



**COMUNE DI JESOLO**  
SETTORE V – EDILIZIA PRIVATA

ALLEGATO AL  
REGOLAMENTO EDILIZIO

Tende, Sun-room e porticati

Il tecnico  
dott.arch. Stefano Zanella

Il Dirigente  
dott.urb. Luciano Vedorin

**NORMATIVE**



**COMUNE DI JESOLO**  
SETTORE V – EDILIZIA PRIVATA

ALLEGATO AL  
REGOLAMENTO EDILIZIO

Tende, Sun-room e porticati

Il tecnico  
dott.arch. Stefano Zanella

Il Dirigente  
dott.urb. Luciano Vedorin

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

---

## PREMESSE

Il presente studio nasce dall'esigenza dell'Amministrazione Comunale di sistematizzazione a livello regolamentare degli aspetti connessi con le problematiche legate alla realizzazione di tende, sun-room e alla possibilità di utilizzo dei porticati lungo le strade del territorio jesolano.

Il lavoro ha previsto una fase conoscitiva e di analisi delle problematiche inerenti il tema oggetto espletata sia attraverso sopralluoghi sul territorio che con l'esame delle istanze pervenute agli Uffici Comunali.

La prima fase ha dato origine ad una serie di schede tipologiche che evidenziano le varie casistiche con le possibili interazioni tra le varie tipologie di elementi oggetto di studio (portico + tenda, portico + sun-room, ecc.).

Successivamente è stata analizzata e catalogata la normativa vigente con conseguente valutazione sull'applicabilità della stessa e sulle difficoltà interpretative del Regolamento edilizio e dei Piani urbani vigenti.

Infine è stato redatto un apparato normativo, corredato da schemi tipologici, che diventerà un allegato al regolamento Edilizio Vigente.

---

## PORTICI

Il Regolamento Edilizio vigente propone le seguenti normative in merito ai portici:

**Art. 14 - Marciapiedi, portici**

*1. L'Amministrazione Comunale provvede a sistemare i marciapiedi lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici comunali con particolare attenzione alla fruibilità da parte di tutti i cittadini.*

2. Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico e l'area rimanente compresa tra questo e l'edificio non venga recintata per essere riservata all'uso pubblico o privato, l'area stessa deve essere pavimentata a cura e spese del proprietario frontista.
3. I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario.
4. Le opere di manutenzione dei portici sono a carico del proprietario.
5. Il Comune fissa i termini di inizio ed ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.
6. Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti, secondo modalità e tipi stabiliti dal Comune.
7. Al Comune spettano la manutenzione dell'impianto di illuminazione e dei corpi illuminanti, nonché la fornitura di energia elettrica.
8. Le aree costituenti i portici ed i passaggi coperti rimangono di proprietà privata, essendo però gravate da servitù perpetua di pubblico transito.
9. L'ampiezza dei portici, misurata tra il perimetro interno degli elementi di sostegno e il filo del muro e delle vetrine di fondo, non può essere minore di ml. 2.00, mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml. 2.80; sono fatti salvi i casi di proseguimento di tipi esistenti con misure diverse o di prescrizioni derivanti da P.R.G. o da piano attuativo.
10. I portici di uso pubblico non vengono computati nel calcolo della volumetria e della superficie coperta dell'edificio e non sono quindi soggetti al pagamento di oneri. E' peraltro vietato dotarli di tende, e/o apprestamenti che ne impediscano la libera fruizione, come in precedenza specificato.
11. L'Amministrazione individua quali sono i portici esistenti effettivamente da destinare a servitù pubblica e che rientrano nei disposti del presente articolo.

#### **Art. 42 - Caratteristiche, dimensioni e distanze di opere accessorie degli edifici**

##### **m) Portici**

In presenza di particolari tipologie architettoniche si può autorizzare la realizzazione di portici nella percentuale massima del 30% della superficie coperta senza che questo costituisca volume, con una profondità massima di ml. 2.50.

Tale norma si applica agli edifici con esclusiva destinazione residenziale, caratterizzati da tipologia uni/bi/trifamiliare o assimilabile. Tali interventi potranno essere realizzati nelle aree di espansione C2.2, C3, i lotti C e R nelle zone C1, con indice inferiore a 1.00 mc./mq.

In riferimento a questi articoli si possono fare le seguenti annotazioni:

1. all'articolo 14 andrebbe meglio specificato che lo stesso tratta esclusivamente dei portici di uso pubblico;
2. l'articolo 42 lettera m) invece pare non pertinente in quanto tratta dei soli fabbricati residenziali in zone C2.2, C3 e C1.

Con riferimento invece a caratteri più generali, si dovrà tener conto dei seguenti aspetti:

- Lo stato di fatto e l'innovazione introdotta dal Reg. Ed. sul concetto di volume (art. 42, lett. b), comporta la necessità di una attenta valutazione dello stato dei luoghi e del loro rapporto con gli spazi pubblici. Ci troviamo infatti nella situazione che molti portici risultano di fatto conteggiabili come volume e con molte richieste di chiusura per aumentare la superficie commerciale delle attività a scapito della godibilità e della fruizione pubblica di questi spazi che pur privati determinano un uso urbano degli spazi a supporto dei percorsi pedonali pubblici.
- Da valutare inoltre l'esistenza di atti che iscrivono servitù d'uso pubblico, depositati e mai registrati al Patrimonio.
- Tale attenzione dovrà valutare l'opportunità delle chiusure sia in termini commerciali sia in termini urbanistici. Rispetto ai primi ci si dovrà tutelare per non superare la superficie massima prevista per gli esercizi di vicinato, per quelli urbanistici, invece, si renderà necessario un attento approfondimento circa il rispetto degli standard urbanistici determinati dal maggior carico che l'attività comporterà sul territorio. In tal senso bisognerà incidere sulla monetizzazione che dovrà essere adeguatamente calibrata dal punto di vista economico, in relazione alla particolarità del segmento di territorio interessato e al vantaggio indotto dall'intervento.
- Dovranno essere meglio chiariti i parametri stereometrici in relazione alle distanze.

---

**TERRAZZE**

---

Il Regolamento Edilizio vigente propone le seguenti normative in merito alle terrazze:

**Art. 42 - Caratteristiche, dimensioni e distanze di opere accessorie degli edifici**

**b) Aggetti e strutture a sbalzo prospicienti proprietà private**

*Nelle nuove edificazioni gli aggetti (non comportano volume e superficie coperta fino a ml. 2.00 di profondità con copertura e pilastri di sostegno a terra), le strutture a sbalzo (non comportano volume e superficie coperta) ed il manufatto di sostegno delle scale, devono distare dal confine almeno ml. 3.00.*

*Minore distanza potrà essere consentita nella modifica di costruzioni esistenti, che non potrà comunque essere inferiore a ml. 1.50. Le terrazze a sbalzo possono avere una profondità massima di ml. 2.50 con distanza minima dal confine di proprietà di ml. 3.00.*

In riferimento a questo articolo si possono fare le seguenti annotazioni:

1. andrebbe meglio specificato che lo stesso può essere applicato anche agli elementi prospicienti proprietà pubbliche;
2. in considerazione del punto 1. andrebbero normate le distanze dalla proprietà pubblica così come previsto per le tende.

Con riferimento invece a caratteri più generali, si dovrà tener conto dei seguenti aspetti:

- Anche per le terrazze bisognerà valutare quanto già evidenziato per i portici.

---

**SUN-ROOM**

---

Il Regolamento Edilizio vigente propone le seguenti normative in merito alle sun-room:

**Art. 42 - Caratteristiche, dimensioni e distanze di opere accessorie degli edifici****d) Serramenti ad impaccamento laterale**

*Al fine di costituire una temporanea protezione dagli eventi atmosferici è ammessa l'applicazione di serramenti ad impaccamento laterale, formati da pannelli con larghezza minima cm. 80 (anta) e senza traversi laterali.*

*Per quanto attiene distanze dai confini e verso spazi pubblici, vale quanto descritto in precedenza, fatta eccezione per i fabbricati esistenti per i quali, nelle loro parti prospicienti la via pubblica secondaria, è ammessa l'installazione di serramenti ad impaccamento laterale seguendo la configurazione esistente dell'edificio, mantenendo comunque una distanza minima di ml. 1.00 dalla strada. La valutazione di tutti gli elementi sopra riportati potrà essere fatta dall'Amministrazione Comunale, che potrà imporre particolari allineamenti. Questi serramenti potranno essere installati sul fronte delle strade pubbliche o spazi pubblici dell'intero territorio comunale, ad esclusione delle vie e piazze individuate dai piani urbani approvati con provvedimento della Giunta Comunale.*

In riferimento a questo articolo si possono fare le seguenti annotazioni:

1. come previsto la Giunta Comunale ha approvato, a partire dal 2001, dapprima degli atti di indirizzo e quindi i Piani Urbani delle varie zone del litorale. Si ritiene che questi debbano essere abrogati;
2. questo articolo andrà riscritto alla luce delle indicazioni progettuali che verranno proposte dal presente Regolamento. Si ritiene comunque che debbano rimanere le distanze dalla strada principale di m. 2,50 e di m. 1,00 dalle laterali.

Con riferimento invece a caratteri più generali, si dovrà tener conto dei seguenti aspetti:

- È necessario definire i criteri di individuazione, verificando che relazione stabilire con i Piani Urbani. Detti Piani parlano di strade principali, ma l'applicazione è stata conformata su tutta la viabilità, senza stabilire se ve ne sia una secondaria e quale sia.
- I Piani Urbani sono stati approvati dalla Giunta Comunale, su delega del Consiglio Comunale, sia prima che dopo la modifica del Regolamento Edilizio, con ciò determinando una applicazione anomala della norma, vista la discrasia tra

Regolamento e Piani Urbani. Con l'approvazione del Regolamento Edilizio si è optato per una tipologia unica, anche se non risulta chiaro l'ambito di applicazione.

- Sulla tipologia vanno necessariamente puntualizzati alcuni aspetti che consentono un più efficace controllo gestionale, magari anche differenziando tra zone.
- All'interno della sun-room non dovrebbe esserci alcun apprestamento fisso in termini di arredo ed impianti;
- Dovranno anche essere correttamente valutati gli aspetti di ordine statico, alla luce del notevole carico che la sun-room, e soprattutto la terrazza in struttura metallica, comporta.
- L'installazione dei serramenti ad impaccamento non deve comportare lo smantellamento dei serramenti esistenti al fine di non creare un'unica unità immobiliare.
- Andrà inoltre definito quali destinazioni d'uso potranno avere tali strutture in quanto si ritiene che per le residenze debbano essere utilizzati i giardini d'inverno mentre per gli alberghi, le attività commerciali e i pubblici esercizi, le sun-room sicuramente trovano il loro significato ed utilizzo più consono.

---

## TENDE

Il Regolamento Edilizio vigente propone le seguenti normative in merito alle tende:

### **Art. 42 - Caratteristiche, dimensioni e distanze di opere accessorie degli edifici**

#### **c) Tende**

*Le tende ornamentali di protezione delle entrate e delle terrazze di proprietà, sia private che aperte al pubblico, prospicienti le vie pubbliche (con esclusione di qualsiasi intervento che insista su suolo pubblico e/o di uso pubblico) dovranno essere preferibilmente a sbalzo e comunque sempre costituite da struttura metallica (o di altro materiale) che risulti facilmente smontabile (formata ad esempio da elementi imbullonati tra loro ed al pavimento). La copertura*

dovrà essere esclusivamente in tela (o teloni di P.V.C. e similari), con tinte pastello (alla richiesta deve essere allegato il campione).

In alternativa potrà essere costituita da un sistema modulare di pannelli, o tende, scorrevoli che ne consentano l'apertura. Altezza netta minima ml. 2.30 per le tende installate su edifici prospicienti le vie pubbliche o le aree aperte al pubblico.

Tali strutture potranno essere poste a confine, tra privati. Diversamente dovranno essere rispettate le distanze previste dalle norme del P.R.G. ed in mancanza, quelle minime previste dal Codice Civile. Verso gli spazi pubblici e/o di uso pubblico si potrà intervenire a confine purché si sia in presenza di spazi e percorsi pedonali di larghezza non inferiore a ml. 2.50.

In presenza di marciapiedi pubblici di larghezza minore, l'opera dovrà essere arretrata verso la proprietà privata sino a raggiungere la larghezza minima di ml. 2.50.

Particolare riguardo dovrà essere prestato al fine di evitare lo stillicidio delle acque meteoriche sul suolo pubblico; a tale scopo dovranno essere predisposti appositi canali di raccolta con convogliamento finale nella condotta fognaria.

Le installazioni non dovranno essere di ostacolo alla viabilità o creare difficoltà per la individuazione della toponomastica, della segnaletica e della numerazione civica.

Gli interventi non potranno mai sottrarre aree destinate a parcheggio pubblico e privato ed il fatto dovrà essere chiaramente documentato negli elaborati progettuali.

I nuovi interventi prevalentemente dovranno uniformarsi alle preesistenze, anche in proprietà limitrofe, oltre che alla presente normativa e ciò anche in caso di manutenzione straordinaria.

La valutazione di tutti gli elementi sopra riportati sarà fatta dall'Amministrazione Comunale, che potrà imporre particolari allineamenti per ogni singolo intervento, in considerazione anche di eventuali situazioni già consolidate.

#### **f) Tende a caduta verticale**

Sono ammesse solo ai piani superiori al piano terra.

Al piano terra degli edifici, in fregio a spazi aperti al transito pedonale, in fregio ai porticati, tra unità immobiliari che prospettano sullo stesso porticato e/o spazio di uso pubblico o fruibile dal pubblico, è assolutamente vietato mettere in opera tende a caduta verticale o altri apprestamenti che impediscano il libero transito delle persone.

In riferimento a questi articoli si possono fare le seguenti annotazioni:

1. l'articolo 42 lettera c) ha ormai prodotto una situazione consolidata che si ritiene controproducente modificare;
2. è opportuno inserire caratteristiche tipologiche delle tende;
3. specifiche norme andranno invece previste per le tende a sbraccio, oggi di fatto non normate;
4. per la norma relativa alle tende a caduta verticale si propone l'eliminazione del primo comma che ha generato confusione nell'applicazione in quanto di fatto vieta queste tende anche negli edifici dove non vi è transito di persone al piano terra (residenze private, ecc.).

Con riferimento invece a caratteri più generali, si dovrà tener conto dei seguenti aspetti:

- Sono previste due tipologie: a cappottina (arcuata e padiglione) e a sbalzo. Per la tipologia a sbalzo è il caso di stabilire uno sbalzo massimo.
- La disomogeneità dello stato attuale, suggerisce di fare un modesto approfondimento che si focalizzi sul colore, per tentare di caratterizzare ambiti con colori uguali.

---

## **CONCLUSIONI**

Dall'esame di queste problematiche e anche con l'effettuazione di vari sopralluoghi, è risultato un panorama molto variagato e disomogeneo.

Tentare di uniformare diventa impossibile.

L'apparato normativo che stato redatto vuole quindi dare ordine e chiarire alcuni aspetti che nel tempo hanno generato confusione e difficoltà di interpretazione.

Primo passo sarà l'abrogazione dei Piani Urbani a favore di una normativa unica e più snella: solo la tipologia delle sun-room sarà diversificato per la zona dell'isola pedonale ovest tra piazza Manzoni e via dei Navigatori, imponendo quella attualmente già in uso priva di montanti e traversi.

Maggiore libertà di scelta viene lasciata nelle altre parti del territorio.

Si ritiene opportuno inoltre confermare il divieto di installazione delle sun-room a Jesolo Capoluogo.

Oltre ad una serie di articoli, le norme in oggetto, che si configurano come allegato al Regolamento Edilizio, vengono proposte delle schede progettuali dove sono evidenziati i vari elementi e la loro interazione secondo i seguenti gruppi tipologici:

- **Tipologia A:** Edifici senza portico sulla facciata principale

- A.1 presenza di terrazza a sbalzo di varia profondità;
- A.2 presenza di terrazza a sbalzo di varia profondità e tenda a sbraccio;
- A.3 presenza di sola tenda a sbraccio;
- A.4 presenza di terrazza a sbalzo di varia profondità e tenda con pilastri;
- A.5 presenza di sola tenda con pilastri.

- **Tipologia B:** Edifici con portico senza volumetria sovrastante sulla facciata principale

- B.1 presenza di terrazza con pilastri di varia profondità;
- B.2 presenza di terrazza con pilastri di varia profondità e tenda a sbraccio;
- B.3 presenza di terrazza con pilastri di varia profondità e tenda con pilastri;

- **Tipologia C:** Edifici con portico con volumetria sovrastante sulla facciata principale

- C.1 presenza di solo porticato di varia profondità;

- C.2** presenza di porticato di varia profondità e terrazza o tettoia a sbalzo (può esservi anche tenda a sbraccio);
- C.3** presenza di porticato di varia profondità e tenda a sbraccio;
- C.4** presenza di porticato di varia profondità e tenda con pilastrini;
- C.5** presenza di porticato di varia profondità e terrazza con pilastri.

**INDICE**

---

INDICE .....	1
ARTICOLO 1 - CAMPO DI APPLICAZIONE .....	2
ARTICOLO 2 - DEFINIZIONI.....	3
ARTICOLO 3 - USO PUBBLICO DEI PORTICI E DEI PORTICATI .....	6
ARTICOLO 4 - CARATTERISTICHE, DIMENSIONI E DISTANZE DEI PORTICI .....	7
ARTICOLO 5 - TENDE.....	9
ARTICOLO 6 - SERRAMENTI AD IMPACCAMENTO LATERALE .....	11
ARTICOLO 7 - SERRAMENTI AD IMPACCAMENTO VERTICALE.....	13
ARTICOLO 8 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI.....	14
ARTICOLO 9 - SCHEDE TIPOLOGICHE.....	15

## ARTICOLO 1 - CAMPO DI APPLICAZIONE

Le presenti norme riguardano la nuova installazione, la manutenzione straordinaria e la ristrutturazione delle tende da sole poste a protezione delle terrazze e delle chiusure verticali con serramento ad impaccamento laterale o verticale, nonché regolamentano l'utilizzo dei porticati lungo le strade del territorio jesolano.

Ai fini del presente Regolamento, vengono individuate tre macrozone:

zona rossa: costituita dai fabbricati, e relative pertinenze, prospicienti le vie dei Mille, Verdi, Foscolo, Trentin, Bafile e Dante, fino a piazza Manzoni, comprese piazza Nember, piazza Marina, piazza Aurora, piazza Mazzini, piazzetta Volta, piazzetta Casa Bianca, piazza Brescia, piazza Carducci, piazza Marconi e piazza Manzoni ed inoltre dai fabbricati, e relative pertinenze, prospicienti le vie Levantina, dall'incrocio con via Olanda a piazza Milano compresa, e fino a piazza Torino compresa.

zona azzurra: costituita dai fabbricati, e relative pertinenze, prospicienti via Piave Vecchio, via Antiche Mure, piazza Matteotti, piazza 1° Maggio, via Cesare Battisti, via XXIV Maggio, via Toscanini, piazza della Repubblica, piazzetta Partigiani d'Italia, via Pascoli, via Giusti e piazzetta Fanti del Mare.

zona verde: costituita dal resto del territorio comunale.

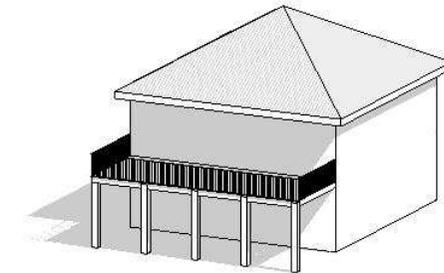
---

**ARTICOLO 2 - DEFINIZIONI**

---

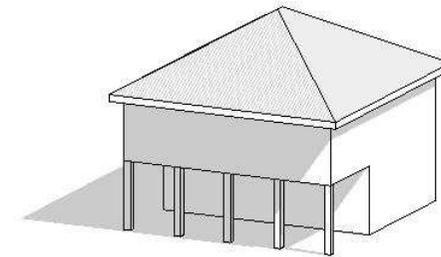
Ai fini del presente Regolamento si definiscono:

- **Portico** Aree e/o passaggi coperte da solette, terrazze o da tetto, delimitate da pilastri, colonne e/o setti.



*fig. 1 - portico*

- 
- **Porticato** Aree e/o passaggi con volumetria sovrastante, delimitate da pilastri, colonne e/o setti.



*fig. 2 - porticato*

- **Tenda con pilastrini** tende ornamentali di protezione delle entrate e delle terrazze di proprietà, sia private che aperte al pubblico, prospicienti le vie pubbliche, costituite da struttura metallica o di altro materiale che risulti facilmente smontabile e copertura esclusivamente in teloni di P.V.C. e similari. La copertura dovrà avere una delle seguenti tipologie:



Fig. 3 – tenda con pilastrini

Tipologia 1

Tipologia 2

Tipologia 3

- **Tipologia A:** Edifici senza portico sulla facciata principale
  - A.1** presenza di terrazza a sbalzo di varia profondità;
  - A.2** presenza di terrazza a sbalzo di varia profondità e tenda a sbraccio;
  - A.3** presenza di sola tenda a sbraccio;
  - A.4** presenza di terrazza a sbalzo di varia profondità e tenda con pilastrini;

**A.5** presenza di sola tenda con pilastri.

- **Tipologia B:** Edifici con portico senza volumetria sovrastante sulla facciata principale

**B.1** presenza di terrazza con pilastri di varia profondità;

**B.2** presenza di terrazza con pilastri di varia profondità e tenda a sbraccio;

**B.3** presenza di terrazza con pilastri di varia profondità e tenda con pilastri;

- **Tipologia C:** Edifici con portico con volumetria sovrastante sulla facciata principale

**C.1** presenza di solo porticato di varia profondità;

**C.2** presenza di porticato di varia profondità e terrazza o tettoia a sbalzo (può esservi anche tenda a sbraccio);

**C.3** presenza di porticato di varia profondità e tenda a sbraccio;

**C.4** presenza di porticato di varia profondità e tenda con pilastri;

**C.5** presenza di porticato di varia profondità e terrazza con pilastri.

Le varie tipologie sono rappresentate nelle schede allegate.

### ARTICOLO 3 - USO PUBBLICO DEI PORTICI E DEI PORTICATI

---

Si intendono portici, porticati e/o passaggi coperti gravati da servitù di pubblico passaggio quelli sui quali insiste tale servitù con specifico atto registrato e trascritto.

In caso di nuova costruzione, l'ampiezza dei portici di uso pubblico, misurata tra il perimetro interno degli elementi di sostegno e il filo del muro e delle vetrine di fondo, non può essere minore di ml. 2.00, mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml. 2.80; sono fatti salvi i casi di proseguimento di tipi esistenti con misure diverse o di prescrizioni derivanti da P.R.G. o da piano attuativo.

Le opere di manutenzione dei portici di uso pubblico sono a carico del proprietario.

Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti, secondo modalità e tipi stabiliti dal Comune.

Al Comune spettano la manutenzione dell'impianto di illuminazione e dei corpi illuminanti, nonché la fornitura di energia elettrica.

Le aree costituenti i portici ed i passaggi coperti rimangono di proprietà privata, essendo però gravate da servitù perpetua di pubblico transito.

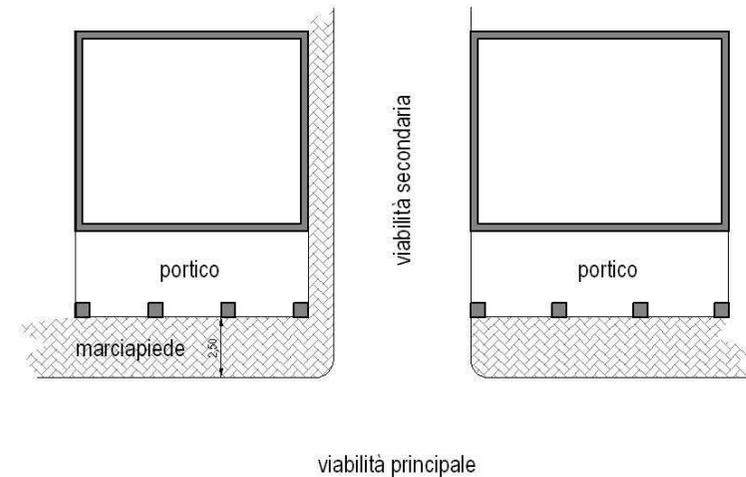
I portici di uso pubblico non vengono computati nel calcolo della volumetria e della superficie coperta dell'edificio e non sono quindi soggetti al pagamento di oneri. E' peraltro vietato dotarli di tende, e/o apprestamenti che ne impediscano la libera fruizione, come in precedenza specificato.

## ARTICOLO 4 - CARATTERISTICHE, DIMENSIONI E DISTANZE DEI PORTICI

Negli edifici gli aggetti (articolo 10 del Regolamento Edilizio) nonché i portici con profondità fino a m. 2,00 non comportano volume e superficie coperta.

Verso gli spazi pubblici e/o di uso pubblico i portici potranno essere realizzati a confine purché si sia in presenza di spazi e percorsi pedonali di larghezza non inferiore a ml. 2.50 altrimenti, in presenza di marciapiedi pubblici di larghezza minore, l'opera dovrà essere arretrata verso la proprietà privata sino a raggiungere la larghezza minima di ml. 2.50.

Tale distanza può essere ridotta a ml. 1,00, con una tolleranza massima del 10% in caso di motivato impedimento, rispetto alla viabilità secondaria perpendicolare al mare quando quest'ultima sia di larghezza uguale o superiore a ml. 6,00



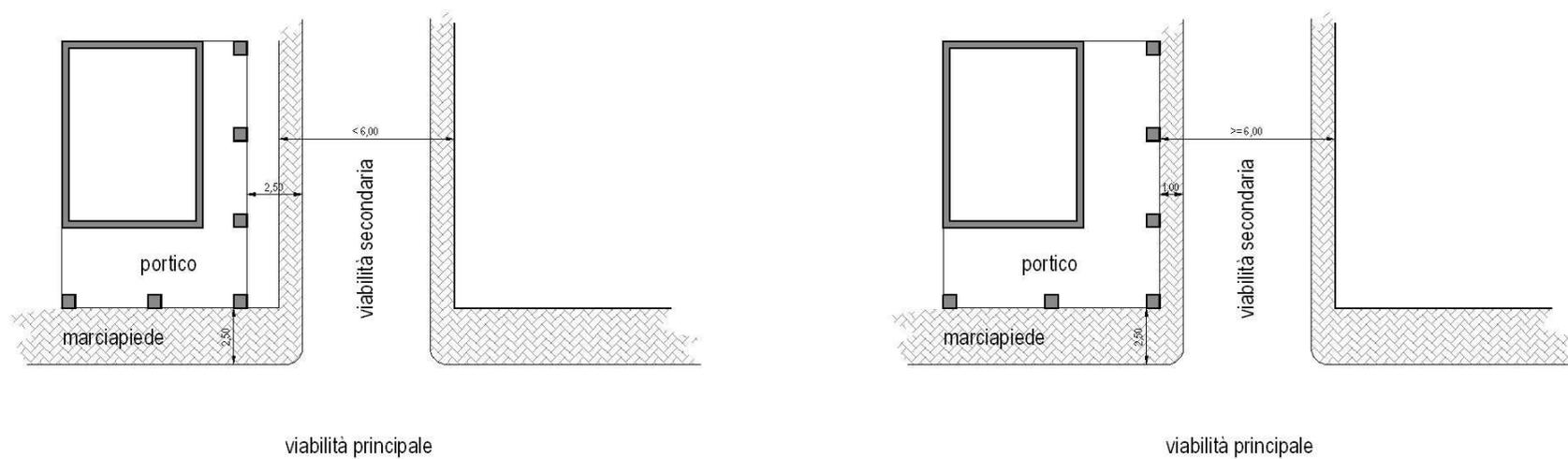


Fig. 4 – schemi planimetrici

## ARTICOLO 5 - TENDE

Le tende ornamentali di protezione delle entrate e delle terrazze di proprietà, sia private che aperte al pubblico, prospicienti le vie pubbliche (con esclusione di qualsiasi intervento che insista su suolo pubblico e/o di uso pubblico) dovranno essere preferibilmente a sbalzo e comunque sempre costituite da struttura metallica (o di altro materiale) che risulti facilmente smontabile (formata ad esempio da elementi imbullonati tra loro ed al pavimento).

In alternativa potrà essere costituita da un sistema modulare di pannelli o tende scorrevoli che ne consentano l'apertura.

La copertura dovrà essere esclusivamente in tela (o teloni di P.V.C. e similari), con tinte pastello (alla richiesta deve essere allegato il campione) o in pannelli coibentati di spessore non superiore a cm. 15 e non potrà essere dotata di controsoffittature che trasformerebbero la struttura in portico.

L'altezza netta minima per le tende installate su edifici prospicienti le vie pubbliche o le aree aperte al pubblico è di ml. 2,30.

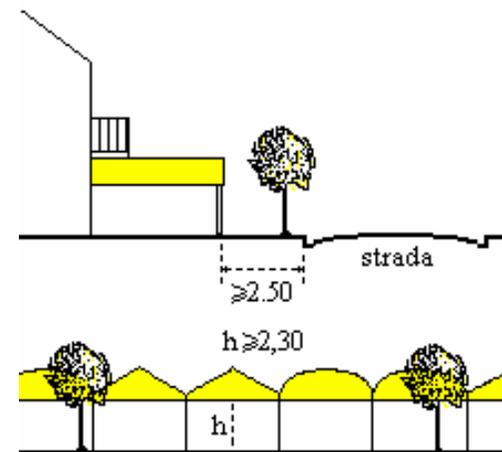


fig. 5 – particolari tende con pilastri

Tali strutture potranno essere poste a confine, tra privati previo parere del confinante o del condominio, qualora vi sia assenza di continuità. Diversamente dovranno essere rispettate le distanze previste dalle norme del P.R.G. ed in mancanza, quelle minime previste dal Codice Civile.

Verso gli spazi pubblici e/o di uso pubblico le tende, anche a sbalzo, potranno essere realizzate a confine purché si sia in presenza di spazi e percorsi pedonali di larghezza non inferiore a ml. 2.50 altrimenti, in presenza di marciapiedi pubblici di larghezza minore, l'opera dovrà essere arretrata verso la proprietà privata sino a raggiungere la larghezza minima di ml. 2.50.

Tale distanza può essere ridotta a ml. 1,00, con una tolleranza massima del 10% in caso di motivato impedimento, rispetto alla viabilità secondaria perpendicolare al mare quando quest'ultima sia di larghezza uguale o superiore a ml. 6,00 (come da schemi riportati all'art. 4).

Nel caso di un completamento di una tenda in un edificio ove siano già presenti tali strutture, in considerazione delle situazioni già consolidate nelle proprietà limitrofe, il nuovo intervento dovrà uniformarsi alle preesistenze relativamente alle distanze dalle strade e all'altezza.

Particolare riguardo dovrà essere prestato al fine di evitare lo stillicidio delle acque meteoriche sul suolo pubblico; a tale scopo dovranno essere predisposti appositi canali di raccolta con convogliamento finale nella condotta fognaria.

Le installazioni non dovranno essere di ostacolo alla viabilità o creare difficoltà per la individuazione della toponomastica, della segnaletica e della numerazione civica.

Gli interventi non potranno mai sottrarre aree destinate a parcheggio pubblico e privato ed il fatto dovrà essere chiaramente documentato negli elaborati progettuali.

Al piano terra degli edifici, in fregio a spazi aperti al transito pedonale, in fregio ai porticati, tra unità immobiliari che prospettano sullo stesso porticato e/o spazio di uso pubblico o fruibile dal pubblico, è assolutamente vietato mettere in opera tende a caduta verticale o altri apprestamenti che impediscano il libero transito delle persone.

## ARTICOLO 6 - SERRAMENTI AD IMPACCAMENTO LATERALE

Al fine di costituire una temporanea protezione dagli eventi atmosferici delle tende con pilastri, dei portici e dei porticati, negli edifici ad uso commerciale o turistico-ricettivo e ai soli piani terra, è ammessa l'installazione di serramenti ad impaccamento laterale o a scorrimento con dimensione massima pari a cm. 120.

L'installazione di serramenti ad impaccamento laterale a Jesolo Capoluogo è vietata nella zona azzurra.

Per la sola zona rossa, tali serramenti dovranno essere formati da pannelli con larghezza minima cm. 80 (anta) e senza traversi e montanti. I pannelli dovranno essere in vetro e non opachi, sarà consentito arricchire le lastre con decori ottenuti con le tecniche di lavorazione proprie del vetro (smerigliatura, satinatura con acido, ecc.).

Nella zona verde invece non viene prescritta nessuna tipologia ma dovranno comunque avere le seguenti caratteristiche:

- essere formati da pannelli con larghezza minima cm. 80 (anta);
- avere colori omogenei con le tende;
- uniformarsi alle colorazioni e alle tipologie di altri serramenti presenti nell'edificio;
- non avere parti fisse o piene o opache;
- nel caso di assenza di preesistenze il colore utilizzabile dovrà essere il grigio argento RAL 9006. L'utilizzo di altri colori, opportunamente motivato, dovrà essere preventivamente approvato dalla Commissione Paesaggistica.

In ogni caso nessuna parte del serramento potrà essere fissa e quindi l'intera struttura dovrà essere completamente impaccabile e/o removibile; potrà però essere realizzata una entrata a porte fisse con larghezza massima di cm. 180, le entrate potranno essere due per ogni lato prospiciente le vie pubbliche se questo misura più di 15 metri o se vi sono all'interno più attività.

Non potranno essere rimossi i serramenti fissi di divisione tra superficie interna e terrazza e/o portico.

Tali strutture potranno essere poste a confine, tra privati previo parere del confinante o del condominio, qualora vi sia assenza di continuità. Diversamente dovranno essere rispettate le distanze previste dalle norme del P.R.G. ed in mancanza, quelle minime previste dal Codice Civile.

Verso gli spazi pubblici e/o di uso pubblico i serramenti potranno essere installati a confine purché si sia in presenza di spazi e percorsi pedonali di larghezza non inferiore a ml. 2.50 altrimenti, in presenza di marciapiedi pubblici di

larghezza minore, l'opera dovrà essere arretrata verso la proprietà privata sino a raggiungere la larghezza minima di ml. 2.50.

Tale distanza può essere ridotta a ml. 1,00, con una tolleranza massima del 10% in caso di motivato impedimento, rispetto alla viabilità secondaria perpendicolare al mare quando quest'ultima sia di larghezza uguale o superiore a ml. 6,00 (come da schemi riportati all'art. 4).

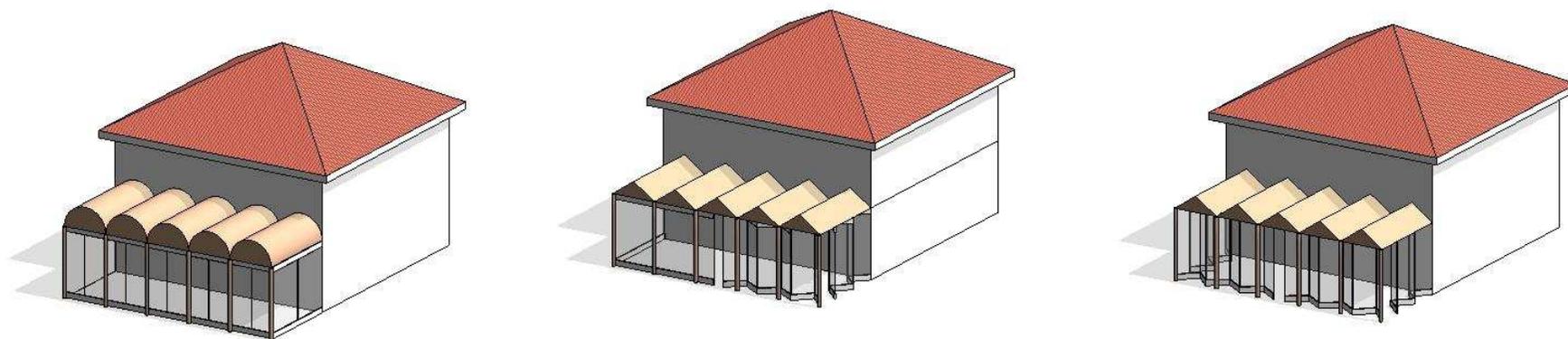


fig. 6 - esempio di realizzazione di serramento ad impaccamento laterale

## ARTICOLO 7 - SERRAMENTI AD IMPACCAMENTO VERTICALE

Al fine di garantire una migliore fruizione delle terrazze e una separazione dagli spazi pubblici, nei locali destinati a pubblico esercizio e ai soli piani terra, è ammessa l'installazione di serramenti ad impaccamento verticale.

L'installazione di serramenti ad impaccamento verticale a Jesolo Capoluogo è vietata nella zona azzurra.

I pannelli dovranno essere in vetro e non opachi, sarà consentito arricchire le lastre con decori ottenuti con le tecniche di lavorazione proprie del vetro (smerigliatura, satinatura con acido, ecc.).

Il serramento dovrà avere colori omogenei con le eventuali tende presenti o comunque uniformarsi alle colorazioni di altri serramenti presenti nell'edificio.

Non potranno essere rimossi i serramenti fissi di divisione tra superficie interna e terrazza e/o portico.

Tali strutture potranno essere poste a confine, tra privati previo parere del confinante o del condominio, qualora vi sia assenza di continuità. Diversamente dovranno essere rispettate le distanze previste dalle norme del P.R.G. ed in mancanza, quelle minime previste dal Codice Civile.

Verso gli spazi pubblici e/o di uso pubblico i serramenti potranno essere installati a confine purché si sia in presenza di spazi e percorsi pedonali di larghezza non inferiore a ml. 2.50 altrimenti, in presenza di marciapiedi pubblici di larghezza minore, l'opera dovrà essere arretrata verso la proprietà privata sino a raggiungere la larghezza minima di ml. 2.50.

Tale distanza può essere ridotta a ml. 1,00, con una tolleranza massima del 10% in caso di motivato impedimento, rispetto alla viabilità secondaria perpendicolare al mare quando quest'ultima sia di larghezza uguale o superiore a ml. 6,00 (come da schemi riportati all'art. 4).

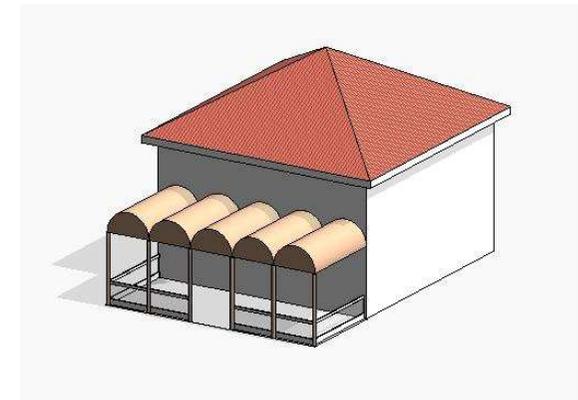
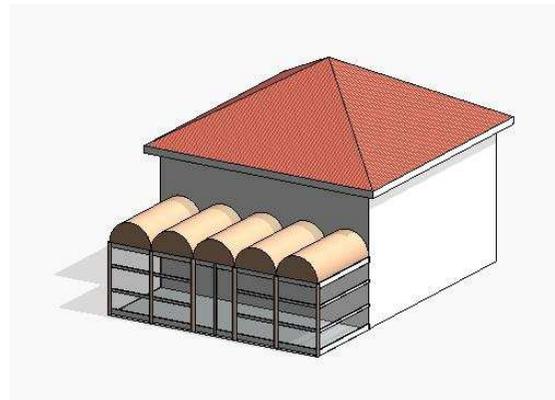


fig. 7 - esempio di realizzazione di serramento ad impaccamento verticale

## ARTICOLO 8 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI

---

Gli interventi di cui al presente Regolamento sono sottoposti a denuncia di inizio attività (DIA) ai sensi degli articoli 22 e seguenti del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 “Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia” e successive modifiche e integrazioni.

La DIA deve essere corredata dalla seguente documentazione

- a) attestazione del titolo di legittimazione;
- b) autorizzazione del confinante e/o condominio, qualora necessari;
- c) elaborati progettuali richiesti dal regolamento edilizio e dalla normativa vigente;
- d) parere dell'autorità competente ai sensi dell'articolo 23, comma 4, del DPR n. 380/2001 e successive modificazioni, nel caso di intervento su immobile vincolato;
- e) relazione di calcolo e le apposite verifiche statiche delle strutture metalliche che si andranno a realizzare. A fine lavori dovrà essere prodotto certificato di idoneità statica.

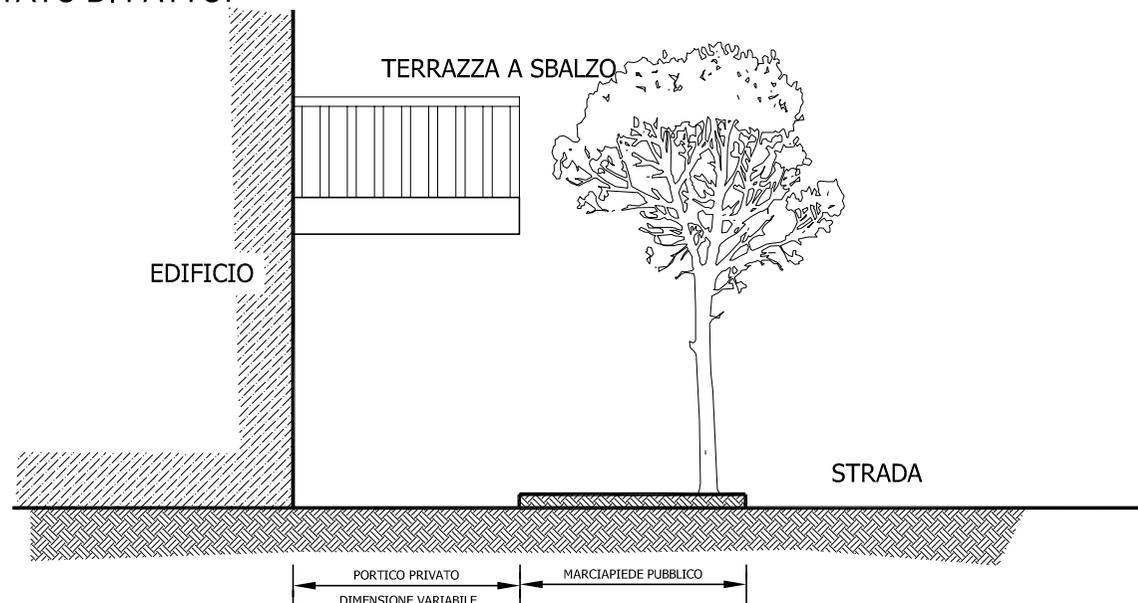
## **ARTICOLO 9 - SCHEDE TIPOLOGICHE**

---

Nelle schede tipologiche sono evidenziate le modalità e i criteri per l'installazione delle tende e dei serramenti ad impaccamento laterale.

Quanto in esse riportato ha valore prescrittivo nei limiti di quanto definito nei precedenti articoli.

STATO DI FATTO:



TIPOLOGIA:

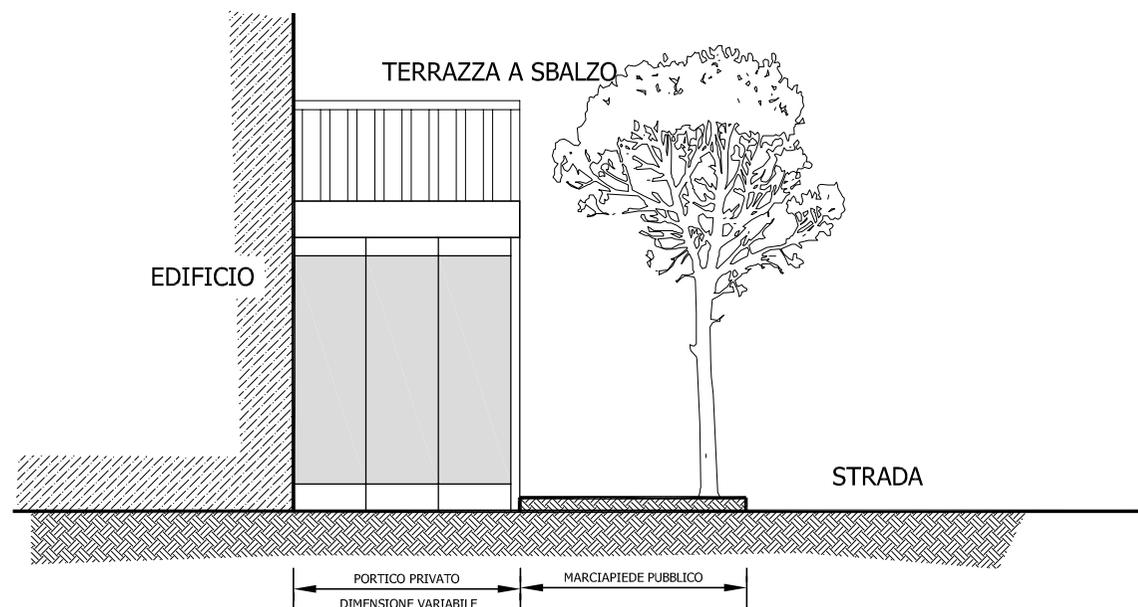
A.1



**COMUNE DI JESOLO**  
REGOLAMENTO EDILIZIO

**REGOLAMENTO**  
**TENDE ORNAMENTALI,**  
**SUNROOM E PORTICATI**

PROGETTO:



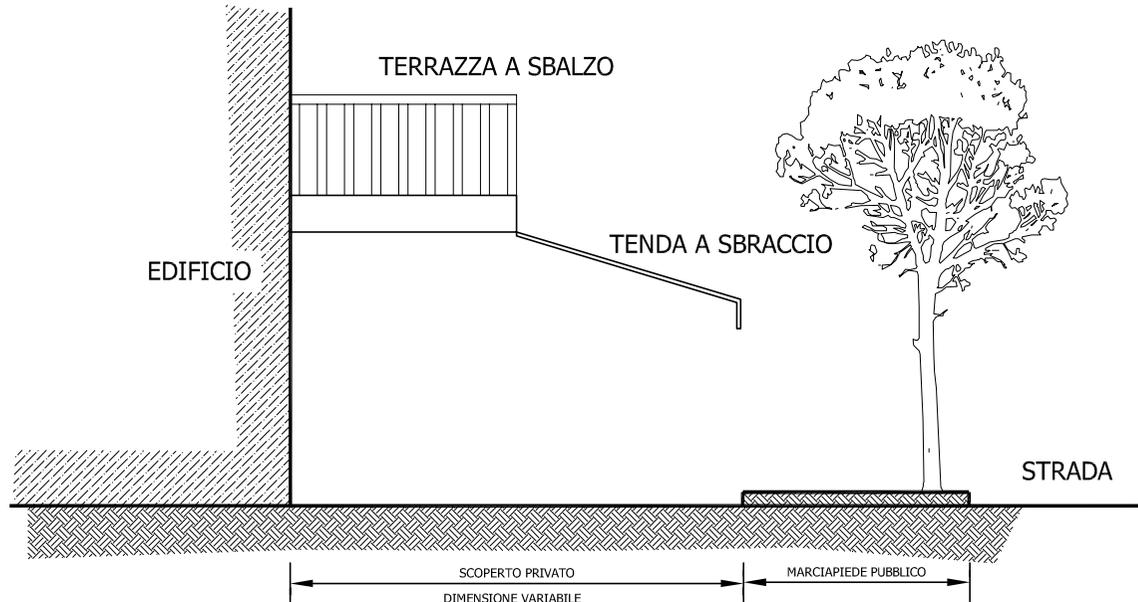
NORME:

Tipologia con presenza di terrazza a sbalzo di varia profondità che comunque raggiunge il limite del marciapiede.

In questo caso è possibile installare le sun-room esclusivamente per la chiusura totale della terrazza sovrastante.

In caso di installazione di sun-room sono vietate le tende a sbraccio.

STATO DI FATTO:



TIPOLOGIA:

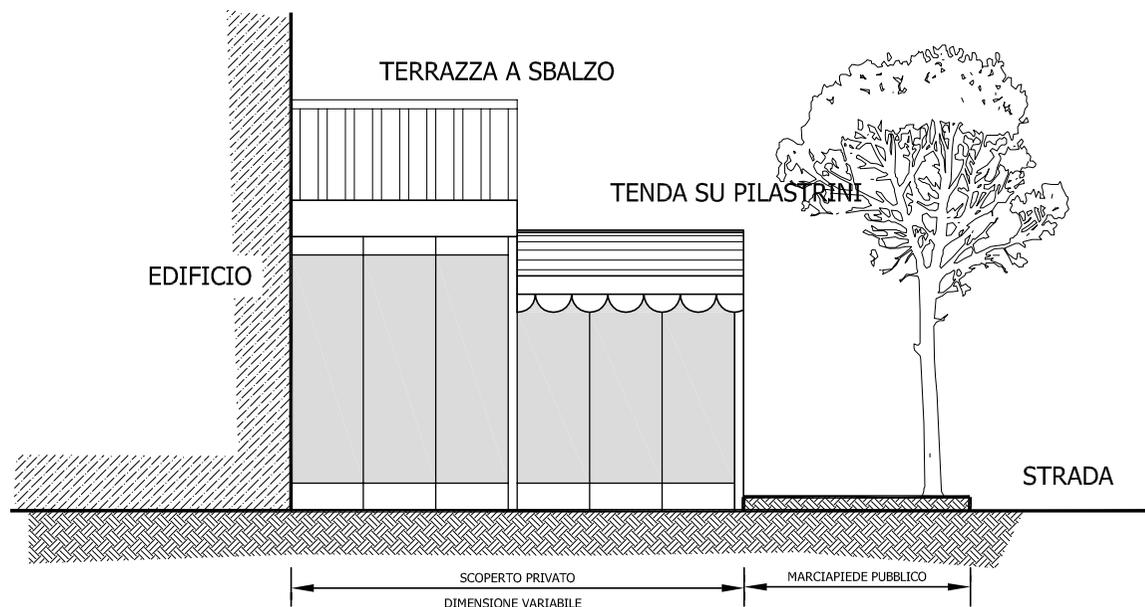
# A.2



**COMUNE DI JESOLO**  
REGOLAMENTO EDILIZIO

**REGOLAMENTO**  
**TENDE ORNAMENTALI,**  
**SUNROOM E PORTICATI**

PROGETTO:



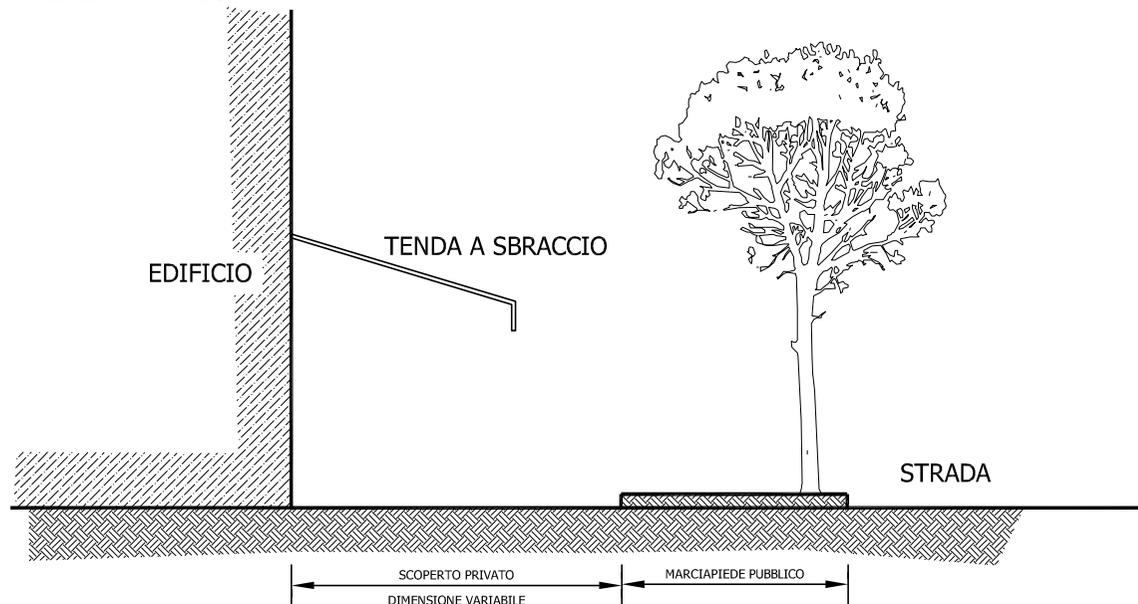
NORME:

Tipologia con presenza di terrazza a sbalzo di varia profondità che non raggiunge il limite del marciapiede.

In questo caso è possibile installare le sun-room sia per la chiusura della terrazza purchè venga eliminata la tenda a sbraccio ed eventualmente sostituita con una struttura di tenda su pilastri come da art. 5 che potrà anch'essa essere chiusa con sun-room.

La tenda a sbraccio dovrà essere eliminata, o comunque non potrà essere installata, anche se la sun-room sarà limitata allo spazio sottostante la terrazza a sbalzo.

STATO DI FATTO:



TIPOLOGIA:

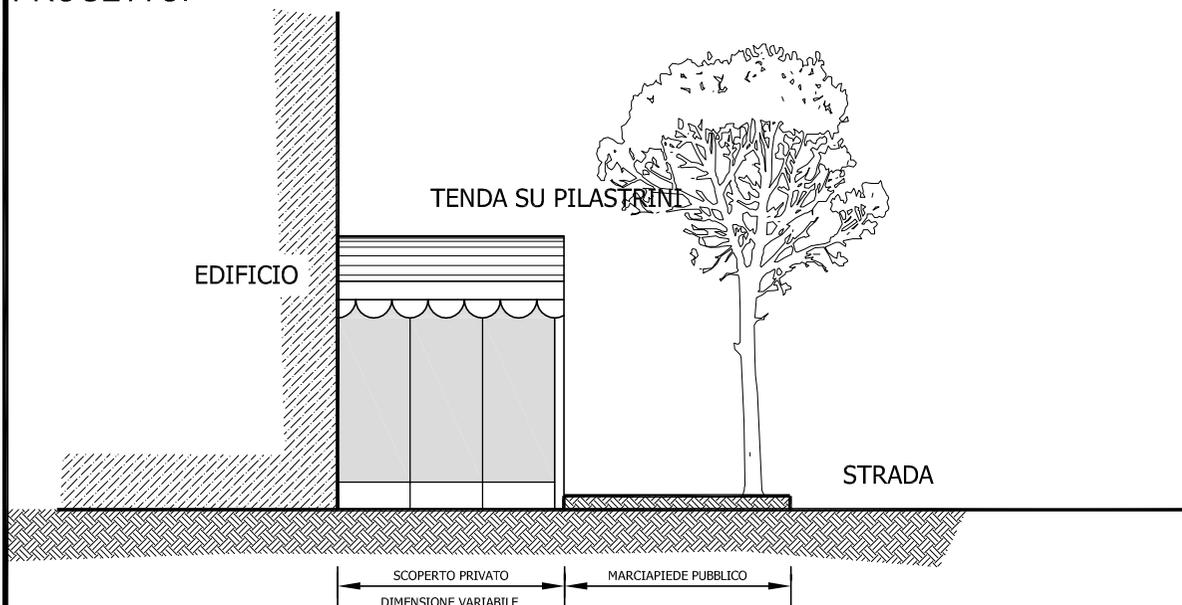
# A.3



**COMUNE DI JESOLO**  
REGOLAMENTO EDILIZIO

**REGOLAMENTO**  
**TENDE ORNAMENTALI,**  
**SUNROOM E PORTICATI**

PROGETTO:



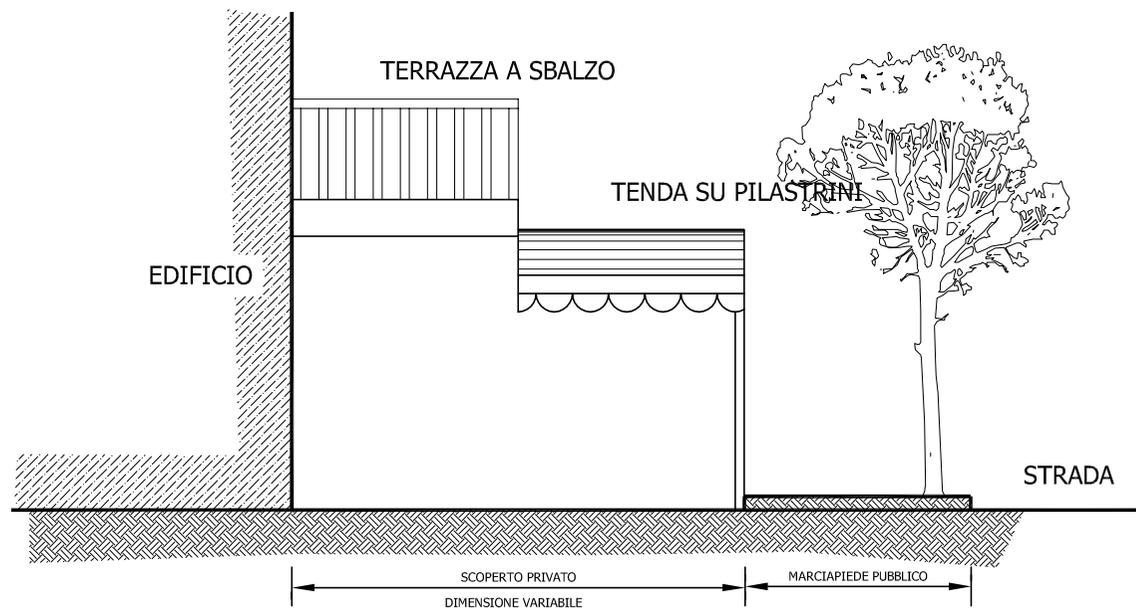
NORME:

Tipologia con assenza di elementi a sbalzo ma di eventuale sola tenda a sbraccio.

E' possibile installare strutture costituite da tende fisse su pilastri, come da art. 5, con sun-room per la chiusura dello spazio privato fino al limite del marciapiede pubblico.

Rimane implicita la necessità di eliminare le tende a sbraccio esistenti.

STATO DI FATTO:



TIPOLOGIA:

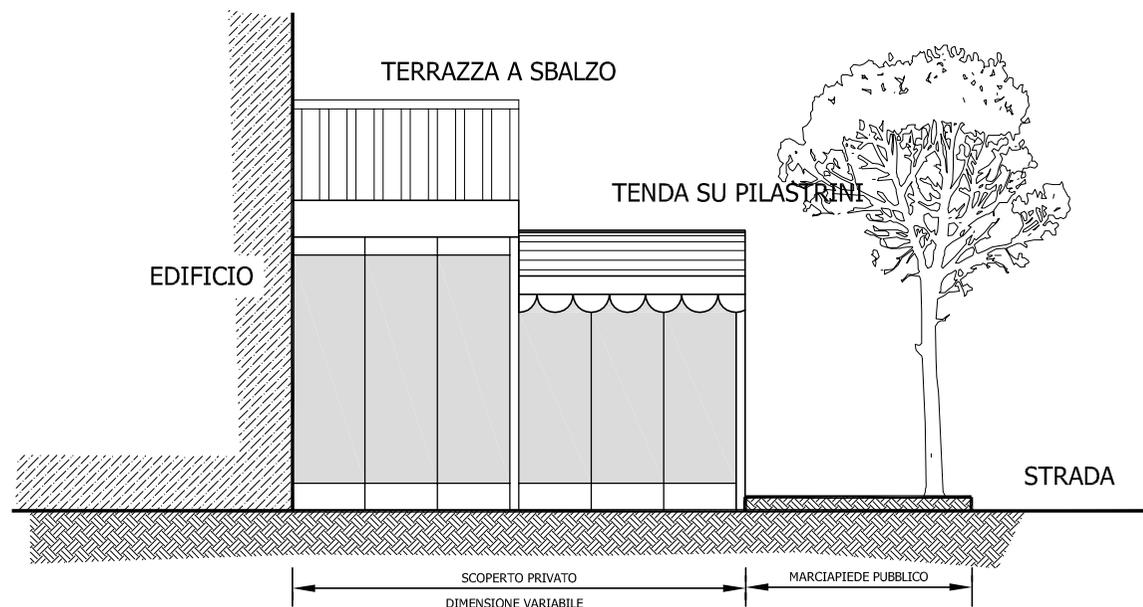
A.4



**COMUNE DI JESOLO**  
REGOLAMENTO EDILIZIO

**REGOLAMENTO**  
**TENDE ORNAMENTALI,**  
**SUNROOM E PORTICATI**

PROGETTO:

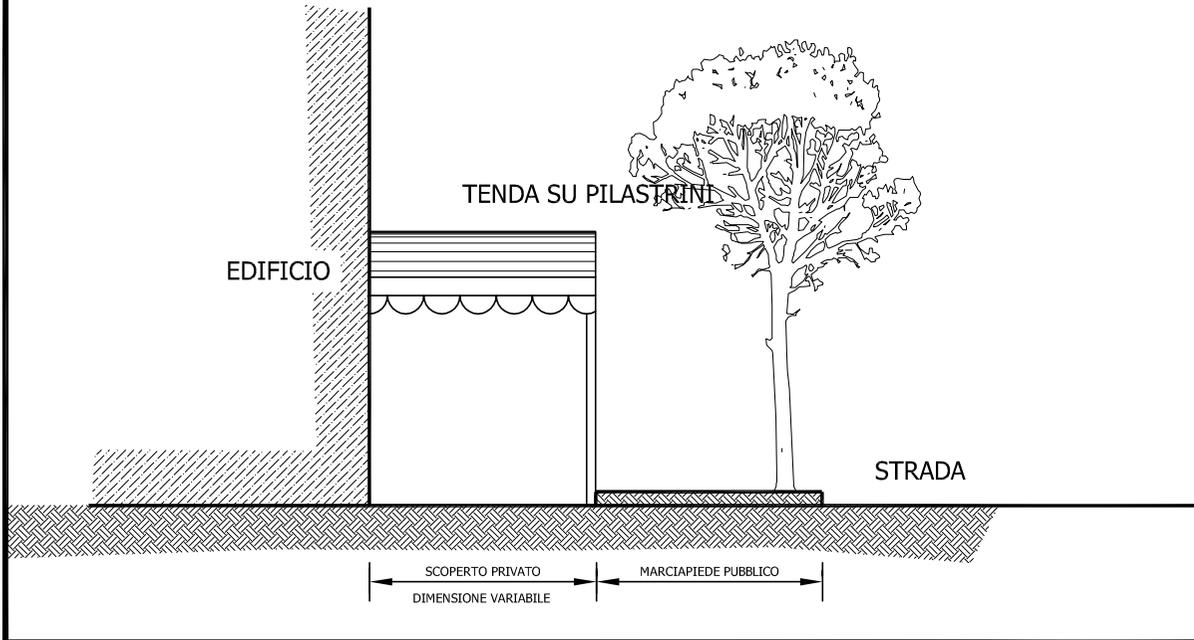


NORME:

Tipologia con presenza di terrazza a sbalzo di varia profondità e tenda con pilastri.

E' possibile installare una sun-room sia per la chiusura dello spazio coperto dalla terrazza a sbalzo che per quello coperto dalla tenda su pilastri fino al limite del marciapiede pubblico.

STATO DI FATTO:



TIPOLOGIA:

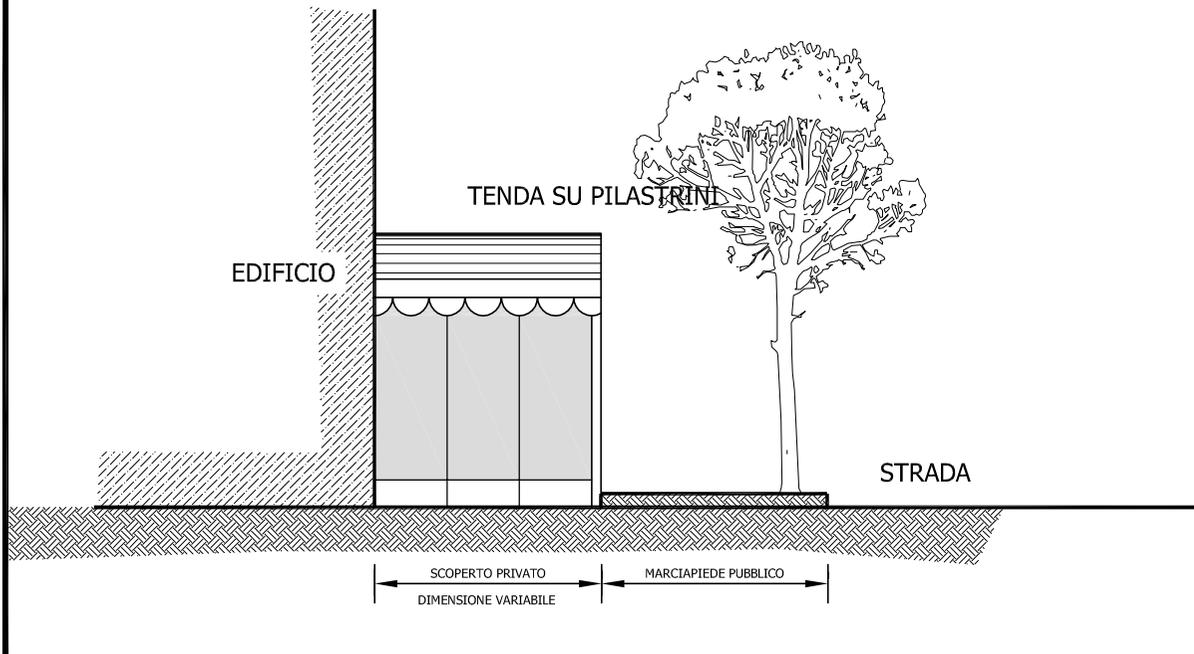
# A.5



**COMUNE DI JESOLO**  
REGOLAMENTO EDILIZIO

**REGOLAMENTO**  
**TENDE ORNAMENTALI,**  
**SUNROOM E PORTICATI**

PROGETTO:

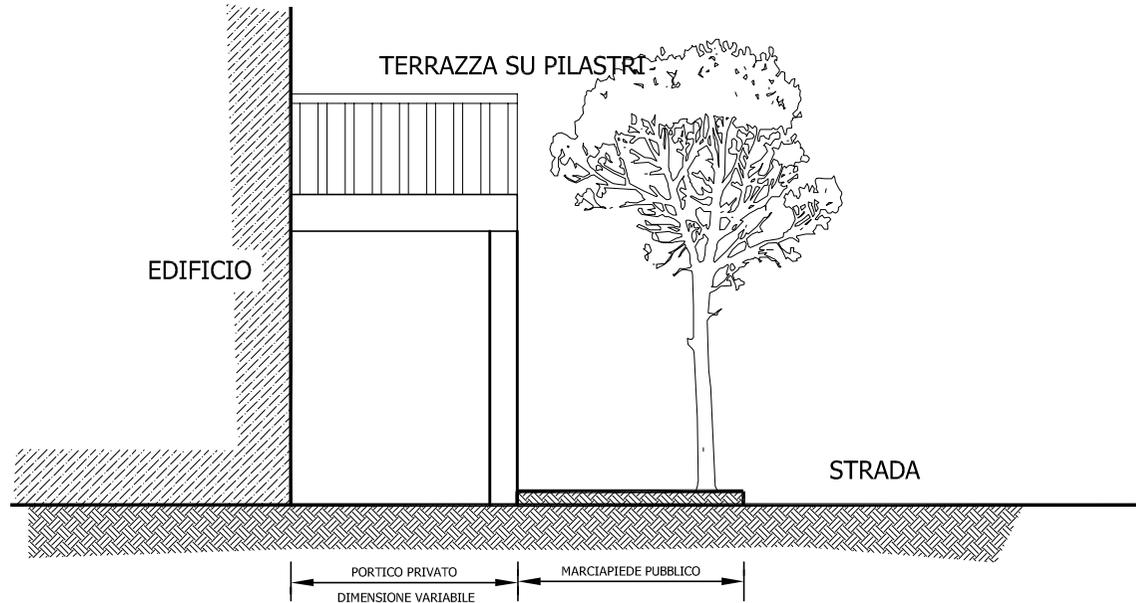


NORME:

Tipologia con presenza di tenda con pilastri.

E' possibile installare una sun-room per la chiusura dello spazio privato coperto dalla tenda fino al limite del marciapiede pubblico.

STATO DI FATTO:



TIPOLOGIA:

# B.1



**COMUNE DI JESOLO**  
REGOLAMENTO EDILIZIO

**REGOLAMENTO**  
**TENDE ORNAMENTALI,**  
**SUNROOM E PORTICATI**

PROGETTO:



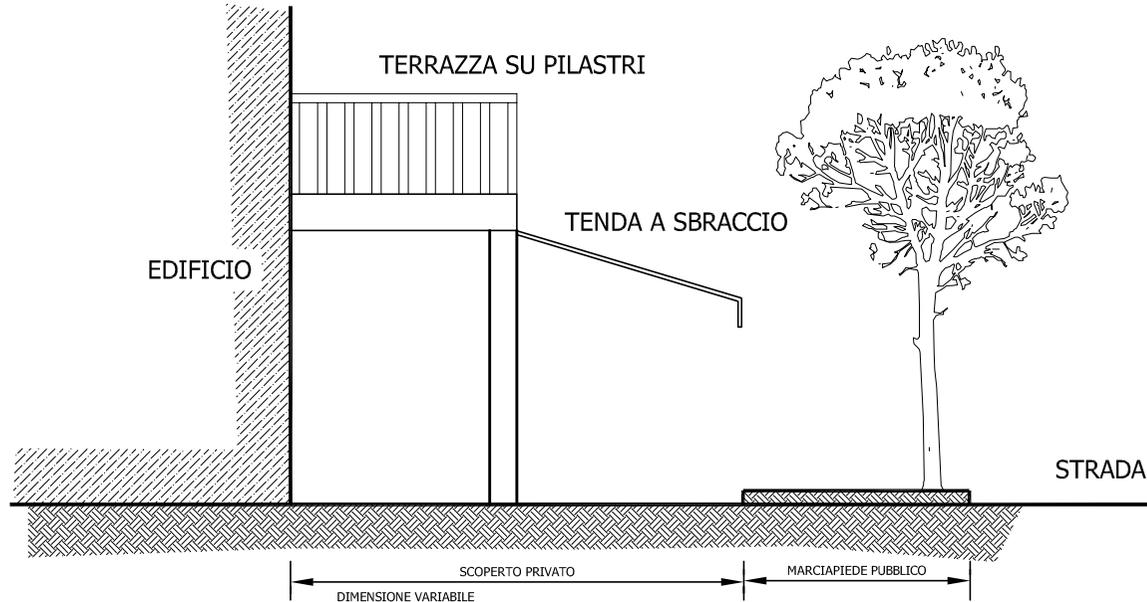
NORME:

Tipologia con presenza di portico di varia profondità che comunque raggiunge il limite del marciapiede.

Nel caso in cui la profondità del portico sia inferiore a m. 2,00, è possibile installare una sun-room per la chiusura totale del portico.

Nel caso in cui la profondità del portico sia superiore a m. 2,00, poiché lo stesso costituisce volume ai sensi dell'art. 4, è possibile la chiusura anche con serramenti fissi. Tali elementi dovranno comunque essere trasparenti e non potranno essere realizzate ulteriori parti murarie se non strettamente necessarie ai fini statici. Configurandosi come ampliamento dell'attività, in sede di rilascio di Permesso di Costruire sarà necessario il pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione secondo gli importi che verranno appositamente stabiliti dall'Amministrazione Comunale.

STATO DI FATTO:



TIPOLOGIA:

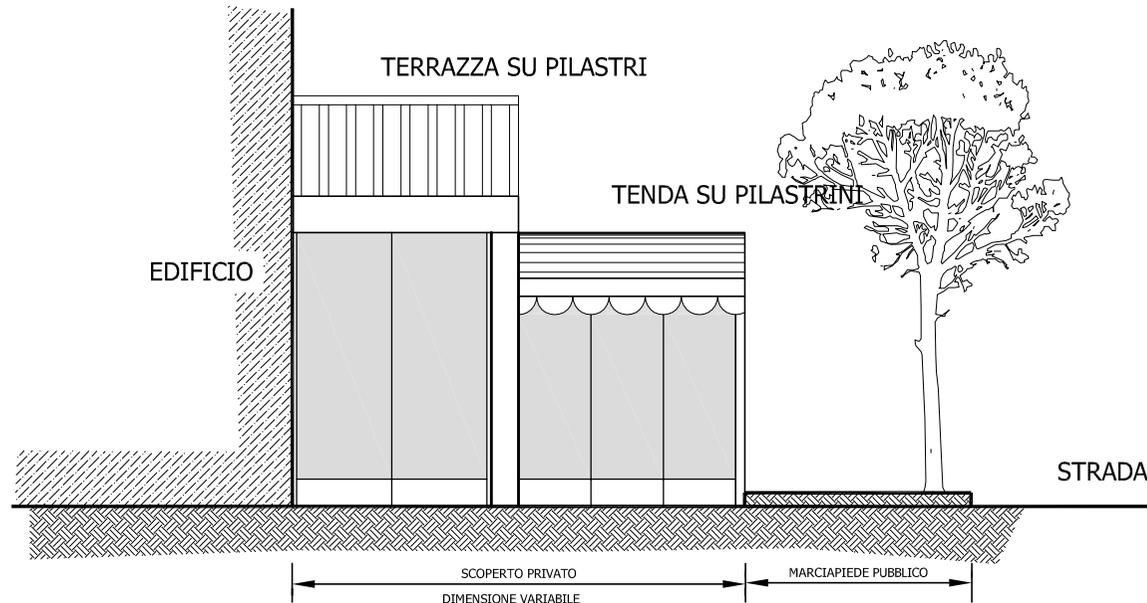
**B.2**



**COMUNE DI JESOLO**  
REGOLAMENTO EDILIZIO

**REGOLAMENTO**  
**TENDE ORNAMENTALI,**  
**SUNROOM E PORTICATI**

PROGETTO:



NORME:

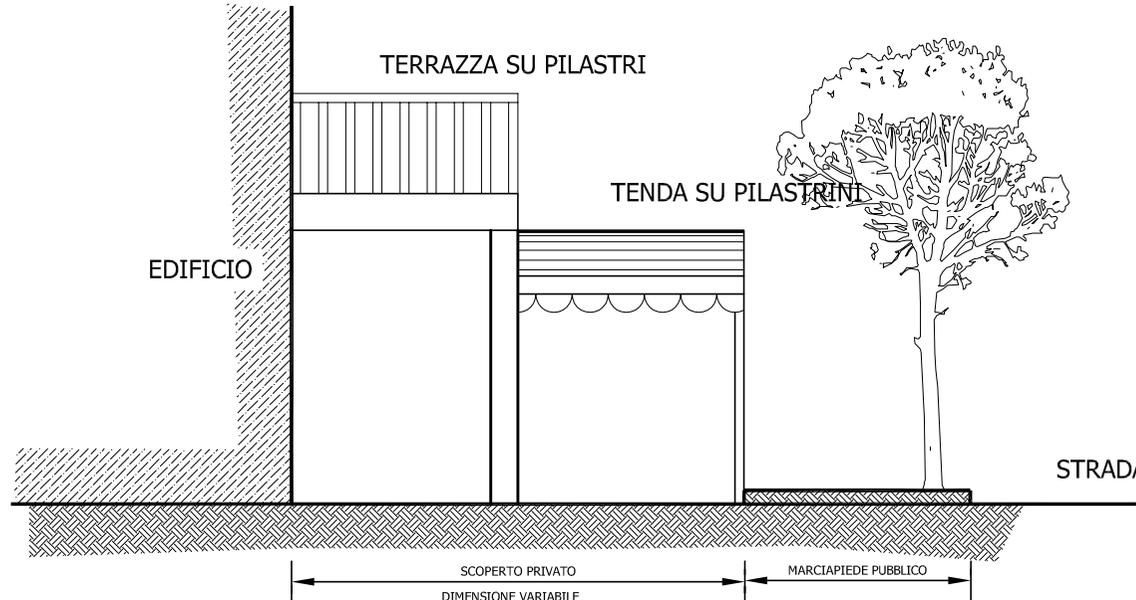
Tipologia con presenza di portico di varia profondità che non raggiunge il limite del marciapiede.

Nel caso in cui la profondità del portico sia inferiore a m. 2,00, è possibile installare una sun-room per la chiusura totale del portico purchè venga eliminata la tenda a sbraccio ed eventualmente sostituita con una struttura di tenda su pilastri come da art. 5 che potrà anch'essa essere chiusa con sun-room.

Nel caso in cui la profondità del portico sia superiore a m. 2,00, poichè lo stesso costituisce volume ai sensi dell'art. 4, è possibile la chiusura anche con serramenti fissi. Tali elementi dovranno comunque essere trasparenti e non potranno essere realizzate ulteriori parti murarie se non strettamente necessarie ai fini statici. Configurandosi come ampliamento dell'attività, in sede di rilascio di Permesso di Costruire sarà necessario il pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione secondo gli importi che verranno appositamente stabiliti dall'Amministrazione Comunale.

La tenda a sbraccio dovrà essere eliminata, o comunque non potrà essere installata, anche se la sun-room sarà limitata allo spazio sottostante la terrazza a sbalzo.

STATO DI FATTO:



TIPOLOGIA:

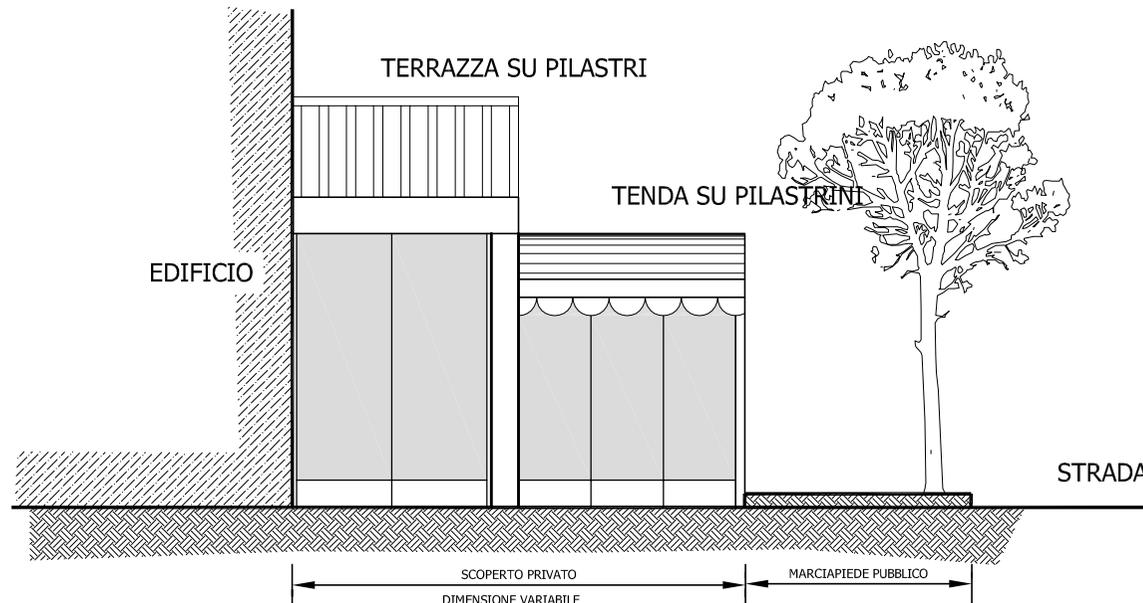
# B.3



**COMUNE DI JESOLO**  
REGOLAMENTO EDILIZIO

## **REGOLAMENTO** **TENDE ORNAMENTALI,** **SUNROOM E PORTICATI**

PROGETTO:



NORME:

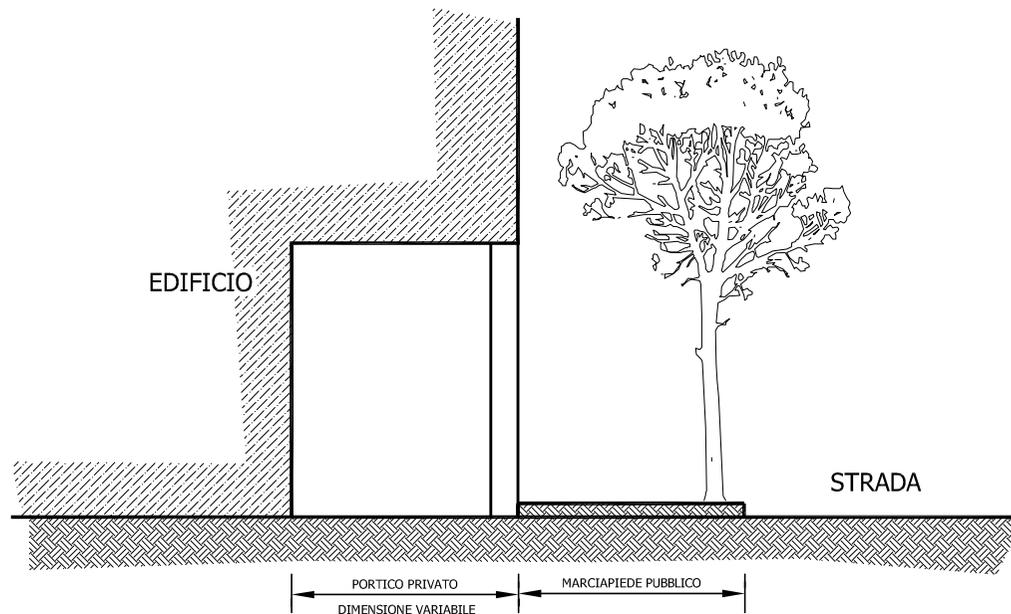
Tipologia con presenza di portico di varia profondità che non raggiunge il limite del marciapiede e tenda su pilastri.

Nel caso in cui la profondità del portico sia inferiore a m. 2,00, è possibile installare una sun-room per la chiusura totale del portico.

Nel caso in cui la profondità del portico sia superiore a m. 2,00, poiché lo stesso costituisce volume ai sensi dell'art. 4, è possibile la chiusura anche con serramenti fissi. Tali elementi dovranno comunque essere trasparenti e non potranno essere realizzate ulteriori parti murarie se non strettamente necessarie ai fini statici. Configurandosi come ampliamento dell'attività, in sede di rilascio di Permesso di Costruire sarà necessario il pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione secondo gli importi che verranno appositamente stabiliti dall'Amministrazione Comunale.

In ogni caso anche la tenda con pilastri potrà essere chiusa con sun-room.

STATO DI FATTO:



TIPOLOGIA:

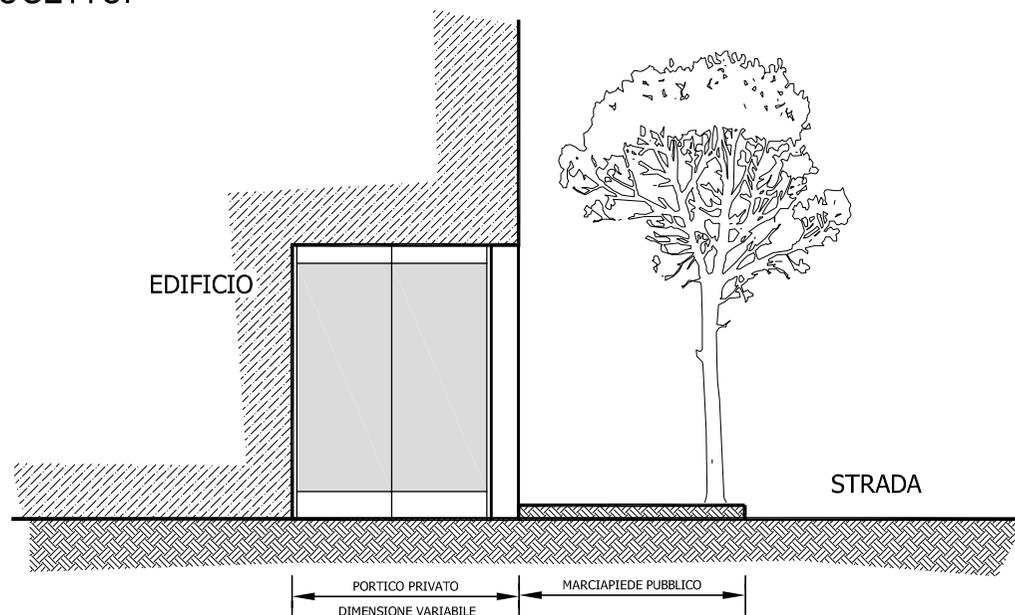
C.1



**COMUNE DI JESOLO**  
REGOLAMENTO EDILIZIO

**REGOLAMENTO**  
**TENDE ORNAMENTALI,**  
**SUNROOM E PORTICATI**

PROGETTO:



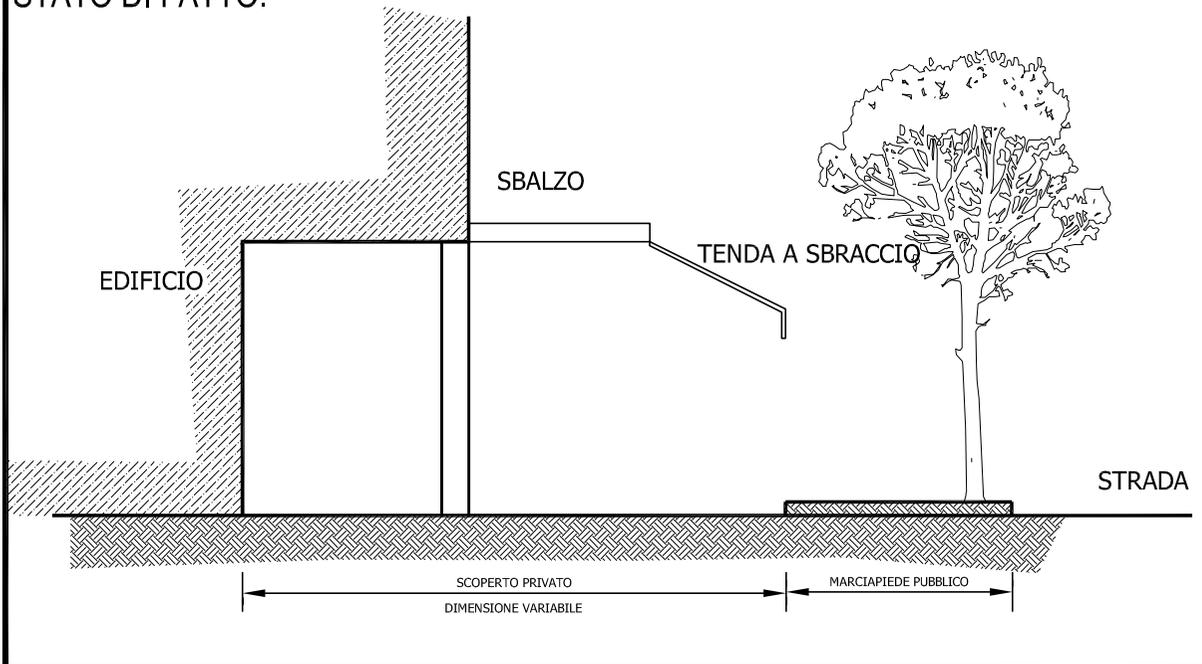
NORME:

Tipologia con presenza di porticato che raggiunge il limite del marciapiede.

Poichè tale porticato costituisce volume è possibile installare sia sun-room che serramenti fissi per la chiusura totale del portico.

In questo secondo caso gli elementi di chiusura dovranno comunque essere trasparenti e non potranno essere realizzate ulteriori parti murarie se non strettamente necessarie ai fini statici. Configurandosi come ampliamento dell'attività, in sede di rilascio di Permesso di Costruire sarà necessario il pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione secondo gli importi che verranno appositamente stabiliti dall'Amministrazione Comunale.

STATO DI FATTO:



TIPOLOGIA:

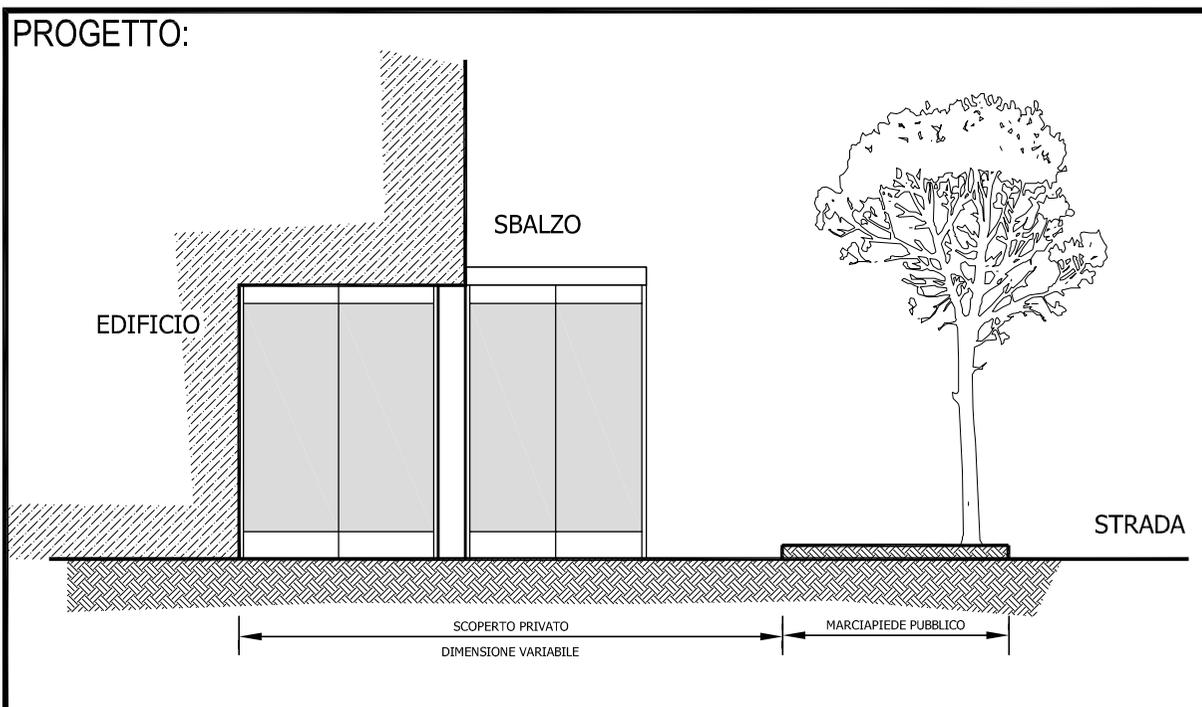
C.2



COMUNE DI JESOLO  
REGOLAMENTO EDILIZIO

**REGOLAMENTO  
TENDE ORNAMENTALI,  
SUNROOM E PORTICATI**

PROGETTO:



NORME:

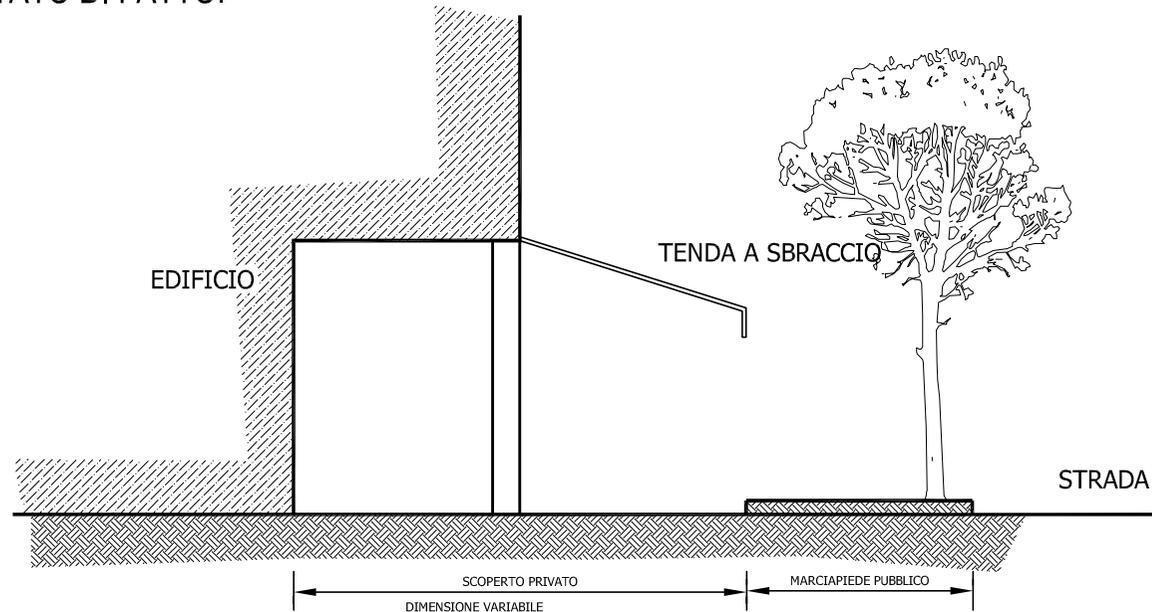
Tipologia con presenza di porticato che non raggiunge il limite del marciapiede e di terrazza o tettoia a sbalzo.

Poichè tale porticato costituisce volume è possibile installare sia sun-room che serramenti fissi per la chiusura totale del portico.

In questo secondo caso gli elementi di chiusura dovranno comunque essere trasparenti e non potranno essere realizzate ulteriori parti murarie se non strettamente necessarie ai fini statici. Configurandosi come ampliamento dell'attività, in sede di rilascio di Permesso di Costruire sarà necessario il pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione secondo gli importi che verranno appositamente stabiliti dall'Amministrazione Comunale.

Per quanto attiene la struttura a sbalzo valgono le prescrizioni di cui alle tipologie A1, A2 e A4.

STATO DI FATTO:



TIPOLOGIA:

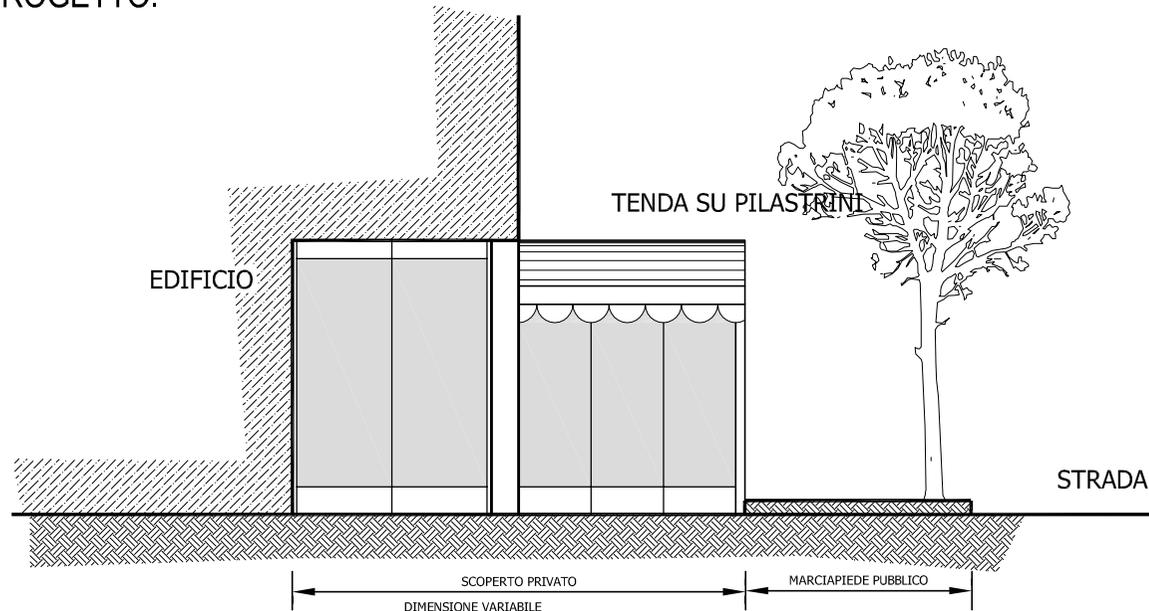
C.3



**COMUNE DI JESOLO**  
REGOLAMENTO EDILIZIO

**REGOLAMENTO**  
**TENDE ORNAMENTALI,**  
**SUNROOM E PORTICATI**

PROGETTO:



NORME:

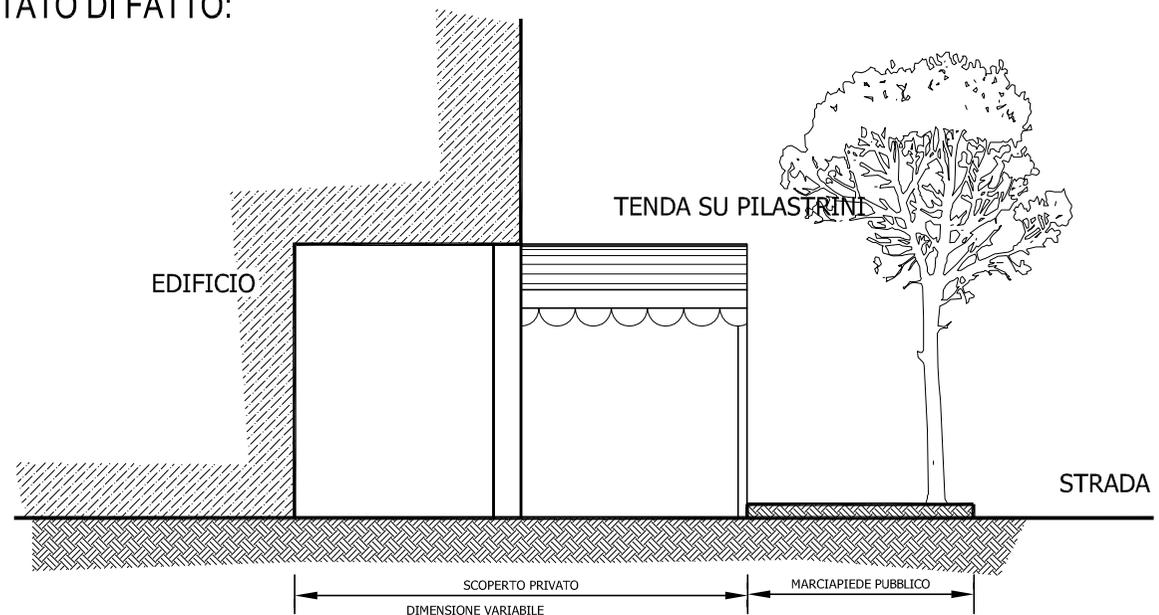
Tipologia con presenza di porticato che non raggiunge il limite del marciapiede e di tenda a sbraccio.

Poichè tale porticato costituisce volume è possibile installare sia sun-room che serramenti fissi per la chiusura totale del portico.

In questo secondo caso gli elementi di chiusura dovranno comunque essere trasparenti e non potranno essere realizzate ulteriori parti murarie se non strettamente necessarie ai fini statici. Configurandosi come ampliamento dell'attività, in sede di rilascio di Permesso di Costruire sarà necessario il pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione secondo gli importi che verranno appositamente stabiliti dall'Amministrazione Comunale.

La tenda a sbraccio dovrà essere sostituita con una sostenuta da pilastri così come previsto dall'art. 5 con le prescrizioni di cui alla tipologia A3.

STATO DI FATTO:



TIPOLOGIA:

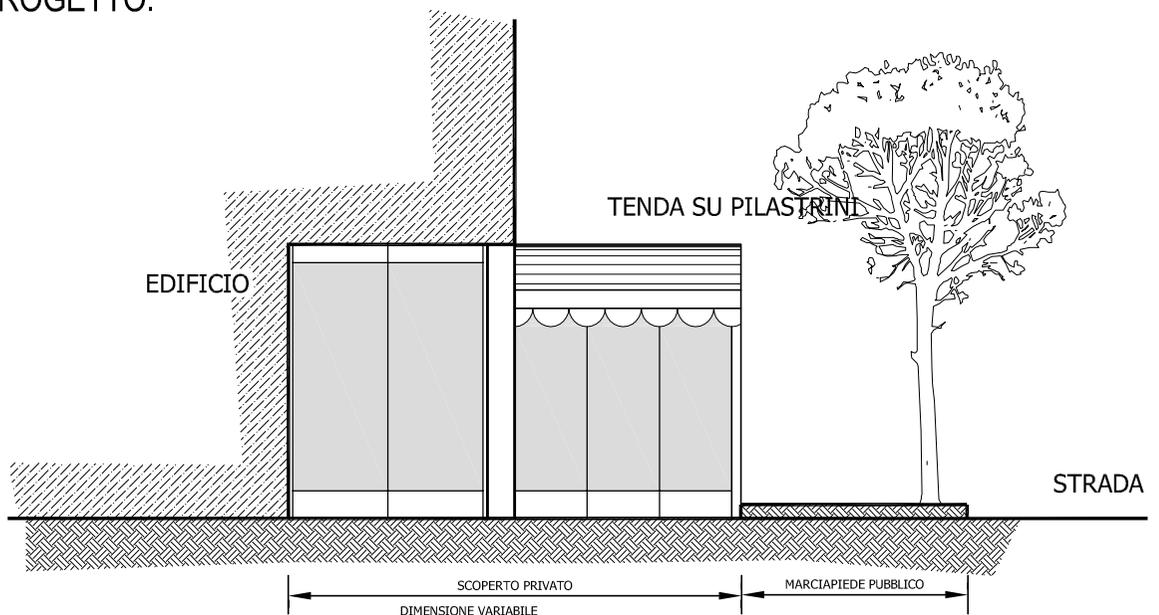
C.4



**COMUNE DI JESOLO**  
REGOLAMENTO EDILIZIO

**REGOLAMENTO**  
**TENDE ORNAMENTALI,**  
**SUNROOM E PORTICATI**

PROGETTO:



NORME:

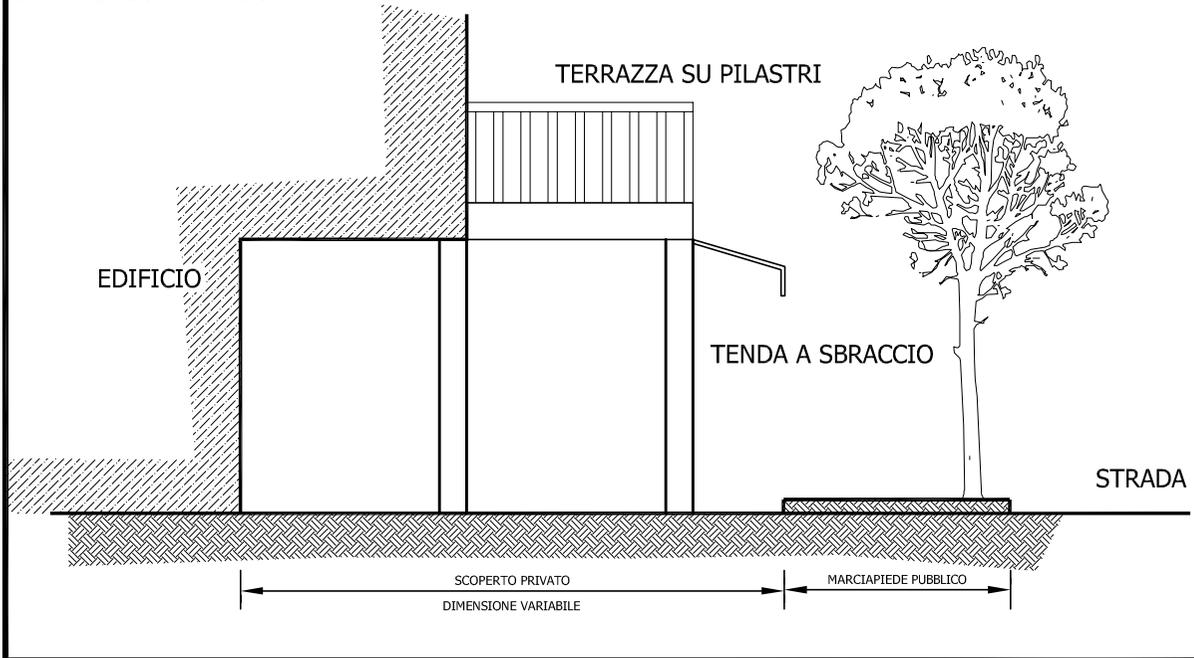
Tipologia con presenza di porticato che non raggiunge il limite del marciapiede e di tenda con pilastri.

Poichè tale porticato costituisce volume è possibile installare sia sun-room che serramenti fissi per la chiusura totale del portico.

In questo secondo caso gli elementi di chiusura dovranno comunque essere trasparenti e non potranno essere realizzate ulteriori parti murarie se non strettamente necessarie ai fini statici. Configurandosi come ampliamento dell'attività, in sede di rilascio di Permesso di Costruire sarà necessario il pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione secondo gli importi che verranno appositamente stabiliti dall'Amministrazione Comunale.

Per quanto attiene la tenda con pilastri valgono le prescrizioni di cui alla tipologia A5.

STATO DI FATTO:



TIPOLOGIA:

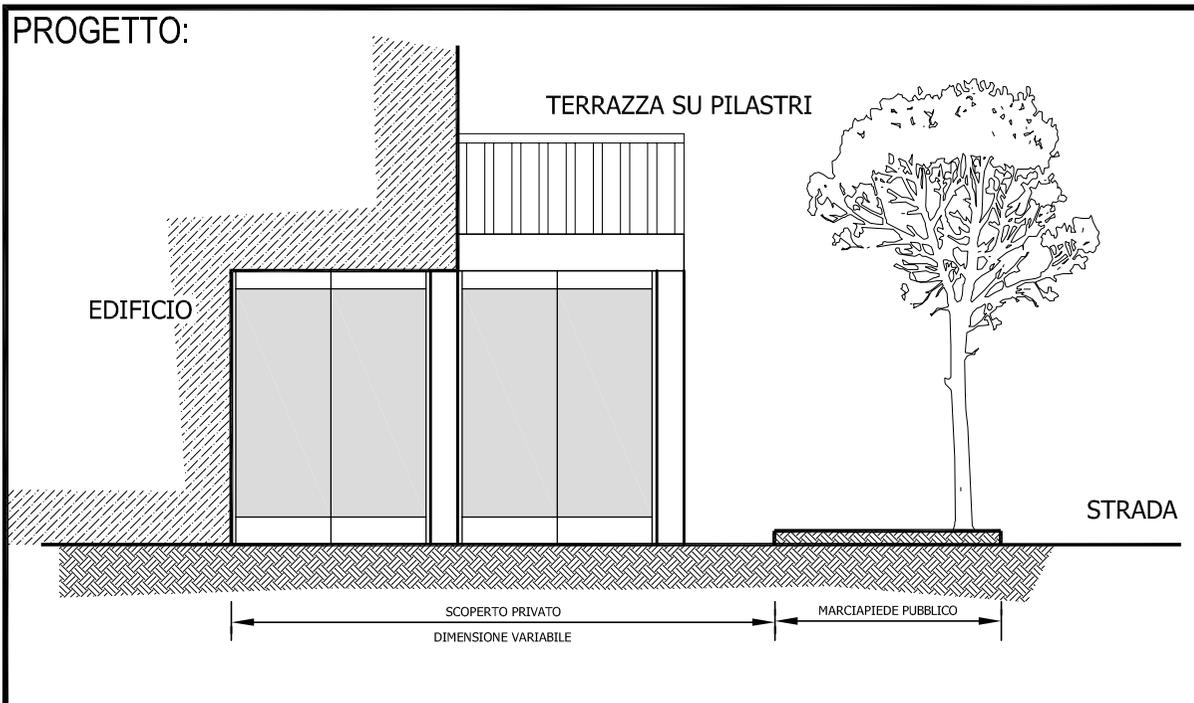
C.5



**COMUNE DI JESOLO**  
REGOLAMENTO EDILIZIO

**REGOLAMENTO**  
**TENDE ORNAMENTALI,**  
**SUNROOM E PORTICATI**

PROGETTO:



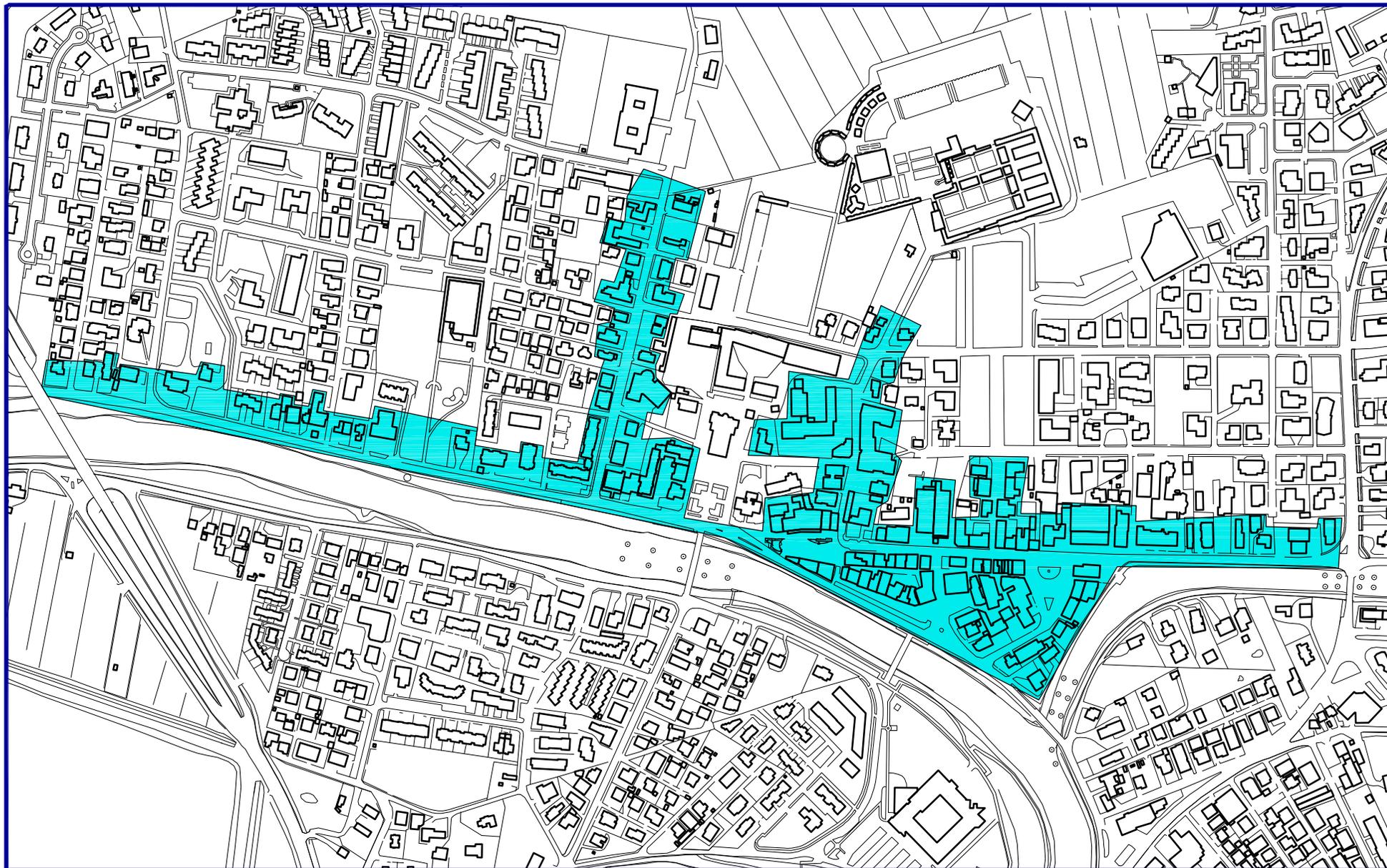
NORME:

Tipologia con presenza di porticato che non raggiunge il limite del marciapiede e di portico di varia profondità.

Poichè tale porticato costituisce volume è possibile installare sia sun-room che serramenti fissi per la chiusura totale del portico.

In questo secondo caso gli elementi di chiusura dovranno comunque essere trasparenti e non potranno essere realizzate ulteriori parti murarie se non strettamente necessarie ai fini statici. Configurandosi come ampliamento dell'attività, in sede di rilascio di Permesso di Costruire sarà necessario il pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione secondo gli importi che verranno appositamente stabiliti dall'Amministrazione Comunale.

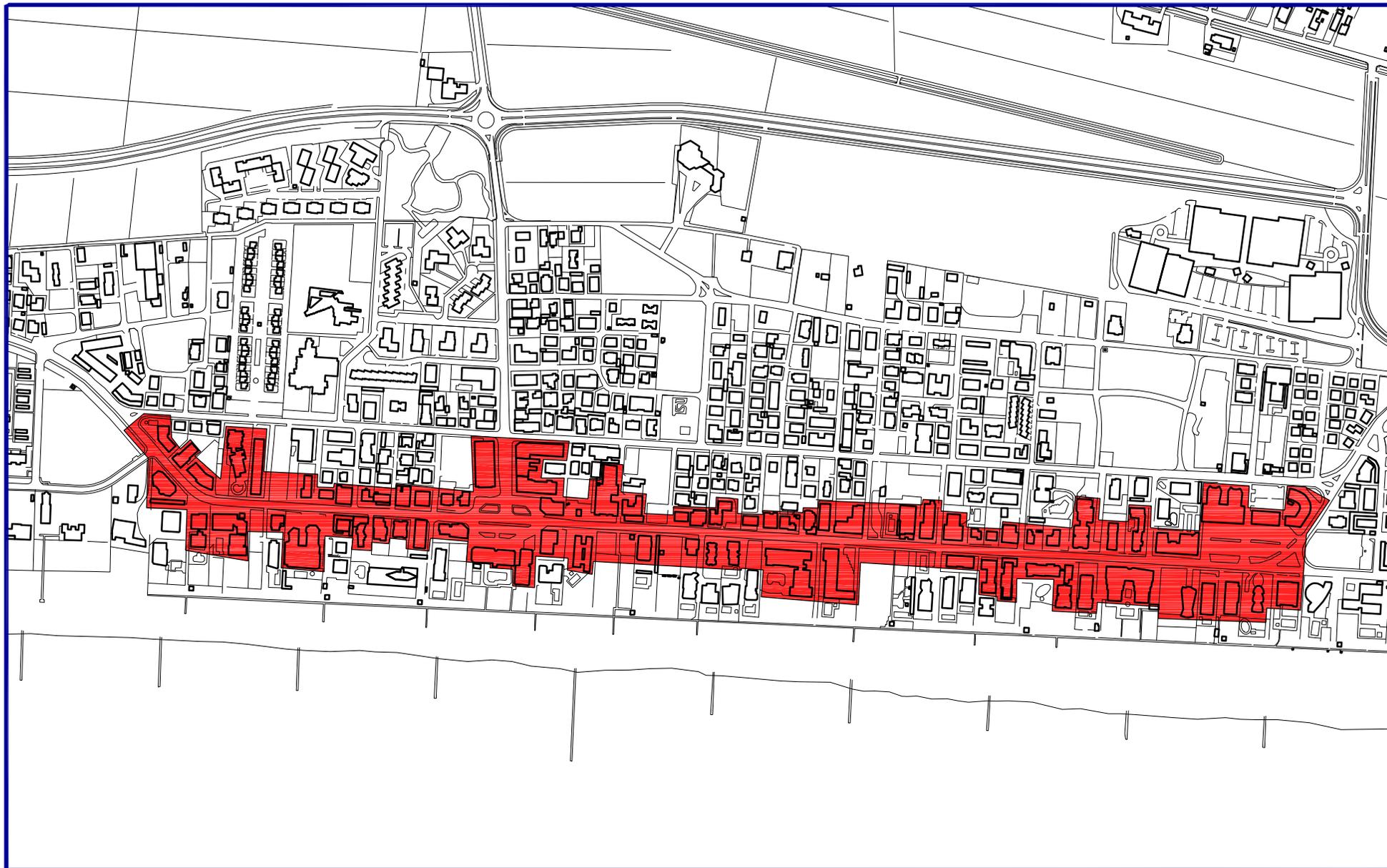
Per quanto attiene al portico valgono le prescrizioni di cui alle tipologie B1, B2 e B3.



**REGOLAMENTO TENDE ORNAMENTALI, SUNROOM E PORTICATI**  
**zona azzurra - Jesolo Capoluogo**



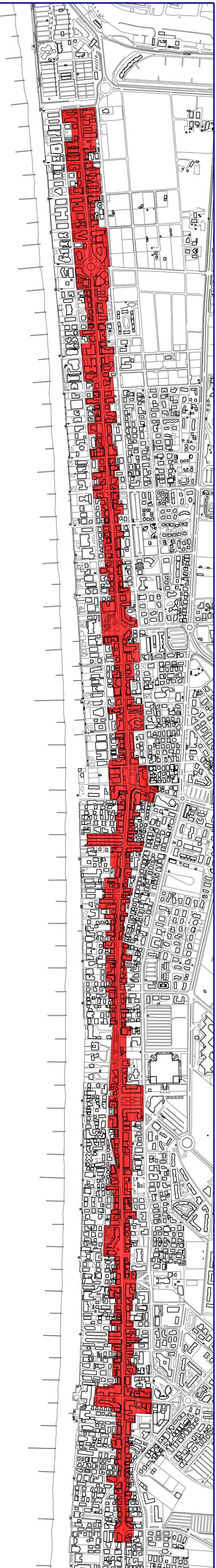
**COMUNE DI JESOLO**  
**REGOLAMENTO EDILIZIO**



**REGOLAMENTO TENDE ORNAMENTALI, SUNROOM E PORTICATI**  
***zona rossa - Lido est***



**COMUNE DI JESOLO**  
**REGOLAMENTO EDILIZIO**



REGOLAMENTO TENDE ORNAMENTALI, SUNROOM E PORTICATI  
**Zona rossa - Lido Ovest**



**COMUNE DI JESOLO**  
REGOLAMENTO EDILIZIO