piano primo possono essere ricavate delle nicchie per l'alloggiamento dei moto-condensanti (o altri impianti tecnologici) ed avere una griglia o carabottino di chiusura verso l'esterno, senza che questi comportino incremento di volume.

I muri al piano primo di divisione delle terrazze e di protezione al rumore verso la strada di grande traffico possono avere altezza massima di ml. 3,00 dal piano terrazza.

Art. 5 - Piano di campagna e quote altimetriche

Le quote altimetriche riferite al progetto di urbanizzazione saranno bene specificate nel progetto esecutivo.

La quota zero di riferimento da considerare in fase di progettazione degli edifici all'interno dei vari lotti, può variare da +30 a +50 cm., sul colmo strada P. di L..

Art. 6 - Terrazze, logge e porticati

Le terrazze e gli aggetti in genere fanno espresso riferimento all'art. 42 lettera b del vigente Regolamento Edilizio.

Le logge, terrazze ed i portici fanno riferimento al vigente Regolamento Edilizio.

I portici con profondità fino a ml. 2,50 non costituiscono volume anche per gli edifici in linea, oltre a quelli uni/bi/trifamiliari come definito al punto "m" dell'art. 42 del Regolamento Edilizio.

Art. 7 - Recinzione delle aree private

Le recinzioni verso strada e le aree pubbliche dovranno essere costituite da:

- zoccolo in c.a. dello spessore cm. 20 e altezza cm. 50 circa, e sovrastante pannello metallico grigliato tipo Nyflor 3D h. 103 "Bekaert" rivestito in plastica (poliestere) di colore verde RAL 6005 o similare di altezza cm. 103, il tutto per una altezza complessiva della recinzione di cm. 150 dalla quota del marciapiede verso cui prospettano.

O, in alternativa:

- muretto in c.a. di altezza cm 180-200, con idonea barriera acustica in legno e riempimento, verso strada, con terreno in rilevato a decrescere verso l'esterno.

Le recinzioni verso le aree private potranno essere costituite:

- da zoccolo in c.a. dello spessore cm. 20 e altezza cm. 50 circa e sovrastante rete metallica plastificata (poliestere) di colore verde RAL 6005 di altezza cm. 100 circa, per una altezza complessiva della recinzione di cm. 150 dalla quota dei marciapiedi pubblici;

- da semplice rete metallica di altezza cm. 150 con paletti infissi nel terreno previa formazione di eventuale scarpetta in cls.

O, in alternativa:

- muretto in c.a. di altezza cm 180-200, con idonea barriera acustica in legno e riempimento, verso strada, con terreno in rilevato a decrescere verso l'esterno.

I cancelli pedonali e carrai, con le tipologie di apertura (autoportanti, a compasso, su binario etc.), saranno costituiti da:

- struttura tubolare metallica a semplice disegno e specchiature con pannelli grigliati o ciechi e rivestiti in plastica (poliestere) di colore verde RAL 6005, per una altezza complessiva di cm. 150 circa.

O, in alternativa:

- struttura metallica e/o in legno a semplice disegno o similare per una altezza complessiva di cm 180-200.

Inoltre sono consentiti dei limitati tratti di muretti pieni in c.a. con altezza di cm. 150 con il solo scopo di

alloggiare, in apposite nicchie, i contatori del gas, dell'energia elettrica, oppure sistemi videocitofonici e le cassette postali.

Art. 8 - Accessi carrai e piazzole di sosta

L'individuazione degli accessi carrai, delle loro dimensioni e delle relative piazzole di sosta è indicativa, pertanto la diversa ubicazione ed il diverso numero di accessi è in funzione della progettazione definitiva degli edifici in sede di permesso di costruzione.

Eventuali variazioni della localizzazione degli accessi carrai non costituisce variante al piano attuativo solo nel caso in cui non modifichi gli standards urbanistici.

Art. 9 - Pompeiane, pergolati e tende

In riferimento alle strutture accessorie degli edifici (tende, pompeiane, verande etc.) si fa espresso riferimento agli artt. 41 e 42 del Regolamento Edilizio, la copertura delle pompeiane e dei posti auto potrà essere fatta anche da tavole o listelli in legno di larghezza massima pari a cm. 20/25, mantenendo sempre uno spazio minimo di cm. 2/3 tra le tavole.

Inoltre con specifico riferimento alle tende per la protezione solare, sono previste tutte le tipologie, si dovrà comunque garantire una omogeneità almeno per ogni singolo fabbricato plurifamiliare.

Art. 10 - Manufatti per il ricovero di attrezzi da giardino

In riferimento ai manufatti per il ricovero di attrezzi da giardino si fa espresso riferimento all'art. 16 del Regolamento Edilizio.

L'installazione del manufatto ad uso ricovero attrezzi da giardino dovrà avvenire nelle zone retrostanti il fabbricato e saranno preferibilmente accorpati a confine con rispetto del medesimo senso delle falde di copertura. In caso di realizzazione a distanza inferiore da quella prevista dall'art. 16 dovrà essere prodotta autorizzazione della proprietà confinante

Art. 11 - Volumi tecnici

Gli eventuali locali caldaia, le caldaie murali e le unità esterne dei condizionatori andranno collocati nelle zone retrostanti il fabbricato e non verso strada, preferibilmente in posizione non visibile o mascherati con nicchie di dimensioni minime in ottemperanza all'art. 44 lettera j del Regolamento Edilizio.

Art. 12 - Superfici pavimentate esterne

Si rimanda al Regolamento Edilizio Vigente.

Art. 13 - Edilizia convenzionata

In riferimento alla quota minima del 40% della superficie edificabile da destinarsi all'edilizia residenziale pubblica (E.R.P.), nel presente elaborato all'art. 3 vengono individuati i lotti assegnati per tale tipologia con i relativi dati metrici.

In sede di rilascio del permesso di costruire dei fabbricati individuati dal presente piano di lottizzazione come soggetti ad Edilizia Convenzionata, dovrà essere sottoscritta apposita Convenzione tra Ditta ed Amministrazione Comunale per la definizione dei relativi rapporti.

Art. 14 – Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione previste, con particolare riguardo alle reti dei sottoservizi, durante la fase di realizzazione potranno subire delle modifiche, per il loro miglioramento ed ottimizzazione, previo assenso dell'Ufficio Tecnico Comunale e/o degli Enti gestori i servizi, con particolare riguardo alle cabine Enel e alla vasca di prima pioggia.

In relazione alle cabine di trasformazione dell'Enel, per la loro realizzazione sarà richiesto apposito permesso di costruire, distinto da quello delle opere di urbanizzazione all'ufficio competente.

Art. 15 - Norme finali

Per quanto non specificato nelle presenti Norme si fa riferimento alle N.T.A. della Variante al P.U.A. approvata, alle N.T.A. e al Regolamento Edilizio del P. R.G. Vigente.

Jesolo,

La Ditta Proponente

Il Tecnico
Dott. Arch. Valentino Gerotto