



Studio  
Associato  
di Ingegneria

COPIA

PROVINCIA DI VENEZIA  
COMUNE DI JESOLO

**OGGETTO: *Piano Urbanistico Attuativo VILLAGGIO AZZURRO***

**UBICAZIONE: *Comune di Jesolo (VE)***

**COMMITTENTI:**

- *Villaggio Azzurro di Donadello Giuseppe e C. Sas*
- *Terlizzi Luca, Terlizzi Michele, Terlizzi Stefano*
- *Ghedin Giampaolo, Ghedin Laura*
- *Emmerre Srl*
- *Maria Alberta Callegari, Eredi Lucatello*

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

*Il Tecnico*

*Dott.Ing. Giorgio Marin*

Dott. Ing. Ongaretto Paolo  
Dott. Ing. Marin Giorgio  
Via A. Toscanini, 13  
30016 Jesolo (VE)  
Tel. & Fax 0421/953225  
C.F. - P.IVA 02435070277



## Art. 1 – Descrizione degli interventi

---

Il presente Piano Urbanistico Attuativo disciplina gli interventi nell'area residenziale a carattere turistico (zona C2\_1.119) del Comparto 54, sita a Jesolo Lido in zona Pineta, delimitata a sud dal via Oriente, ad est da una zona F3\_3.120, area a verde pubblico, ad ovest da una zona di completamento ed a nord da nuova viabilità di PRG.

E' prevista la costruzione di nuovi edifici con la seguente destinazione d'uso:

- residenziale e/o residenziale a carattere turistico, organizzati secondo caratteristiche tipiche del villaggio turistico.

L'organizzazione delle volumetrie residenziali sarà sviluppata secondo le tipologie omogenee riportate nell'Abaco Tipologie Edilizie allegato al P.U.A. .

La capacità edificatoria ammessa è pari ad un indice di 0,6 mc/mq relativo alla superficie territoriale di progetto del Macrolotto.

L'ipotesi progettuale ha previsto lo stralcio di alcune aree, già edificate e non interessate a partecipare al presente strumento urbanistico attuativo, e l'individuazione di un unico macrolotto.

Al fine di permettere l'individuazione dello schema della viabilità privata interna, per la schematizzazione dei sottoservizi pubblici e dei relativi allacciamimenti, il macrolotto è stato indicativamente suddiviso in 9 singoli lotti, per i quali si riportano i relativi parametri:

macrolotto	lotto	Volume
1	1	541 mc
1	2	541 mc
1	3	541 mc
1	4	541 mc
1	5	541 mc
1	6	541 mc
1	7	541 mc
1	8	541 mc
1	9	539 mc
Edificio esistente – UFFICI		29 mc
Edificio esistente – WC PISCINA		23 mc
TOTALE VOLUMETRIA		4919 mc

E' tuttavia ammessa la fusione dei singoli lotti, anche non contermini, al fine di creare un unico lotto, senza la necessità di una variante allo strumento urbanistico attuativo, fermo restando il rispetto del perimetro di massimo inviluppo. La capacità edificatoria risultante sarà pari alla somma delle singole volumetrie dei lotti fusi.

Per eventuali varianti riguardanti la viabilità privata interna e le opere comuni del ma-  
crolotto, il dimensionamento dei singoli lotti, singoli od eventualmente fusi fra loro, sa-  
ranno presentati singoli permessi di costruire, sulla base delle volumetrie riportate nel  
P.U.A. , senza la necessità di una variante allo strumento urbanistico attuativo.

**La capacità edificatoria è prescrittiva solo nel totale massimo.**

*Indicazione di una variante allo strumento urbanistico attuativo*

**ELENCO ELABORATI:**

- Tav. 01 – Analisi, Estratti: Mappa catastale, P.R.G., C.T.R.
  - Tav. 02 – Rilievo stato di fatto - rilievo verde esistente - indicazione essenze arboree
  - Tav. 03 - Progetto - planimetria carature urbanistiche
  - Tav. 4.1 - Progetto - rete fognature bianche e nere
  - Tav. 4.2 - Progetto - profili fognature bianche
  - Tav. 4.3 - Progetto - Profili fognature bianche
  - Tav. 05 - Progetto - Rete Telecom
  - Tav. 06 – Progetto - Rete ENEL
  - Tav. 7.0 - Progetto - Planimetria allacciamimenti acquedotto
  - Tav. 8.0 - Progetto planivolumetrico
  - Allegato: Relazione, elenco particellare proprietà, documentazione fotografica.
  - Allegato: Norme Tecniche di Attuazione
  - Allegato: Computo metrico estimativo
  - Allegato: Capitolato d'oneri
  - Allegato: Abaco tipologie edilizie
  - Allegato : Schema di convenzione
  - Allegato: Pareri enti gestori
  - Allegato: Relazione compatibilità geologica, geomorfologica, idrogeologica  
Relazione idraulica invarianza deflusso acque meteoriche
  - Allegato: Documentazione di Impatto Acustico
  - Allegato: Indagine geognostica. Relazione geotecnica, calcolo fondazione stradale
  - Allegato: Dichiarazione di non assoggettabilità alla procedura V.A.S.
  - Allegato: Dichiarazione di non necessità procedura valutazione incidenza Rete Natura 2000
- Elenco elaborati opere fuori ambito:**
- Tav. 1E – Planimetria particolareggiata
  - Tav. 2E – Planimetria impianto raccolta acque meteoriche
  - Tav. 3E – Planimetria illuminazione pubblica
  - Allegato: Relazione
  - Allegato : Computo metrico estimativo opere esterne
  - Allegato : Calcolo preliminare illuminotecnico illuminazione pubblica

## Art. 2 - Disposizioni formali

L'edificazione dovrà ben inserirsi nell'ambiente circostante tenendo conto delle caratteristiche delle costruzioni in zona.

### Art. 3 - Piano di campagna e quote altimetriche

Vista la zona e la particolare variabilità altimetrica, tipica della zona Pineta, la quota zero di riferimento è fissata in + 50 cm. rispetto al colmo della strada comune prospiciente, interna al macrolotto.

L'altezza massima dell'edificio è pertanto computata a partire dalla quota zero di riferimento così come definita al comma precedente.

### Art. 4 – Distanze e rispetti

Le distanze minime dei fabbricati dalle strade pubbliche e dai confini del macrolotto pari a m. 5,00, riportate nella tavola 3, definiscono il limite di inviluppo massimo, ad eccezione delle parti dei fabbricati che non comportano volume o superficie coperta, per cui si fa riferimento a quanto previsto dal Regolamento Edilizio Comunale.

Le distanze dai fabbricati saranno di 10,00 m tra pareti finestrate e di 6,00 m tra pareti non finestrate. Le distanze dei fabbricati dai confini dei singoli lotti interni e dalla viabilità privata interna saranno di almeno di 3,00 m, fermo restando il rispetto delle distanze tra i fabbricati sopracitate.

Per quanto riguarda le ulteriori distanze dei fabbricati ed opere accessorie dai confini del macrolotto, si rimanda All'art. 5 ed al Regolamento Edilizio Comunale.  
E' consentita la realizzazione locali interrati posti sotto la quota zero, così come definita dal precedente Art. 3.

### Art. 5 – Terrazze, logge e porticati

Le dimensioni delle terrazze e degli sbalzi in genere e dei porticati dovranno essere adeguati alla tipologia dell'edificio, e comunque secondo quanto previsto dal Regolamento Edilizio Comunale. Le distanze minime dai confini delle terrazze, delle logge, dei porticati, aggetti e camini, che non comportano volume e superficie coperta, saranno quelle previste dal Regolamento Edilizio.

### Art. 6 – Recinzioni

Le eventuali aree d'uso comune, quali parcheggi, aree a verde, non potranno di norma essere recintate in modo da impedire, di fatto, l'utilizzazione. Sarà possibile realizzare le recinzioni fra i singoli lotti e fra i lotti e la viabilità privata comune interna al macrolotto.

Le recinzioni potranno avere un'altezza massima di 1,50 ml rispetto al piano di campagna prospiciente (quota strada o marciapiede se presente).

Per quanto riguarda i materiali, sono consentiti la rete metallica plasticata di colore verde, sorretta da paletti in acciaio zincato e verniciato o in alternativa pali in legno trattato. I pali di sostegno possono essere infissi nel terreno o in un zoccolo di cls. totalmente all'interno della quota di campagna. Solamente i pilastri di sostegno dei

cancelli pedonali e carrai potranno essere realizzati in cls. f.V., oppure mattoni f.V., per un'altezza massima di 1,50 ml.

Le cancellate pedonali e carrai potranno avere un'altezza massima non superiore 1,50 ml e potranno essere realizzate in legno trattato o ferro forgiato zincato e verniciato.

#### **Art. 7 - Accessi carrai e aree di sosta**

Gli accessi carrai indicati nelle tavole di progetto sono indicativi e potranno subire delle variazioni in sede di presentazione del progetto edilizio.

La pavimentazione delle aree di sosta poste all'interno dei singoli lotti dovrà essere, ove possibile, in materiale drenante al fine di garantire la permeabilità del terreno.

#### **Art. 8 – Tende e posti di sosta all'ombra**

Potranno essere installate tende a protezione dal sole con caratteristiche secondo quanto previsto dal Regolamento Edilizio comunale.

Tali tende dovranno essere in armonia con il colore dell'edificio.

#### **Art. 9 – Impianti tecnologici**

Non potranno essere collocati condizionatori in posizione visibile, sulle facciate del fabbricato prospicienti la pubblica via.

Tutti gli impianti tecnologici dovranno essere mascherati al fine di un corretto inserimento nel contesto. Per quanto riguarda il mascheramento degli impianti e tutti gli elementi atti ad integrare l'impiantistica, quali serre, schermi, accumulatori passivi, serbatoi di raccolta ecc., qualora siano realizzati solamente per ospitare elementi tecnologici, non sono computati ai fini volumetrici, delle distanze e dell'altezza.

#### **Art. 10 – Oneri P.U.A.**

La ditta lottizzante, a fronte della monetizzazione degli Standards Urbanistici, avranno l'onere delle seguenti opere fuori ambito:

- realizzazione nuovi marciapiedi/pista ciclabile lungo via Oriente, a partire da via Garcia Lorca.

L'onere a carico della ditta lottizzante, comprensivo sia dei costi di progettazione che di realizzazione dei lavori legati alla viabilità locale, ammonterà comunque fino alla concorrenza di un importo complessivo, oltre ad IVA, di € 105.780,00 (diconsi euro centocinque mila settecentoottanta/00), pari all'importo delle opere monetizzate.

#### **Art. 11 – Norme finali**

Gli schemi delle tipologie edilizie allegati all'elaborato "Abaco tipologie edilizie" non sono vincolanti ma avranno solo valore indicativo per quanto riguarda il numero delle unità abitative per edificio e le disposizioni piano volumetriche, formali e costruttive.

Per quanto non specificato nelle presenti norme si fa riferimento alle Norme tecniche d'attuazione e al Regolamento Edilizio del Piano Regolatore Generale Comunale.

