

**Comune di  
Jesolo**

**Piano Urbanistico Attuativo  
(ambito C.1-008 come da P.R.G.)  
Lido di Jesolo**

**Tav.16**

**Ditta:  
Sig.ra Giulia Bisazza Persico  
Via S.Sofia 14 - Padova**

**16**

**P.U.A. - Piano di Recupero**

**Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.)**

scala:

**Il Progettista  
Dott. Arch. Valentino Gerotto**

data:

aggiornato

**Aggiornato Giugno 2017**

protocollo

**229-Per  
Persico/Bisazza**

percorso file

layout

plot

**1=1**

**valentino gerotto giovanni nardini architetti**

jesolo ve via c.battisti,31 tel 0421.350545 fax 0421.1773086  
studio@gerottonardini.it

redatto

**Arch. V.Gerotto**

controllato

**Arch. V.Gerotto**

approvato

**Arch. V.Gerotto**

Il presente elaborato e di proprietà dello Studio Gerotto e Nardini Architetti - I diritti saranno tutelati a Norma di Legge

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### Art. 1 - Contenuti, obiettivi e campo di applicazione del Piano di Recupero

Il presente P.U.A. costituisce la realizzazione di un Piano di Recupero insistente sulle aree identificate catastalmente nella sezione Censuaria del Comune di Jesolo, con:

- SUB AMBITO A - foglio 70 mappale 118 porz. lato ovest corrispondente all'area interessata dagli edifici;
- SUB AMBITO B - foglio 70 mappale 118 porz. lato est, corrispondente all'area della sede stradale del nuovo accesso al mare, da Via dei Pioppi all'arenile demaniale.

Gli intenti del P.U.A. sono quelli indicati dalle specificazioni apportate con la redazione delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, con i seguenti obiettivi:

- la tutela del paesaggio con interventi di conservazione e di mantenimento degli aspetti caratteristici della zona in un'area fortemente antropizzata, che si attua con una serie di processi di trasformazione urbanistica/architettonica, in grado di ricostituire la relazione fra l'ambiente ed il costruito;
- il rinnovamento del patrimonio edilizio esistente, con la ristrutturazione urbanistica/edilizia, nonché la riqualificazione energetica degli edifici secondo quanto previsto dalla L.R. 14/09 e s.m. e i. (Piano Casa Ter) e all'art. 85 e successivi del R. E., in base ai requisiti stabiliti dalla Regione Veneto con il DGR 2499 del 04/08/2009;
- la formazione di un nuovo accesso al mare, da Via dei Pioppi all'arenile demaniale, limitato ai pedoni e alla sola viabilità di servizio dei mezzi comunali e di soccorso.

Il presente P. di R. , predisposto ai sensi dell'art. 19 (P. di R.) della L.R. n. 11/04, in base alla L.R. 14/09 e s.m. e i. e alle norme del Vigente P.R.G., è costituito dai seguenti elaborati:

1.	Tav. 01	Estratti del C.T.R. e del P.R.G. Vigente, estratto di mappa, estratto del P.A.I. (Fiumi Sile e Piave), estratto del vincolo ambientale	scale 1:2.000/1:5.000
2.	Tav. 02	Rilievo plano-altimetrico e reti dei sottoservizi esistenti - planimetria	1:500
3.	Tav. 03	Rilievo plano-altimetrico - monografia dei punti	
4.	Tav. 04	Rilievo dendrologico - planimetria	1:200
5.	Tav. 05	Planimetria e profili dello stato di fatto	1:250
6.	Tav. 06	Piante, prospetti e sezioni dei fabbricati esistenti	1:100
7.	Tav. 07	Documentazione fotografica	
8.	Tav. 08	Planimetria generale di progetto	1:500
9.	Tav. 09	<u>Sub ambito A</u> Planimetria e profili di progetto	1:250
10.	Tav. 10	<u>Sub ambito B</u> Planimetria, profili e sezioni	1:100

11.	<b>Tav. 11</b>	<u>Sub ambito B</u> Planimetria reti tecnologiche – segnaletica stradale e accessibilità disabili	1:100
12.	<b>Tav. 12</b>	Planimetria aree da cedere al Comune	1:500
13.	<b>Tav. 13</b>	<u>Sub ambito B</u> Computo metrico estimativo opere di urbanizzazione	
14.	<b>Tav. 14</b>	Capitolato Speciale d'Appalto	
15.	<b>Tav. 15</b>	Piano di manutenzione delle opere	
16.	<b>Tav. 16</b>	Norme tecniche d'attuazione	
17.	<b>Tav. 17</b>	Piano particellare	
18.	<b>Tav. 18</b>	Relazione tecnica	
19.		Bozza di convenzione urbanistica	

Hanno valore indicativo le disposizioni e gli elementi architettonici degli edifici previsti nelle Tavv. 08 e 09, con traslazioni e variazioni di ubicazione contenute nell'involuppo massimo previsto e nei limiti di altezza, mentre i contenuti delle Tavv. 09, 10, 11 e 12 saranno oggetto di puntuale definizione in sede di progettazione esecutiva.

#### Art. 2 – Attuazione

Il Piano di Recupero si attua previa sottoscrizione di apposita convenzione.  
 Il lotto edificabile individuato come sub ambito A, e l'area del nuovo accesso al mare individuato come sub ambito B, costituiscono gli stralci operativi distinti di attuazione del Piano di Recupero (U.M.I.) e andranno realizzati a seguito di singoli Permessi di Costruire.

#### Art. 3 – Disposizioni plano-volumetriche e dimensioni massime

Con il presente PUA, l'edificazione all'interno del Sub Ambito A, determinata dalla possibilità di ricostruire la volumetria esistente pari a mc. 1.396,21, con gli incrementi:

- in base al 4° comma dell'art. 11 della L.R. 61/85;
- in base alle norme della L.R. 14/09 e s.m. e i. e dall'art. 85 e successivi del R. E.;

avverrà, nel rispetto della volumetria massima assegnata (indicativa) per ogni singolo edificio come dalla tabella che segue, dove sono indicati anche alcuni parametri, dell'altezza massima degli edifici, le distanze dai confini, dalle strade e dai fabbricati contermini etc..

1.	Volumetria urbanistica di Piano	mc.	2.729,59
1.1	- Edificio N. 1 (indicativa) <i>La volumetria è riferita agli edifici esistenti</i>	mc.	1.100,00
1.2	- Edificio N. 2 (indicativa) <i>La volumetria è riferita: - per la parte inferiore dell'edificio, fino al terzo piano,</i>	mc.	1.629,59

	<i>agli edifici esistenti e all'aumento volumetrico del 15% previsto dal PUA;  - per la parte superiore dell'edificio, dal quarto piano in sù, e per porzioni dal fino al terzo piano, dall'ampliamento generato dal Piano Casa Ter</i>		
2.	Limite di altezza del fabbricato n. 1 (lato mare) <i>(la volumetria è riferita agli edifici esistenti)</i>		ml. 7,00 (n. 2 piani)
3.1	Limite di altezza del fabbricato n. 2 (lato strada) - Parte inferiore <i>(la volumetria è riferita:  - per la parte inferiore dell'edificio, fino al terzo piano, agli edifici esistenti e all'aumento volumetrico del 15% previsto dal PUA, oltre ad una porzione dell'ampliamento generato dal Piano Casa Ter)</i>		ml. 9,00 (n. 3 piani)
3.2	- Parte superiore <i>(la volumetria è riferita:  - per la parte superiore dell'edificio, dal quarto piano in sù, dall'ampliamento generato dal Piano Casa Ter)</i>		ml. 9,00 (n. 3 piani)
4.	Distanza minima dai confini	ml.	5,00
5.	Distanza minima dai confini verso strada	ml.	5,00
6.	Distanza minima dai confini verso l'arenile		in corrispondenza del sedime dell'edificio esistente
7.	Distanza minima dai confini verso l'accesso al mare	ml.	3,00
8.	Distanza minima tra fabbricati di altre proprietà	ml.	10,00
9.	Distanza minima tra pareti cieche (di fabbricati all'interno del PUA)	ml.	3,00
10.	Distanza minima tra pareti finestrate (di fabbricati all'interno del PUA)	ml.	6,00

Pertanto:

- l'altezza complessiva massima dell'edificio lato strada, risulta in base alle due singole altezze dei precedenti punti 5.1 e 5.2, pari a ml 9,00 + 9,00 = ml. 18,00;
- l'edificazione, dovrà rispettare indicativamente la sagoma del massimo involucro plani-volumetrico, riferita al volume urbanistico, inserita nell'elaborato di piano Tav. 08 e quindi non vanno rilevati, ai fini della verifica delle distanze minime, eventuali sostegni esterni, elementi a sbalzo, camini, gazebi, vasche piscine, solarium, etc..

La cubatura massima va verificata in rapporto al volume urbanistico, come sopra indicato e con le modalità di calcolo dei volumi indicati negli articoli seguenti delle presenti N.T.A..

Inoltre, date le particolari caratteristiche dell'intervento, non concorrono al calcolo del volume urbanistico, e pertanto non vanno considerati:

- eventuali atri di ingresso se realizzato con struttura trasparente in vetro o similare;
- tutti gli spazi interni al fabbricato, da piano terra a cielo, con struttura trasparente in vetro o similare, al fine di dare illuminazione alle parti comuni e di servizio delle varie unità

abitative, eccettuato il vano scala, i disimpegni, i corridoi, gli ingressi etc. strettamente intesi);

- eventuale terrazze anche copertura con struttura metallica con tenda in PVC o similare, all'ultimo piano, in conformità all'art. 15 del R.E.;
- eventuali portici, nella percentuale massima del 30% della superficie coperta, con profondità massima di ml. 3,50;
- l'eventuale volume che fuoriesce dal vano interrato ad uso autorimessa, in corrispondenza dell'edificio sovrastante, dal vano interrato stesso fino alla quota dell'estradosso del solaio del piano rialzato.

Gli interventi stradali all'interno del Sub Ambito B, lungo la fascia del lotto lato ovest, avverranno come "nuova viabilità" sempre in base al PRG Vigente.

#### **Art. 4 - Disposizioni formali e tipologiche**

Gli edifici saranno improntati con i caratteri dell'architettura contemporanea, con l'impiego di materiali coerenti con le scelte progettuali.

In alternativa gli edifici potranno informarsi ai caratteri dell'architettura del territorio, con l'utilizzo di materiali tradizionali come il mattone faccia-vista, il legno, l'intonaco a civile "a rinzaffo", nonché i materiali di consistenza proporzionata al suo utilizzo e funzionale alla sua gestione.

Le tinteggiature esterne saranno tenui con prevalenza ai toni delle terre chiare o del mattone e bianco.

#### **Art. 5 - Quote di riferimento**

La quota per il calcolo della volumetria urbanistica attuale:

- del fabbricato esistente A sarà riferita alla quota +1,49 ml. sul colmo di Via dei Pioppi, nel tratto antistante l'ambito stesso;
- del fabbricato esistente B sarà riferita alla quota +1,43 ml. sul colmo di Via dei Pioppi, nel tratto antistante l'ambito stesso.

La quota per il calcolo della volumetria urbanistica dei nuovi fabbricati, in considerazione della particolare conformazione del piano campagna per la presenza di elementi dunosi, sarà riferita alla quota +0,40 ml. in sommità della duna lato mare.

Le quote di riferimento per il calcolo delle altezze e dei volumi dei volumi degli edifici sono indicate nelle Tavv. 08 e 09 del Piano di Recupero, e sono definite con le modalità della L.R. 21/1996.

Le quote altimetriche riferite al progetto delle opere di urbanizzazione, saranno specificate nel progetto esecutivo, e saranno riferite alle quote attuali di Via dei Pioppi e dell'arenile demaniale.

#### **Art. 6 – Interventi nel sottosuolo**

Gli spazi costruiti nel sottosuolo possono eccedere i limiti di massimo inviluppo del fabbricato fuori terra, con il solo rispetto delle limitazioni del punto “a” dell’art. 42 del R.E..

Inoltre, con le modalità dell’art. 41 punti 2 e 3 del R.E., sono consentiti costruzioni nel sottosuolo, verso le aree pubbliche, ad una distanza inferiore a quanto indicato dall’art. 889 del Codice Civile, o anche a confine lungo il futuro accesso al mare, purchè sia prodotto il calcolo delle opere provvisoriale, a norma del DM.LL.PP. 11/03/1988 "*Norme riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l’esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione*".

Le rampe di accesso al piano interrato devono essere progettate in modo da inserirsi convenientemente nel contesto, la pendenza massima sarà quella indicata del 18% come da comma “a” dell’art. 42 del R.E.

Nel sottosuolo possono essere ricavati:

- autorimesse private;
- collegamenti verticali;
- locali di servizio alle destinazioni consentite nel soprassuolo;
- locali per impianti tecnologici;
- magazzini, spogliatoi e servizi igienici relativi all’uso della piscina in conformità ai requisiti igienico sanitari di cui alla circolare 13/1997, come previsto dall’art. 26 del R.E.;

Magazzini e spogliatoi a destinazione residenziale accessoria possono essere realizzati a condizione che i locali principali siano ventilati naturalmente per una superficie di almeno 1/40 della superficie in pianta, tramite bocche di lupo o intercapedini.

I servizi igienici possono essere ventilati ed illuminati artificialmente.

Tali spazi per la loro natura accessoria, in riferimento al comma 2 art. 41 del R.E. non concorrono alla formazione del volume urbanistico.

#### **Art. 7 – Verande, logge e terrazze a sbalzo**

Nell’edificio sono realizzabili verande con funzione bioclimatica, ai sensi del comma “g” dell’art. 42 del R.E., esse possono essere inserite indifferentemente sia al piano terra che ai piani superiori ed essere vetrate anche solo perimetralmente, purchè integrate coerentemente dell’architettura dell’edificio. Le superfici di pertinenza delle verande non sono riconducibili ai sistemi di terrazze a sbalzo e logge e pertanto non concorrono alla loro profondità in riferimento ai punti “b” ed “l” dell’art. 42 del R.E., fatti salvi gli ulteriori oggetti che dovranno rispettare il limite massimo di ml. 3,50. Tali elementi, per la loro funzione di miglioramento dei parametri climatici non concorrono alla formazione del volume urbanistico.

In riferimento al punto "b" ed "l" dell'art. 42 del R.E., i limiti dimensionali di terrazze a sbalzo e logge, sono riferiti alla superficie netta effettivamente praticabile al netto degli elementi architettonici come vasche delle fioriere, tende e parapetti.

Inoltre nelle terrazze a sbalzo, come nei portici al piano terra, al fine di costituire una temporanea protezione dagli eventi atmosferici, è ammessa l'applicazione di serramenti ad impaccamento laterale con le caratteristiche indicate dalla lettera "d" dell'art. 42 del R.E..

#### **Art. 8 – Recinzioni**

Le recinzioni verso le aree pubbliche dovranno essere costituite da:

- lungo al strada Via dei Pioppi, con zoccolo in c.a. e/o mattoni faccia vista dello spessore cm. 20 e altezza cm. 50 circa, e sovrastante rete metallica plastificata e/o pannello di lamiera metallico di altezza cm. 150 circa, il tutto per una altezza complessiva della recinzione di cm. 200 dalla quota delle aree verso cui prospettano, completata, per qualificare l'aspetto complessivo del manufatto, da corpi vegetali quali siepi ed arbusti;
- lungo l'accesso al mare, per le porzioni poste in corrispondenza degli edifici, da un muretto in mattoni faccia vista di altezza variabile fino a ml. 2,00 con funzione di barriera acustica; mentre le parti rimanenti, sempre con funzione acustica, con tavole di legno trattato con altezza ml. 2,00, a semplice disegno con elementi intrecciati e/o carabottino, su adeguato zoccolo in c.a. e/o mattoni faccia vista, completata, per qualificare l'aspetto complessivo del manufatto, da piante rampicanti/semperverdi.

Le recinzioni interne al lotto tra i due edifici dovranno essere costituite:

- da zoccolo in c.a. dello spessore cm. 20 e altezza cm. 50 circa e sovrastante rete metallica plastificata (poliestere) di altezza cm. 150 circa, per una altezza complessiva della recinzione di cm. 200 dalla quota del piano campagna, completata, per qualificare l'aspetto complessivo del manufatto, da corpi vegetali quali siepi ed arbusti.

Inoltre:

- sono consentiti dei limitati tratti di muretti pieni con altezza fino a ml. 2,00 con il solo scopo di alloggiare, in apposite nicchie, i contatori del gas, dell'energia elettrica, oppure sistemi videocitofonici e le cassette postali;
- i cancelli pedonali e carrai, con le tipologie di apertura (autoportanti, a compasso, a sbarra, su binario etc.), saranno costituiti da struttura tubolare metallica, a semplice disegno e specchiature con pannelli ciechi costituiti da elementi metallici e/o in legno, per una altezza complessiva di ml. 2,00 circa.

#### **Art. 9 – Accessi carrai e piazzole di sosta**

L'individuazione degli accessi pedonali e carrai, 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 pedonali e carrai non costituisce variante

al piano attuativo.

In corrispondenza, su Via dei Pioppi, dell'accesso al mare e dell'accesso carraio privato, sono previsti alcuni dissuasori di sosta idraulici, con comando a distanza in dotazione al Comune di Jesolo e alla Ditta Proponente; detti elementi vengono installati al fine di non permettere il parcheggio lungo il ciglio di Via dei Pioppi, sia per l'accesso al mare che per il tratto interessato dall'accesso carraio privato.

#### **Art. 10 – Pompeiane, pergolati e tende**

In riferimento alle strutture accessorie degli edifici (pompeiane, pergolati, gazebo e posti d'ombra) si fa espresso riferimento all'art. 15 del Regolamento Edilizio, mentre la distanza minima di detti elementi dal confine verso le proprietà pubblica, potrà essere ridotta a ml. 0,50 previa acquisizione dell'autorizzazione dell'Ufficio Patrimonio.

Inoltre con specifico riferimento alle tende per la protezione solare, realizzate in base al R.E., sono previste le tipologie a sbraccio e/o verticali, si dovrà comunque garantire una omogeneità tipologica e di colore per l'intero fabbricato.

I materiali da utilizzare saranno i tessuti anche plastici con tinte chiare pastello che si dovranno avvicinare il più possibile alla finitura esterna del fabbricato.

Per quanto attiene le dimensioni e le tipologie delle strutture per l'ombreggiamento dei posti auto scoperti, si fa espresso riferimento all'art. 42 lettera e) del Regolamento Edilizio.

#### **Art. 11 – Volumi tecnici**

Non concorrono al calcolo del volume urbanistico, in quanto considerati volumi tecnici con le modalità dell'art. 44 lettera j) del Regolamento Edilizio :

- la protezione delle caldaie murali, con dimensioni massime di mc. 4, ovvero dei condizionatori se posizionati in modo da non essere facilmente visibili, ovvero mascherati entro elementi architettonici (camini, nicchie etc.) che siano in sintonia con l'aspetto architettonico della costruzione;
- il volume dei vani ascensori, sia interni che posti all'esterno del perimetro dell'edificio, compresa l'extra corsa e la struttura perimetrale che li racchiude;
- i cavedi tecnici per il passaggio degli impianti, sia verticali che orizzontali "a controsoffitto", sia nei locali igienici e di servizio, comprendendo nel volume tecnico la struttura perimetrale (fino a mq. 1,20 con lato ml. 0,50) e lo spazio tra il controsoffitto ed il solaio superiore che li racchiude.

Inoltre, in considerazione dei previsti edifici a basso consumo energetico in classe A, è prevista, ad integrazione a quanto indicato dal Regolamento Edilizio sui Temi Energetici e Ambientali, la possibilità di eseguire locali tecnici specifici, sia al piano terra che ai piani intermedi, accessibili direttamente dagli alloggi, per contenere;

- i vari componenti degli impianti per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare termica (pompe, collettori, serbatoi di accumulo etc.);

- i vari componenti degli impianti per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare fotovoltaica (centraline, inverter etc.);
- i vari componenti per il ricambio d'aria meccanico (scambiatori di calore, ventilatori, filtri etc.);

il tutto con una superficie di detti locali tecnici in base all'Art. 9 di detto Regolamento.

Pertanto detti locali intesi come volumi tecnici, non vanno considerati ai fini del calcolo della volumetria urbanistica ammissibile.

#### **Art. 12 - Opere di urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazione previste dal P.U.A., costituite dal nuovo accesso al mare, verranno precisate in sede di progetto esecutivo delle medesime, secondo gli schemi grafici allegati previo parere degli enti erogatori dei servizi.

Sono pertanto considerate opere di urbanizzazione:

- la strada di servizio da Via dei Pioppi fino al limite demaniale della spiaggia;
- le recinzioni lungo l'accesso al mare, compresi gli eventuali muri di sostegno;
- il verde pubblico e gli elementi di arredo urbano;
- la rete di illuminazione stradale;
- tutti i servizi alle reti tecnologiche e relativi allacciamenti con:
  - rete fognatura acque meteoriche e nere;
  - rete Enel, rete telecamere per video-sorveglianza e rete acquedotto.

Nella sistemazione delle aree pubbliche o di uso pubblico deve essere garantita la possibilità per le persone disabili di accedere e fruire degli spazi urbani così come previsto dalla L.R. 30.04.1985, n° 45, art. 2 e dalla L.S. 09.01.1989, n° 13 per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

La formazione delle varie 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 degli Enti gestori i servizi.

#### **Art. 13 - Norme finali**

Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, specificate nelle presenti N.T.A., e disciplinate dalle tavole del Piano di Recupero e dalla Relazione, costituiscono il principale strumento di regolamentazione del Piano.

Nel caso dovessero sorgere discordanze tra le indicazioni delle diverse fonti, si considerano prevalenti, nell'ordine:

- i contenuti delle N.T.A. del Piano;
- i contenuti della Relazione del Piano;
- i contenuti delle Tavole (elaborati grafici) del Piano.

Per quanto non specificato nelle presenti Norme si fa riferimento alle N.T.A. e al Regolamento

Piano Urbanistico Attuativo costituito da un P. di R. in località Lido di Jesolo  
Ditta: Sig.ra Giulia Bisazza Persico – Via S. Sofia 14 – Padova

Edilizio del P. R.G. Vigente.

Jesolo,

La Ditta Proponente

Il Tecnico  
Dott. Arch. Valentino Gerotto