

Comune di
Jesolo

Tav.07

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

Ditta:

Consorzio Urbanistico 13

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

07

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

P.U.A. SECONDA VARIANTE

Norme Tecniche d'Attuazione

scala:

Il Progettista
Dott. Arch. Valentino Gerotto

data

aggiornato giugno 2014

protocollo 171-C13

cartella PdL

dir1 VARIANTE 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 (IN VARIANTE AL P.U.A. APPROVATO)

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

Il presente strumento urbanistico costituisce la realizzazione della 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 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. APPROVATO - Planimetria generale di progetto	scala 1:1.000
03.	Tav. 03	P.U.A. APPROVATO - Planivolumetria generale indicativa	
04.	Tav. 04	P.U.A. APPROVATO - Planimetria generale delle aree da cedere al Comune	scala 1:1.000
05.	Tav. 05	P.U.A. APPROVATO - Norme tecniche d'attuazione	scala 1:1.000
06.	Tav. 06	P.U.A. VARIANTE - Planimetria generale di progetto	scala 1:1.000
07.	Tav. 06.1	P.U.A. VARIANTE - Planimetria di progetto via Pindemonte tratto est	scala 1:500
08.	Tav. 06.2	P.U.A. VARIANTE - Sezioni tipo via Pindemonte tratto est	scala 1:50
09.	Tav. 07	P.U.A. VARIANTE - Planivolumetria generale indicativa	scala 1:1.000
10.	Tav. 08	P.U.A. VARIANTE - Planimetria generale delle aree da cedere al Comune	scala 1:1.000
11.	Tav. 09	P.U.A. VARIANTE - Planimetria comparativa	scala 1:1.000
12.	Tav. 10	P.U.A. VARIANTE - Norme tecniche d'attuazione	
13.	Tav. 11	P.U.A. VARIANTE - Piano particellare	
14.	Tav. 12	P.U.A. VARIANTE - Relazione Tecnica (allegato relativo alla dimostrazione superfici e dati tecnici)	
15.	Tav. 13	P.U.A. VARIANTE - Relazione tecnica illustrativa	
16.	Tav. 14	P.U.A. VARIANTE - Planimetria segnaletica verticale e orizzontale (Tav. 1 di 2)	scala 1:500
17.	Tav. 15	P.U.A. VARIANTE - Planimetria segnaletica verticale e	scala 1:500

		orizzontale (Tav. 2 di 2)	
18.	Tav. 16	P.U.A. VARIANTE – Impianto elettrico di illuminazione marciapiede di via Pindemonte tratto est	scala 1:500
19.	Tav. 17	P.U.A. VARIANTE – Impianto elettrico di illuminazione nuova rotatoria	scala 1:500
20.	Tav. 18	P.U.A. VARIANTE – Tipologie e particolari costruttivi rete di illuminazione pubblica	scale varie
21.	Tav. 19	P.U.A. VARIANTE – Relazione tecnica, calcoli linee, schemi quadri elettrici, calcoli illuminotecnici	
22.	Tav. 20	P.U.A. VARIANTE – Computo metrico estimativo delle opere esterne al P. di L.	
23.	Tav. 21	P.U.A. VARIANTE – Capitolato speciale d'appalto	
24.		Bozza di integrazione alla convenzione già sottoscritta per il P.U.A. Vigente	

Gli elaborati di cui sopra hanno valore prescrittivo tranne la "Tav. 07 – P.U.A. VARIANTE - Planivolumetria generale indicativa" che ha valore indicativo.

Art. 2 - Attuazione

La Variante al Piano di Lottizzazione si attua, eventualmente, previa sottoscrizione di apposita integrazione alla convenzione già sottoscritta per il P.U.A. Vigente.

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. 06 - P.U.A. 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. 06 - P.U.A. VARIANTE - Planimetria generale di progetto:

CARATURE DEI SINGOLI LOTTI					Tipologie edilizie
Lotti	Superficie fondiaria	Volume E.R. mc.	Volume E.R.P. mc	Volume totale mc.	

Seconda variante al P.U.A. dell'ambito di Progettazione Unitaria n. 13 in località Lido di Jesolo
 Ditta: Consorzio Urbanistico 13 – Piazza Brescia 10/C – Lido di Jesolo VE

	mq.		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	1'101		394		394	MO-BI
14	952		782		782	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	286		1'503	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	79'873	35'946	14'430	9'530	59'906	
		60%	24%	16%	100%	
			40%			

N.B. Tipologie edilizie: *LI* edifici in linea; *MO* edifici monofamiliari o simili; *BL* edifici a blocco; *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 dei manufatti 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. del P.U.A. approvato, alle N.T.A. e al Regolamento Edilizio del P. R.G. Vigente.

Jesolo,

La Ditta Proponente

I Tecnico
Dott. Arch. Valentino Gerotto