

REGIONE VENETO

COMUNE DI JESOLO
UFFICIO PROTOCOLLO

053601 23.12.03

Provincia di Venezia

Comune di JESOLO

Ubicazione: Via Vittorio Veneto " EX COLONIA DON MAZZA"

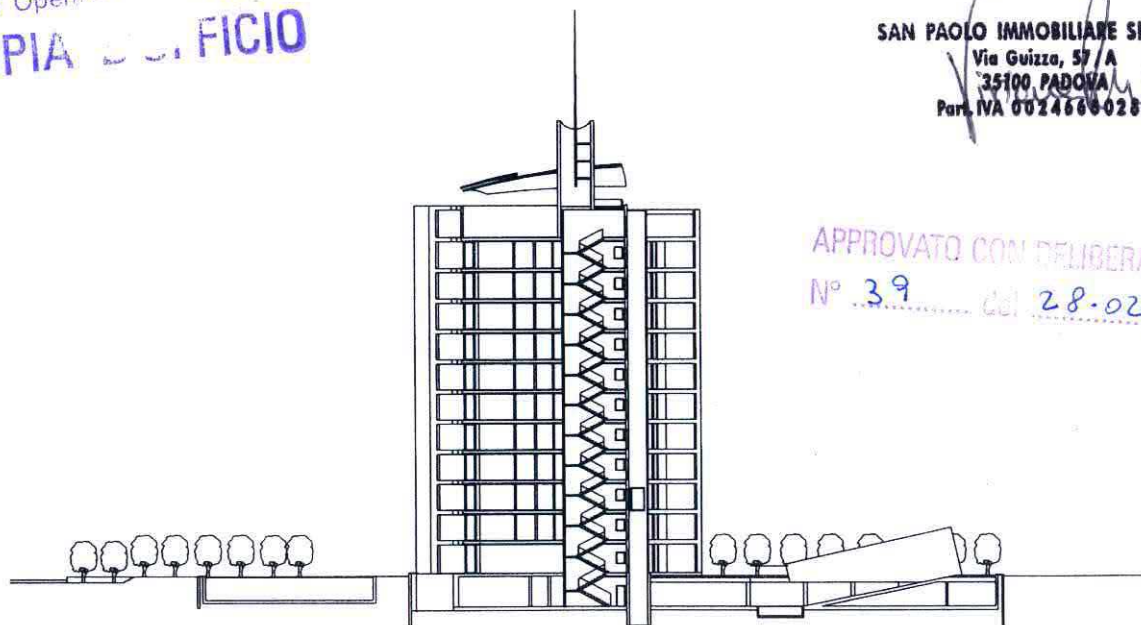
Dati catastali: NCT fg. 103 mapp. 134 - NCEU fg. 64 mapp. 19

PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA

Piano di Recupero ai sensi della L.R. 61/85 in relazione all'intervento di ristrutturazione ed ampliamento dell'edificio denominato
"ex Colonia Don Mazza" - Jesolo

Unità Operativa Pianificazione
COPIA UFFICIO

SAN PAOLO IMMOBILIARE SIGE S.r.l.
Via Guizza, 57/A
35100 PADOVA
Part. IVA 00246680284



APPROVATO CON DELIBERA DI C.C.
N° 39 del 28-02-2004

STUDIO TECNICO ING. CARLO CHIODIN

Via Riccati n. 18 TREVISO TEL 0422/544642-545661

Progetto architettonico: ing. Carlo Chiodin
arch. Gianluca Finco



OGGETTO:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA: Dicembre 2003

COMMITTENTE: San Paolo IMMOBILIARE SIGE srl

via Guizza 57/a Padova C.F. - P.I. 00246680284

- NORME DI ATTUAZIONE -

1) DATI CATASTALI E P.R.G.C.

L'IMMOBILE È CENSITO CATASTALMENTE NEL COMUNE DI JESOLO, NCEU FOGLIO 64 MAPPALE 19, IL FABBRICATO SUDDETTO È STATO ERETTO SU UN AREA CENSITA NELLO STESSO COMUNE NCT FOGLIO 103 MAPPALE 134, CONFINANTE CON MAPPALI 121, 132, 133, 135, VIA VITTORIO VENETO, 137 ARENILE DEMANIALE. L'AREA SOPRA DESCRITTA RICADE SECONDO IL P.R.G.C. IN ZONA OMOGENEA "B3" DI ESPANSIONE.

2) DESTINAZIONI D'USO E NORME DI PIANO REGOLATORE GENERALE

ESTRATTO DALL' ART. 11 - ZONA DI RIORGANIZZAZIONE ALBERGHIERA "B 3"

GLI INTERVENTI IN QUESTA ZONA DEVONO ESSERE MIRATI ALLA RICOMPOSIZIONE DEI VOLUMI AL FINE DI CONSENTIRE UN MIGLIORAMENTO DELLE CONDIZIONI GENERALI DEL TESSUTO URBANO DEGRADATO, ATTRAVERSO:

- LA CONTRAZIONE DI SUPERFICIE COPERTA;
- IL RIPRISTINO DI AREE A VERDE E A PARCHEGGIO DI PERTINENZA DEGLI IMMOBILI;
- COSTRUZIONE E RIPROGETTAZIONE DI NUOVI ACCESSI VEICOLARI E DI ACCESSI AL MARE;
- RICAVO DI IDONEI PERCORSI PEDONALI;
- SPAZI PER IL TURISTA (PISCINE, GIARDINI D'INVERNO, ATTREZZATURE DI SVAGO).

LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA DOVRÀ:

- A) VALORIZZARE L'AMBIENTE URBANO DELLA ZONA QUALE ELEMENTO DI RICONOSCIMENTO DELLA POPOLAZIONE TURISTICA;
- B) SVILUPPARE I VALORI ARCHITETTONICI E PERCETTIVI D'INSIEME SOTTOLINEANDONE L'UNITARIETÀ URBANA;
- C) POTENZIARE LA POLIFUNZIONALITÀ DELL'OFFERTA TURISTICA STIMOLANDO LA PRESENZA DELLE INIZIATIVE CHE NE ARRICCHISCONO L'ATTRATTIVITÀ;
- D) RISOLVERE IL PROBLEMA DEL MOVIMENTO FAVORENDO LA MASSIMA ACCESSIBILITÀ DEGLI SPAZI URBANI PUBBLICI E PRIVATI ATTRAVERSO L'ARTICOLAZIONE ED INTEGRAZIONE FUNZIONALE DEL MOVIMENTO PEDONALE CON IL MOVIMENTO VEICOLARE E GLI SPAZI DI PARCHEGGIO, E GLI ACCESSI AL MARE;

E) DEVE ESSERE COMUNQUE MANTENUTO IL VOLUME A DESTINAZIONE TURISTICO-RICETTIVA ESISTENTE AL MOMENTO DELL'ADOZIONE DEL PRESENTE P.R.G.;

F) UNIFORMARE GLI INTERVENTI SULLE AREE DI USO PUBBLICO (ACCESSI AL MARE, PERCORSI PEDONALI, VIABILITÀ, ECC.) ALLE INDICAZIONI FORNITE DAI SUSSIDI OPERATIVI;

IN PARTICOLARE IL PRESENTE P.D.R. DETTA NORME SPECIFICHE RIGUARDANTI:

- LA RIORGANIZZAZIONE DEL TESSUTO VIARIO ESISTENTE E DEGLI SPAZI PUBBLICI IN GENERE;

- I CONTENUTI ESTETICO-EDILIZI DEGLI INTERVENTI CONSENTITI, DEFINENDO LA DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO NECESSARIA PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA, IN PARTICOLARE PER QUANTO RIGUARDA IL RILIEVO DELLA SITUAZIONE ESISTENTE RELATIVAMENTE ALLA SISTEMAZIONE ESTERNA DEGLI EDIFICI E ALL'ARREDO DELLE AREE DI PERTINENZA E DELLE CORTI ESTERNE;

- GLI ELEMENTI ARCHITETTONICI E FORMALI DEGLI EDIFICI NONCHÉ DEGLI ALTRI ELEMENTI, FISSI O MENO, CHE NON CONCORRONO ALLA FORMAZIONE DI VOLUME MA CHE CONTRIBUISCONO A DARE RILIEVO PERCETTIVO ALLO SPAZIO URBANO.

- I MATERIALI DA UTILIZZARE PER PARTICOLARI ELEMENTI COSTITUTIVI DELLA SCENA URBANA.

SONO AMMESSE LE SEGUENTI DESTINAZIONI D'USO:

- RESIDENZIALE

- TURISTICO RICETTIVE

PER CREAZIONE DI ACCESSO AL MARE SI INTENDE LA RIORGANIZZAZIONE DELLE VIE D'ACCESSO AL LITORALE ATTRAVERSO LA RIQUALIFICAZIONE, L'AMPLIAMENTO, LA DIVERSA UBICAZIONE DEI PERCORSI ESISTENTI OVVERO LA CREAZIONE DI NUOVE VIE. LA LARGHEZZA MINIMA DI UN ACCESSO AL MARE DEVE ESSERE DI 6.5 METRI.

PER CREAZIONE DI AREE VERDI E ATTREZZATURE PER IL TURISTA SI INTENDONO LA REALIZZAZIONE DI GIARDINI CON EVENTUALE PISCINA, DOTATI DI POSTI D'OMBRA, RIPARI TEMPORANEI, GIOCHI PER I BIMBI ECC..

PER PARCHEGGI INTERRATI SI INTENDONO POSTI AUTO RICAVATI NEL SOTTOSUOLO E LEGATI CON VINCOLO DI PERTINENZIALITÀ ALL'IMMOBILE. TALI PARCHEGGI POSSONO ALTRESÌ ESSERE RICAVATI NEL SOTTOSUOLO DI PARCHEGGI PUBBLICI, OGGETTO CIOÈ DI CESSIONE AL COMUNE.

ALLA LUCE DI QUANTO PRESCRITTO DALL'ATTUALE PRGC È STATO PREDISPOSTO UN PROGETTO ALLEGATO ALLE PRESENTI NORME CHE SUDDIVIDE IL LOTTO IN OGGETTO IN TRE PARTI CON LE SEGUENTI DESTINAZIONI D'USO:

ZONA DI MANTENIMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO TURISTICO RICETTIVA

VOLUMETRIA REALIZZABILE PARI A MC. 4822.25 PIÙ UN INCREMENTO DI CUBATURA DEL 30% A SOLA DESTINAZIONE TURISTICO RICETTIVA PARI A $4822.25 \times 0.3 =$ MC. 1446.67 PER UN TOTALE DI MC. 6268.92.

SI PREVEDE QUINDI LA REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA CON POTENZIALITÀ RICETTIVA DI CIRCA 50 CAMERE DOPPIE E SERVIZI.

TALE STRUTTURA SARÀ DOTATA DI POSTI AUTO SCOPERTI E COPERTI (AL DI SOTTO DELLA QUOTA 0.00 DI PROGETTO) IN NUMERO ADEGUATO ALLE NORMATIVE VIGENTI (ALMENO UN POSTO AUTO PER OGNI CAMERA).

ZONA CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE

VOLUMETRIA REALIZZABILE PARI A 70% DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE PARI A MC. $4822.25 \times 0.7 =$ MC. 3375.57

CHE CONSENTE LA REALIZZAZIONE DI 18 UNITÀ IMMOBILIARI DISPOSTE NEL NUMERO DI DUE PER PIANO IN MODO DA CONTRARRE LA SUPERFICIE COPERTA COSÌ COME PREVISTO DAGLI INTENTI DEL PRGC.

ZONA IN CESSIONE PER IL POTENZIAMENTO DELL'ACCESSO AL MARE DI VIA VITTORIO V.TO E SODDISFACIMENTO DEGLI STANDARDS URBANISTICI RELATIVI ALLE AREE PARCHEGGIO

QUESTA AREA DI MQ. 9.12 VIENE CEDUTA AL COMUNE DI JESOLO TRAMITE APPOSITA CONVENZIONE PER IL RIASSETTO E L'AMPLIAMENTO DELL'ATTUALE ACCESSO AL MARE.

VIENE CEDUTA INOLTRE, CON SERVITÙ DI USO PUBBLICO, QUANTIFICATA SECONDO AGLI STANDARDS URBANISTICI, UN'AREA DI MQ. 201.62 PER LA REALIZZAZIONE DI N° 11 POSTI AUTO COMUNALI.

ZONA IN CESSIONE PREVISTA DALLA VIABILITÀ DI PROGETTO DEL PRGC

SI TIENE CONTO INOLTRE DELLA VIABILITÀ DI PROGETTO DELL'ATTUALE PRGC, CHE PREVEDE LA CESSIONE DI UN'ULTERIORE AREA DI MQ. 85.09, LA QUALE SECONDO IL PRESENTE PdR RISULTA LIBERA DA EDIFICI E COSTRUZIONI IN GENERE, SIA ESTERNE CHE INTERRATE.

3) PARAMETRI URBANISTICO EDILIZI

DISTANZE DA CONFINI ED EDIFICI				
	NORMA DI PDR	STATO DI FATTO	PROGETTO	
D C P	≥ 5.00 ML.	6.06/1.75	> 5.00 ML.	
D C C	≥ 0.00 ML.	16.24/39.65	> 5.00 ML.	
D C P I	≥ 2.00 ML.	6.06	2.00 ML.	
D C C I	≥ 0.00 ML.	16.26	0.00 ML.	
D A	> 42.41 ML.	42.41 ML.	43.80 ML.	
D E	≥ 10.00 ML.	5.80/10.24/26.60	> 10.00 ML.	

LEGENDA	
D C P	DISTANZA DA CONFINI PRIVATI
D C C	DISTANZA DA CONFINI COMUNALI
D C P I	DISTANZA DA CONFINI PRIVATI AL DI SOTTO DELLA QUOTA 0.00
D C C I	DISTANZA DA CONFINI COMUNALI AL DI SOTTO DELLA QUOTA 0.00
D A	DISTANZA DA CONFINI DEMANIALI (ARENILE)
D E	DISTANZA DA EDIFICI

ALTRI PARAMETRI E PRESCRIZIONI				
	NORMA DI PDR	STATO DI FATTO	PROGETTO	
H	***	15.40	34.50	
A P	≤ 2.50 ML.	***	***	
A I	***	***	4.00 ML.	
P A	50+5	***	55	
P R	18	***	29	
S P I	50% PA + PR	***	1485.47 MQ.	*

LEGENDA	
H	ALTEZZA CONSENTITA
A P	AGGETTI SU SPAZI PUBBLICI (TERRAZZE)
A I	AGGETTI INTERNI AL LOTTO (TERRAZZE)
P A	POSTI AUTO DI PERTINENZA TURISTICO ALBERGHIERA
P R	POSTI AUTO DI PERTINENZA DELLA RESIDENZA
S P I	SUPERFICIE AUTORIMESSA INTERRATA

* SI ASSUME COME PARAMETRO CIRCA 25.00 MQ./POSTO AUTO COMPRENSIVO DI SPAZIO DI MANOVRA E SUPERFICIE PARCHEGGIO (5.00x2.50)

4) DEFINIZIONE E METODI DI VALUTAZIONE DEGLI ELEMENTI GEOMETRICI

RIF. ART 44 B NTA

COMPUTO DELLA SUPERFICIE COPERTA

PROIEZIONE SUL PIANO ORIZZONTALE DI TUTTE LE PARTI EDIFICATE FUORI TERRA.

NON CONCORRONO ALLA FORMAZIONE DELLA SUPERFICIE COPERTA:

- VERANDE
- VANI SCALA APERTI
- LOGGE DI DISTRIBUZIONE APERTE
- ASCENSORI PANORAMICI E RELATIVI VANI TECNICI ESTERNI ALLA SAGOMA DELL'EDIFICIO
- SCALE ANTINCENDIO APERTE
- ECCEDENZE DI MURATURE PERIMETRALI DOVUTE AL MIGLIORAMENTO DELL'ISOLAMENTO TERMICO (MURATURE COMPUTATE COMUNQUE CON SPESSORI NON INFERIORI A CM. 30) RIF. L.10/77
- MONTACARICHI
- VANI TECNICI ESTERNI ALLA SAGOMA DELL'EDIFICIO

RIF. ART. 44 E NTA

COMPUTO DEL VOLUME DEL FABBRICATO

È DATO DAL VOLUME DEL SOLIDO EMERGENTE SCOMPUTANDO I CORPI CORPI DI FABBRICA ESPRESSAMENTE DICHIARATI NON COSTITUENTI VOLUME.

- VERANDE
- VANI SCALA APERTI
- LOGGE DI DISTRIBUZIONE APERTE
- ASCENSORI PANORAMICI E RELATIVI VANI TECNICI ESTERNI ALLA SAGOMA DELL'EDIFICIO
- SCALE ANTINCENDIO APERTE
- ECCEDENZE DI MURATURE PERIMETRALI DOVUTE AL MIGLIORAMENTO DELL'ISOLAMENTO TERMICO (MURATURE COMPUTATE COMUNQUE CON SPESSORI NON INFERIORI A CM. 30) RIF. L.10/77
- MONTACARICHI
- VANI TECNICI, CAVEDII IMPIANTISTICI ED APPARECCHIATURE TECNOLOGICHE (CALDAIE, POMPE DI CALORE) ESTERNI ALLA SAGOMA DELL'EDIFICIO
- ECCEDENZE DI SPESSORI DI SOLAIO DOVUTI AD ALLOGGIAMENTI DI RETI TECNOLOGICHE COMUNQUE NON SUPERIORI AI 15 CM.

5) CONCLUSIONI

PER TUTTO QUELLO CHE NON È ESPRESSAMENTE SPECIFICATO NELLE SEGUENTI NORME, SI FA RIFERIMENTO ALLE NORME **TECNICHE DI ATTUAZIONE** CONTENUTE NEL PRGC ATTUALMENTE IN VIGORE, AL **REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE** ED **ALLE NORME IGIENICO SANITARIE** DEL COMUNE DI JESOLO.