

**Comune di Jesolo**



Città Metropolitana di Venezia  
Regione del Veneto

# Norme Tecniche di Attuazione delle Schede delle Attività Alberghiere

Testo allineato alla Variante n.3 al PI approvata con D.C.C. n 8 del 10/02/2022





Sommario

Norme tecniche di attuazione - .....	6
ARTICOLO UNICO .....	6
ART. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE .....	6
ART. 2 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI .....	6
ART. 3 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI .....	10
ART. 4 - IMPIANTI TECNOLOGICI .....	10
ART. 5 - ELABORATI DI PROGETTO .....	10
ART. 6 - SUBORDINAZIONE DEGLI INTERVENTI .....	11
ART. 7 - RAPPORTI CON LO STRUMENTO URBANISTICO PRIMARIO .....	11
ART. 8 - TERMINI DI ATTUAZIONE .....	11
ART. 9 – SVINCOLO ALBERGHIERO .....	11



Variante puntuale al P.R.G. ai sensi del comma 1 bis art 48 della L.R. 11/2004 per la modifica delle schede della Variante puntuale per le attività turistiche e dello schema di convenzione

## Norme tecniche di attuazione -

### **ARTICOLO UNICO**

1. Le schede di intervento di cui alla presente variante puntuale sono disciplinate dalle Norme Tecniche di Attuazione della Variante originaria. Resta inteso che si intendono recepite tutte le modificazioni legislative intervenute. Per facilità di lettura le stesse vengono di seguito riportate.

### **ART. 1 - AMBITO DI APPLICAZIONE**

1. La disciplina degli interventi edilizi sugli insediamenti produttivi, commerciali ed alberghieri, localizzati in difformità dalle destinazioni di piano o che abbiano raggiunto i limiti massimi degli indici di edificabilità delle zone individuate nelle planimetrie di P.R.G. vigente.

2. Nel caso cessasse l'attività dopo l'approvazione della presente variante, o comunque non fossero soddisfatti tutti i requisiti stabiliti dalle presenti norme, restano ferme le indicazioni di P.R.G. vigente.

### **ART. 2 - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI**

1. Lo STATO DI FATTO localizza le attività oggetto di variante, ne definisce le superfici degli edifici e delle relative aree pertinenziali, nonché l'attuale destinazione urbanistica. In sede di richiesta di permesso di costruire i parametri indicati nelle schede di intervento possono essere rettificati sulla base di un documentato rilievo dei luoghi e degli edifici.

2. Gli interventi ammissibili per ciascun insediamento produttivo, commerciale o alberghiero individuato nella tavola di piano sono specificati nelle schede allegate, nel rispetto delle seguenti indicazioni:

#### **PROGETTO - legenda:**

**AMBITO DI INTERVENTO:** delimita l'ambito all'interno del quale trova applicazione la presente disciplina; sono individuate le superfici degli edifici compresa l'eventuale abitazione del titolare e/o custode dell'azienda nonché le superfici funzionalmente collegate all'attività, comunque utilizzate.

**EDIFICI ESISTENTI:** se non diversamente specificato nelle singole schede, oltre ad interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sono sempre ammessi interventi di demolizione e ricostruzione, nel rispetto dei parametri edificatori preesistenti, qualora risultino finalizzati al miglioramento formale e funzionale dell'azienda.

Variante puntuale al P.R.G. ai sensi del comma 1 bis art 48 della L.R. 11/2004 per la modifica delle schede della Variante puntuale per le attività turistiche e dello schema di convenzione

**EDIFICIO O SUA PARTE INTERESSATA DALL'AMPLIAMENTO:** sui fabbricati interessati dagli interventi di ampliamento laterale e/o sopraelevazione, sono ammesse altresì tutte le opere finalizzate ad un razionale inserimento della parte ampliata.

**AMBITO DI POSSIBILE AMPLIAMENTO:** e l'ambito all'interno del quale va localizzata la superficie copribile ammessa, espresso in superficie o in volume nella sezione parametri edilizi, sia per gli interventi di ampliamento laterale che di sopraelevazione degli immobili esistenti. I distacchi minimi dagli edifici esistenti che devono essere osservati nell'attuazione degli interventi ammessi sono quelli indicati nelle schede di progetto ai sensi dell'art. 23 - ultimo comma - della L.R. n .61/85 (e successive modificazioni ed integrazioni). Per le schede relative alle attività alberghiere localizzate entro gli ambiti di urbanizzazione consolidata, prevalentemente composti da fabbricati realizzati prima dell'entrata in vigore del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 come da planimetrie allegate alle presenti norme, gli ambiti di possibile ampliamento costituiscono specifici limiti funzionali a confermare un assetto morfologicamente ordinato ed unitario di tessuti urbani consolidati, ai sensi dell'art. 8 comma 1, lettera b) della L.R. 4/2015 in attuazione dell'art. 2 bis del dPR 380/2001.

Qualora nella scheda non sia previsto l'obbligo di allineamento planimetrico, la localizzazione dell'ampliamento, individuata in planimetria, può essere modificata solo in presenza di oggettive e documentate motivazioni nel limite del 30% della superficie, ferma restando l'entità massima della stessa

**EDIFICI DA DEMOLIRE:** è obbligatoria la demolizione dei fabbricati indicati con apposita grafia nelle schede di progetto, nonché quella di eventuali superfetazioni esistenti all'interno dell'area anche se non espressamente individuate. Tali interventi devono essere completamente attuati prima della scadenza del permesso di costruire; resta inteso che tali volumi, se regolarmente concessionati, possono essere recuperati nell'edificio principale.

**OBBLIGO DI ALLINEAMENTO:** indica l'obbligo, per la costruzione in ampliamento, di allinearsi a filo muro e/o al solaio di copertura di volumi esistenti secondo le modalità indicate nelle "prescrizioni".

**AREA DI PERTINENZA DELL'ATTIVITA':** comprende le aree funzionalmente collegate all'attività destinate in genere a spazi di manovra, operazioni di carico e scarico, accessi, depositi. È ammessa la pavimentazione in asfalto e/o cemento.

Per gli insediamenti ricadenti in zona agricola o in aree di particolare pregio ambientale fatte salve eventuali diverse indicazioni di dettaglio, il Dirigente sentita la Commissione Paesaggistica, potrà imporre il mantenimento allo stato attuale o la pavimentazione con materiali di pregio quali: terre stabilizzate, acciottolato, pietra e simili.

**SUPERFICIE A PARCHEGGIO:** è la localizzazione dell'area da riservare alla sosta dei veicoli appartenenti ai proprietari, ai dipendenti ed ai clienti. Tali aree dovranno essere sistemate con il concorso di essenze ad alto fusto e/o arbustive tipiche della flora locale. È consentito l'uso di pavimentazioni in asfalto o similari.

Variante puntuale al P.R.G. ai sensi del comma 1 bis art 48 della L.R. 11/2004 per la modifica delle schede della Variante puntuale per le attività turistiche e dello schema di convenzione

Per gli insediamenti ricadenti in zona agricola o in aree di particolare pregio ambientale, si richiamano le disposizioni di cui al punto precedente.

**SUPERFICIE A VERDE PRIVATO:** è la localizzazione dell'area da riservare prevalentemente a giardino, prato ed alla piantumazione di essenze arboree ad alto fusto e/o arbustive tipiche del luogo. Tali aree devono essere esattamente delimitate con manufatti edilizi e opportunamente curate nella loro realizzazione e successiva manutenzione.

**FILARE ALBERATO - SIEPE:** costituisce indicazione per la realizzazione obbligatoria di una schermatura costituita da essenze arboree ad alto fusto a foglia caduca o siepe continua di altezza non inferiore a 1.5 m.

**PROGETTO - parametri edilizi:**

**ALTEZZA MASSIMA DEL FABBRICATO:** è il limite massimo consentito. Si applica comunque i disposti del Regolamento Edilizio vigente.

**LIMITI DI DISTANZA TRA FABBRICATI:** Le "schede" di P.R.G. che prevedono gli ampliamenti delle attività turistiche vanno qualificate come "interventi puntuali" ex art. 23, u.c., LR. 61/85 e derogano alle distanze tra costruzioni, anche rispetto ai fabbricati ubicati all'esterno degli ambiti di intervento considerati dalle "schede" medesime. Per le schede relative alle attività alberghiere localizzate entro gli ambiti di urbanizzazione consolidata, prevalentemente composti da fabbricati realizzati prima dell'entrata in vigore del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 come da planimetrie allegate alle presenti norme, tali limiti di distanza tra fabbricati costituiscono specifici limiti funzionali a confermare un assetto morfologicamente ordinato ed unitario di tessuti urbani consolidati, ai sensi dell'art. 8 comma 1, lettera b) della L.R. 4/2015 in attuazione dell'art. 2 bis del dPR 380/2001.

**DISTANZA MINIMA DAI CONFINI:** l'edificazione dovrà rispettare le distanze dai confini previste dalle NTA del PRG, **salvo le deroghe consentite in caso di varianti puntuali.**

**DISTANZE DALLE STRADE:** sono fatte salve le indicazioni relative all'ambito della nuova edificazione che determinano, conseguentemente la distanza da osservarsi dalle strade. Il Dirigente, sentita la CEC, può imporre distanze maggiori quando sia necessario osservare l'allineamento con edifici preesistenti.

**SUPERFICIE A PARCHEGGIO:** l'ambito entro il quale vanno preferibilmente localizzate tali aree è riportato nella planimetria di progetto relativa a ciascuna attività (vedi progetto-legenda); in sede di attuazione sono consentite modifiche alla localizzazione che non devono però incidere nell'organizzazione generale dell'area.

Per le attività produttive, salvo diverse prescrizioni indicate nelle schede, l'estensione minima delle aree a parcheggio e pari al 10%, da calcolarsi sulla superficie delimitata dal perimetro di intervento.

Per le attività commerciali, direzionali e pubblici esercizi (bar, ristoranti, pizzerie, ...), salvo diverse prescrizioni, la percentuale dell'area da destinarsi a parcheggio non può essere inferiore a:

Variante puntuale al P.R.G. ai sensi del comma 1 bis art 48 della L.R. 11/2004 per la modifica delle schede della Variante puntuale per le attività turistiche e dello schema di convenzione

0.8 mq/mq di superficie lorda di pavimento comprensiva anche della superficie esistente.

Per gli esercizi alberghieri, il cui ampliamento è finalizzato esclusivamente al miglioramento funzionale delle strutture esistenti e non all'incremento della capacità ricettiva, si confermano le dotazioni esistenti. Relativamente a ristrutturazioni ed ampliamenti di strutture esistenti che comportino aumento del numero dei posti letto, è fatto obbligo di realizzare almeno un posto auto per ogni camera. Qualora le dimensioni dell'ambito di intervento non consentano, in tutto o in parte, la realizzazione di tali posti auto è ammessa anche la stipula di convenzioni con parcheggi esterni pubblici o privati.

Per le attività commerciali, direzionali e pubblici esercizi le superfici suddette sono da ritenersi a parcheggio privato ad uso pubblico legate quindi all'esercizio dell'attività. È evidente che la cessazione dell'attività comporta anche l'eliminazione del parcheggio ad essa funzionale. Si precisa che l'utilizzo pubblico del parcheggio privato è comunque limitato all'orario di apertura dell'attività. Il valore del parcheggio privato ad uso pubblico non è detraibile dal contributo di urbanizzazione primaria e secondaria in sede di rilascio di concessione edilizia.

Solo la cessione di tali aree all'Amministrazione Comunale comporta lo scomputo dei relativi oneri di urbanizzazione ferma restando la facoltà della stessa di acquisirle o meno. È vietata in ogni caso la monetizzazione.

**SUPERFICIE COPERTA/LORDA DI PAVIMENTO IN AMPLIAMENTO:** è la superficie massima copribile in ampliamento espresso in mq ed assegnata a ciascuna attività da localizzarsi all'interno dell'ambito indicato. Nel caso di ampliamenti organizzati su più piani o in sopraelevazione si è indicato il dato relativo alla superficie lorda di pavimento in ampliamento.

**VOLUME IN AMPLIAMENTO:** è il volume massimo edificabile in ampliamento, rispetto a quello risultante dai progetti approvati, espresso in mc e assegnato a ciascuna attività, da localizzarsi all'interno dell'ambito indicato. Per la conversione in Superficie Complessiva dello *jus aedificandi* attribuito come volume si utilizza l'altezza virtuale di 3 (Superficie Complessiva = Volume 3).

**PRESCRIZIONI:** le eventuali prescrizioni riportate su ogni scheda di progetto costituiscono indicazioni da rispettare obbligatoriamente in sede di esecuzione degli interventi.

Per le schede relative alle attività alberghiere localizzate entro gli ambiti di urbanizzazione consolidata, prevalentemente composti da fabbricati realizzati prima dell'entrata in vigore del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 come da planimetrie allegare alle presenti norme, i parametri edilizi prescritti nelle schede di progetto relativi all'altezza massima del fabbricato, al volume massimo di ampliamento, alla distanza minima tra fabbricati definita mediante l'individuazione dell'ambito di ampliamento, costituiscono specifici limiti di densità, di altezza e di distanza funzionali a confermare un assetto morfologicamente ordinato ed unitario di tessuti urbani consolidati, ai sensi dell'art. 8 comma 1, lettera b) della L.R. 4/2015 in attuazione dell'art. 2 bis del DPR 380/2001.

Variante puntuale al P.R.G. ai sensi del comma 1 bis art 48 della L.R. 11/2004 per la modifica delle schede della Variante puntuale per le attività turistiche e dello schema di convenzione

Entro gli ambiti di urbanizzazione consolidata definiti dal PAT per le strutture ricettive alberghiere con affaccio diretto sulla principale via commerciale (da Via D. Alighieri a Via dei Mille) nonché per quelle localizzate a Jesolo Paese, è ammesso l'utilizzo di una quota parte della superficie utile del piano terra per attività commerciali, di servizio e pubblici esercizi non superiore ai 2/3 della superficie utile medesima, e per un fronte non superiore ai 2/3 della lunghezza del prospetto fronte strada.

### **ART. 3 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI**

1. Gli interventi devono mirare al recupero ed alla complessiva riqualificazione degli ambiti interessati dalla Variante.

2. Particolare attenzione dovrà essere posta all'uso dei materiali, delle colorazioni e dei particolari costruttivi al fine di armonizzare gli insediamenti esistenti ed in progetto con l'ambiente circostante.

3. Per le attività produttive gli interventi sono comunque subordinati al parere del Settore Igiene Pubblica dell'U.L.S.S. competente che verifichi il rispetto delle disposizioni vigenti in materia di tutela ambientale con particolare riferimento allo smaltimento dei reflui di lavorazione e all'abbattimento delle emissioni nocive nell'atmosfera.

4. Il Dirigente, a tale riguardo, su parere degli organi competenti potrà prescrivere l'adozione di adeguate soluzioni tecniche atte a ridurre le eventuali emissioni moleste (rumori, vibrazioni, odori, ecc.).

### **ART. 4 - IMPIANTI TECNOLOGICI**

1. L'installazione di eventuali impianti tecnologici (macchinari, silos, ecc.) all'esterno dei volumi ammessi dovrà essere valutata di volta in volta in relazione alle effettive e documentate esigenze dell'azienda ed ai caratteri ambientali della zona. Per gli impianti tecnologici esistenti, il Dirigente, sentito il C.E.C. e l'U.L.S.S. può consentire il loro mantenimento in sito o imporre il loro trasferimento all'interno della zona oggetto d'intervento, qualora ravvisasse un nocumento all'integrità del paesaggio e dell'ambiente circostanti.

2. In ogni caso dovrà essere prevista un'adeguata piantumazione di essenze arboree d'alto fusto ed ogni ulteriore accorgimento che si rendesse necessario per mitigare l'impatto visivo di tali strutture.

### **ART. 5 - ELABORATI DI PROGETTO**

1. Oltre agli elaborati richiesti in via generale dalla normativa di piano, deve essere presentata una planimetria con il rilievo di tutti i fabbricati compresi nell'area di intervento, contenere l'indicazione della reale destinazione d'uso dei locali al fine della esatta determinazione delle aree da destinare a parcheggio, nonché lo studio della sistemazione prevista per le aree scoperte in scala 1:200 nel rispetto delle indicazioni contenute nelle presenti norme.

Variante puntuale al P.R.G. ai sensi del comma 1 bis art 48 della L.R. 11/2004 per la modifica delle schede della Variante puntuale per le attività turistiche e dello schema di convenzione

2. Dovrà inoltre essere prodotta una dettagliata descrizione dei materiali, delle colorazioni delle tecniche che si intendono utilizzare per l'attuazione degli interventi ammessi.

3. Qualora, nelle schede allegate, fosse indicato che l'ampliamento dell'attività esistente deve comportare soluzioni tecniche atte a ridurre emissioni moleste (rumori, vibrazioni, odori, ecc.), al momento della richiesta del permesso di costruire devono essere presentati gli elaborati esecutivi degli impianti atti ad impedire o ridurre le emissioni moleste. L'attestazione di idoneità di tali impianti deve essere rilasciata dagli organi competenti.

## **ART. 6 - SUBORDINAZIONE DEGLI INTERVENTI**

1. La realizzazione degli interventi consentiti dalle presenti norme nelle modalità prescritte dalle singole schede, qualora sia prevista la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico e/o cessione di aree a carico del soggetto attuatore, è subordinata alla stipula di una convenzione tra il Comune e il soggetto attuatore medesimo che stabilisca i tempi, le modalità di esecuzione delle opere e/o cessione di aree e le garanzie fideiussorie corrispondenti<sup>1</sup>.

## **ART. 7 - RAPPORTI CON LO STRUMENTO URBANISTICO PRIMARIO**

1. Per quanto non diversamente previsto dalle presenti norme, si fa riferimento alle N.T.A. dello Strumento Urbanistico Primario a quelle del Regolamento Edilizio.

## **ART. 8 - TERMINI DI ATTUAZIONE**

1. Stralciato
2. Gli interventi previsti possono essere realizzati anche per stralci successivi fatto salvo l'obbligo degli eventuali allineamenti.

## **ART. 9 – SVINCOLO ALBERGHIERO**

1. Nelle schede delle strutture ricettive alberghiere sono individuate con un asterisco le strutture ricettive già vincolate che, in possesso dei requisiti definiti dalle N di A del PAT, possono accedere allo svincolo secondo la graduatoria definita con idonea delibera di Consiglio Comunale, che distingue le strutture che hanno diretto accesso allo svincolo e quelle che devono attendere la disponibilità di camere, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- Sottoscrizione dell'accordo di pianificazione di cui all'art. 6 della Lr. 11/2004, o di atto unilaterale d'obbligo, che definisca le modalità e i tempi per la cessazione dell'attività nonché quelli per gli interventi di riqualificazione e i termini per la corresponsione del contributo straordinario sulla base di quanto

---

<sup>1</sup> Comma modificato in conformità alla controdeduzione n. 2, punto 1) D.C.C. n 8 del 10/02/2022

Variante puntuale al P.R.G. ai sensi del comma 1 bis art 48 della L.R. 11/2004 per la modifica delle schede della Variante puntuale per le attività turistiche e dello schema di convenzione

previsto da idonea deliberazione di Consiglio Comunale;

- La mancata sottoscrizione dell'accordo e la conseguente mancata presentazione del piano urbanistico attuativo o del permesso edilizio convenzionato entro un anno dall'efficacia della variante, la mancata stipula della convenzione attuativa entro 3 mesi dall'efficacia dell'approvazione del PUA o dall'invito alla stipula da parte dell'ufficio competente in caso di permesso convenzionato, la mancata presentazione dell'istanza per la realizzazione delle OO.UU entro 3 mesi dalla stipula della convenzione, la mancata presentazione dell'istanza per la realizzazione dell'intervento edilizio entro 3 mesi dall'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione, comporta la perdita della priorità acquisita sulla base della graduatoria stilata in sede di approvazione della variante 3 al PI;
- I termini soprariportati non sono prorogabili;
- La graduatoria così formata potrà essere fatta scorrere, oltre al caso in cui non vengano rispettate le tempistiche sopra riportate, anche sulla base del numero di nuove camere a seguito di nuove aperture o di ampliamenti delle strutture ricettive alberghiere esistenti avvenute dopo l'adozione del PAT;

2. Per le strutture ricettive alberghiere non poste lungo la linea del frontemare cessate alla data di adozione del PAT è sempre ammesso il recupero e la riqualificazione dell'immobile in conformità alla disciplina di zona, previa richiesta e sottoscrizione dello schema di accordo di pianificazione ovvero di atto unilaterale d'obbligo che definisca i termini per la corresponsione del contributo straordinario sulla base di quanto previsto da idonea deliberazione di Consiglio Comunale. È sempre ammessa la dimostrazione dell'avvenuta cessazione dell'attività alla data di adozione del PAT, pertanto a seguito della corresponsione del contributo straordinario al comune, sarà aggiornato l'elenco delle strutture ricettive alberghiere cessate e la loro individuazione (due asterischi) nelle schede delle strutture ricettive alberghiere.