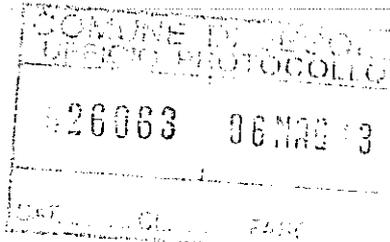


STELLA DEL MAR

RESIDENZE E ALBERGO SUL MARE



PROGETTO ARCHITETTONICO

Ateliers Jean Nouvel

10, Cité d'Angoulême - 75011 - Paris - France -
 tel: [+33] 1 492 38 383 fax: [+33] 1 431 48 110
 email: info@jeannouvel.fr
 www.jeanouvel.fr

N°10

10, via Augusto Jandolo - 00153 - Roma - Italia -
 tel: [+39] 06 58303480 fax: [+39] 06 58363329
 email: info@n-10.it

ARCH. ALESSANDRO CARBONE - ARCH. LIVIA TANI
 - ARCH. KRISTIAN SULLIVAN

PIANO DI RECUPERO E INGEGNERIA

**CED INGEGNERIA**

via Martinella 1 - 24020 Gorle (BG) - Italia -
 tel: [+39] 035 66 71 54 fax: [+39] 035 65 934 47
 email: ceding@cedingegneria.it
 www.cedingegneria.it

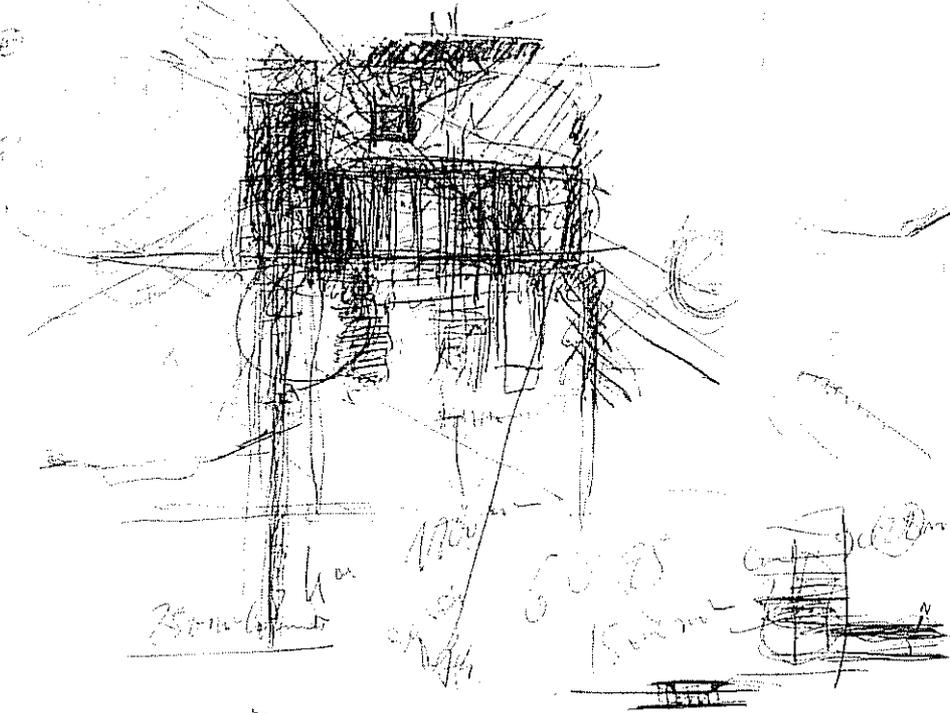
ING. LUIGI MORA - ING. MICHELA MAZZOLENI

ARCH. CRISTIANO ZATTARA

ARCH. STEFANO ZANELLA

THERMOSTUDIO - p.i. BRUNO MIORI

STUDIO TECNICO - p.i. ROBERTO BONA



EMISSIONE	DATA	DESCRIZIONE	DIS.	CONT.	APP.
06	22/04/2013	VARIANTE NORME TECNICHE	ZS	ZS	
04	14/03/2012	PRESCRIZIONI PER APPROVAZIONE	ZS	ZS	
03	15/12/2011	SECONDA INTEGRAZIONE COMUNE	ZS	ZS	
02	10/10/2011	INTEGRAZIONI COMUNE	ZS	ZS	
01	06/07/2011	PRESENTAZIONE COMUNE	ZS	ZS	00

EMESSO PER

VARIANTE al PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

ARGOMENTO TAVOLA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TESTO VIGENTE

COMMITTENTE STELLA DEL MAR s.r.l. Sede legale: via Campo Marzio 14 - 20123 Milano - MI Sede amministrativa: via del Brennero 316 - 38100 Trento - TN tel. [+39] 0461 828484 - fax. [+39] 0461 828482	PROGETTISTA STEFANO ZANELLA ARCHITETTO Via Monticano, 20 - 30016 Jesolo (VE) tel. 0421.351570 - fax 0421.1782203 e-mail : arch.stefanozanella@gmail.com	SCALA
		DATA 24/04/13
		N. TAVOLA 16 a
TIBRO E FIRMA 		

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I – GENERALITA'

art. 1 – Finalità del Piano Urbanistico Attuativo

Il presente Piano Attuativo, relativo all'ambito individuato con delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 18/03/2009, comprendente un'area sita nel Comune di Jesolo con destinazione di P.R.G.C. vigente definita dall'art. 11 delle NTA come "ZONA DI RIORGANIZZAZIONE ALBERGHIERA B3", è finalizzato a definire il quadro pianificatorio e normativo entro il quale realizzare tutti gli interventi connessi alla ricomposizione dei volumi al fine di consentire un miglioramento delle condizioni generali del tessuto degradato.

Gli interventi in questo ambito sono mirati alla ricomposizione dei volumi al fine di consentire un miglioramento attraverso:

- il ripristino di aree a verde e a parcheggio di pertinenza degli immobili;
- costruzione di nuovi accessi veicolari e di accessi al mare;
- ricavo di idonei percorsi pedonali;
- spazi di godimento per il turista.

La pianificazione attuativa è mirata a:

- a) valorizzazione dell'ambiente urbano del comparto quale elemento di riconoscimento della popolazione turistica;
- b) sviluppare i valori architettonici e percettivi d'insieme sottolineandone l'unitarietà urbana;
- c) potenziare la funzionalità dell'offerta turistica stimolando la presenza di 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, nonché gli accessi al mare;

art. 2 – Carattere delle norme

Le presenti norme di attuazione si inseriscono come specificazione dello strumento urbanistico generale vigente e fanno riferimento a tutte le leggi, decreti e regolamenti locali vigenti in materia.

In particolare si richiama il titolo IV della legge 5 agosto 1978 n. 457.

Per quanto attiene le attività alberghiere, si rimanda alla normativa comunale, nonché alla Legge Regionale del Veneto n. 33/2002.

art. 3 – Articolazione delle norme

Le presenti norme sono formate da:

- indicazioni di carattere generale e particolare di livello urbanistico.

Per gli elementi di Piano rappresentati in scala diversa e su più elementi di un elaborato, laddove si riscontrino difformità si intendono prevalenti quelli rappresentati nella scala di maggiore dettaglio.

In sede di variante in corso d'opera potranno essere apportate al progetto opportune modifiche nel rispetto degli inviluppi e delle altezze massime previste e delle distanze, nonché delle quantità volumetriche indicate nelle norme di dettaglio.

Le tavole relative alla zonizzazione (tav. 05.2) hanno valore prescrittivo per quanto attiene la linea di inviluppo di massima edificazione

art. 4 – Attuazione degli interventi

Il P.U.A. è attuato dai proprietari, singoli o riuniti in consorzi.

Per la realizzazione degli interventi di recupero urbanistico è necessario redigere un progetto esecutivo unitario.

Per la realizzazione delle opere pubbliche dovrà essere presentata una separata istanza per il progetto esecutivo.

art. 5 – Categorie d'intervento

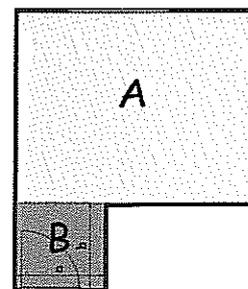
Per tutti i fabbricati rientranti nell'ambito del P.U.A. è ammessa esclusivamente la ristrutturazione urbanistica e/o riqualificazione ambientale secondo quanto indicato dal presente Piano.

TITOLO II – DEFINIZIONI

art. 6 – Superfici utili minime

Gli alloggi e/o appartamenti, a destinazione sia residenziale che turistico-ricettiva, avranno le caratteristiche dimensionali previste dal D.M. 05/07/1975 e dall'art. 26 del R.E. del comune di Jesolo, inoltre dovranno rispettare la normativa di settore e le prescrizioni dettate sia dal R.E. che dal Regolamento Igienico-Sanitario del Comune di Jesolo.

Per quanto riguarda il computo della superficie minima dei locali abitabili, così come determinata dalla citata normativa, sarà possibile considerare anche quelle porzioni di locale (**B**) che possono essere definite come "ingresso" alla stessa, anche se con lato inferiore a m. 2,00 (**a** e/o **b**), purché l'area di tale porzione non superi il 20% della superficie totale della stanza stessa (**A + B**).



All'interno dell'attività turistico-ricettiva sarà possibile realizzare locali destinati a bagno con ampia comunicazione o totalmente aperti verso la camera, purché i sanitari wc e bidet vengano collocati in un locale separato.

art. 7 – Altezze utili minime

Gli alloggi e/o appartamenti, a destinazione sia residenziale che turistico-ricettiva, avranno le altezze minime previste dal D.M. 05/07/1975 e dall'art. 26 del R.E. del comune di Jesolo nonché dalla Legge Regionale del Veneto n. 33/2002.

art. 8 – Altezze massime esterne

L'altezza massima raggiungibile non potrà comunque superare i 36 metri di altezza per un numero di 10 piani.

L'altezza massima va misurata dalla quota zero all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

art. 9 – Quota zero di riferimento

La quota zero, in funzione dello stato di fatto del terreno e della media fra la quota di via Levantina e la quota dell'arenile, viene assunta pari + 1.00 m. rispetto alla strada esistente in fronte alla cabina elettrica misurata al caposaldo individuato nel rilievo allegato.

A titolo dimostrativo si fa riferimento alla tavola 02.3 di rilievo con definizione della quota media ponderale fra l'arenile e la via Levantina.

art. 10 – Definizione del volume

Il volume del fabbricato è dato dal volume del solido emergente scomputando i vani espressamente dichiarati non costituenti volume dal Regolamento Edilizio e dalle presenti norme.

Esso viene calcolato esclusivamente, piano per piano, come prodotto tra superficie lorda e altezza netta del piano stesso più lo spessore del suo solaio di copertura.

Nel caso dell'ultimo piano, l'altezza sarà costituita dalla sola altezza netta dei locali.

art. 11 – Volumi tecnici

I volumi tecnici saranno dislocati in aree distinte: quelli che ospitano depuratori, sottocentrali di smistamento energetico o di gestione dei cablaggi strutturati e centrali di produzione aria calda e fredda, potranno trovare luogo sia entro che fuori terra, nel qual caso dovranno essere contenuti nella sagoma degli edifici.

Per quanto riguarda invece ai vani tecnici necessari allo smistamento verticale e capillare dei sottoservizi ai singoli blocchi edificati questi saranno preferibilmente collocati nei cavedii tecnici, in modo da poter raggiungere ogni unità abitativa con distanze ridotte e permettere una semplice ed efficace manutenzione lungo tutta la linea di alimentazione e conduzione.

A tale scopo nei cavedii potranno essere previsti dei ballatoi tecnici utili esclusivamente ad accedere alle parti tecnologiche ed attuare le manutenzioni necessarie.

Volumi tecnici e i ballatoi tecnici non concorrono al conteggio di volume per la loro superficie utile.

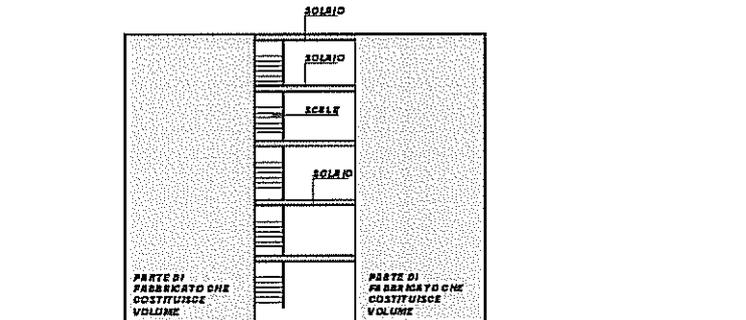
Le piscine esterne su pilotis non costituiscono volume e superficie coperta

art. 12 – Permeabilità visiva

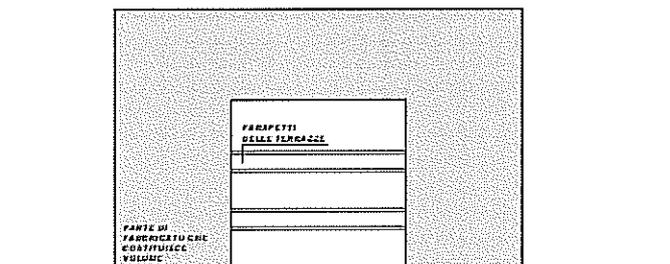
Al fine di garantire una elevata qualità compositiva e di comfort estivo, l'edificio dovrà presentare degli spazi aperti per consentire la permeabilità visiva verso il mare e il passaggio all'interno dell'edificio stesso di correnti d'aria.

Tali requisiti saranno ottenuti mediante:

- spazi interni al fabbricato, da piano terra a cielo con copertura, che dovranno garantire illuminazione alle parti comuni dell'edificio (ballatoi, scale, corridoi, ascensori e portoncini di ingresso alle unità) a particolare valenza architettonica, denominati "**quadri visivi**". Detti spazi non costituiscono volume per la loro peculiarità e finalità.
- tagli verticali sul fabbricato, liberi alla vista che potranno essere utilizzati solo per spazi condominiali, aree di disbrigo, senza opere che impediscano la libera visuale denominati "**passaggi visivi**". All'interno di questi passaggi visivi sono pertanto ammesse solamente la copertura, le solette di collegamento, i parapetti e le separazioni fra le parti private e comune, purché di altezza non superiore a m. 1,20, e le rampe di scale purché realizzate senza alzata. I passaggi visivi non potranno mai essere chiusi nemmeno con serramenti in quanto non costituiscono volume urbanistico.



passaggio visivo



quadro visivo

art. 13 – Altane

Sulla copertura dell'edificio a destinazione residenziale sarà possibile realizzare strutture terrazzate direttamente collegate all'alloggio sottostante.

Tali strutture, definite altane, potranno essere realizzate per una superficie massima complessiva pari al 40% della superficie in pianta della copertura. Dal conteggio della superficie delle altane sono escluse le scale di accesso che dovranno avere parapetti leggeri che consentano permeabilità visiva.

Le altane potranno essere coperte con tende scorrevoli, con pannelli fotovoltaici, con pannelli solari o altri sistemi di captazione.

Le altane potranno essere delimitate sul perimetro da strutture anche piene solo su un lato per mascherare impianti; tali strutture non potranno superare l'altezza di m. 3,50 salvo maggiori altezze necessarie per normativa per gli impianti

Le altane non concorrono alla determinazione dell'altezza massima del fabbricato, ne' al numero massimo di piani, inoltre non costituendo cubatura non potranno mai essere chiuse nemmeno con serramenti scorrevoli o ad impaccamento.

art. 14 – Facciata strutturale

Al fine di caratterizzare architettonicamente l'edificio, potrà essere realizzata una "**facciata strutturale**" che avvolga l'edificio e che dovrà essere esclusivamente utilizzata come passaggio o terrazza riparata dal sole.

Tale struttura potrà avere una profondità massima di metri 4,00 e potrà essere realizzata al di fuori della linea di massimo involucro di cui alla tavola 5.2.

La facciata strutturale è ammessa per motivi estetici e di protezione dal sole, per il miglioramento del comfort estivo, e deve essere una struttura staticamente autonoma rispetto al corpo dell'edificio principale, che poggi con pilastri a terra che la sostengano, collegata all'edificio principale solo per controventature.

La facciata strutturale non potrà mai essere chiusa nemmeno con serramenti scorrevoli o ad impaccamento in quanto non costituente superficie e volume. Sono ammesse unicamente le divisorie fra le unità immobiliari.

art. 15 – Rampe accesso agli interrati

Le rampe di accesso agli interrati potranno avere pendenza massima del 18% .

TITOLO III – CARATTERISTICHE E PARAMETRI COSTRUTTIVI

art. 16 – Distanze minime dai confini e dai fabbricati

La distanza minima tra fabbricati prospicienti con superfici finestrate è di metri 10.

La distanza minima tra fabbricati prospicienti con superfici non finestrate è di metri 6.

La distanza minima dai confini di P.U.A. è di metri 5.

La porzione dei fabbricati completamente al di sotto della quota zero, aventi destinazione garage o vani tecnici, possono essere realizzati secondo l'art. 42 del R.E.

Dovrà comunque essere acquisito il Nulla Osta di cui all'art. 55 del Codice della Navigazione per le opere ricadenti nella fascia di 30 metri dalla linea di confine demaniale.

Le distanze tra corpi di fabbrica all'interno dell'Ambito di P.U.A. sono chiaramente indicate nella tavola 05.2 e possono derogare dai limiti sopra riportati.

art. 17 – Destinazioni d'uso

Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziale, commerciale, direzionale, artigianato di servizio e turistico ricettivo secondo quanto previsto all'art. 11 del R.E.

art. 18 – Requisiti abitativi

In tutto il perimetro del P.U.A è obbligatorio il rispetto dei requisiti minimi abitativi (grado di umidità, aerazioni, illuminazione naturale, dotazione e caratteri dei servizi igienici, ecc.) secondo le indicazioni delle leggi vigenti al momento dell'intervento, in conformità alla normativa di settore ed alle prescrizioni dettate sia dal R.E. che da Regolamento Igienico-sanitario del Comune di Jesolo, salvo quanto previsto specificatamente da queste norme.

art. 19 – Coperture

Sono ammesse coperture piane e tetti a falde inclinate, con l'impiego di materiali adatti alla permanenza all'esposizione continuativa all'azione degli agenti atmosferici.

L'inclinazione delle falde deve essere contenuta nei valori tipici della zona, ed in ogni caso, non deve superare il valore del 50%.

Possono essere previste altane, così come definite al precedente art. 13.

Potranno inoltre essere installati pannelli fotovoltaici, solari termici o altri dispositivi di captazione.

Sono consentite porzioni di tetto piano praticabile a terrazzo.

art. 20 – Aree pubbliche esterne

Dovranno consentire la deambulazione ed il transito dei mezzi di soccorso e dei disabili. Eventuali dislivelli saranno superati con andamento a rampa nel rispetto della vigente normativa in materia dell'abbattimento delle barriere architettoniche.

La pavimentazione sarà eseguita con formelle autobloccanti o altro materiale antiscivolo

Dovranno essere dotati di idoneo sistema di illuminazione pubblica in modo tale da ottenere una illuminazione diffusa che renda riconoscibile il percorso

art. 21 – Aree comuni esterne

Anche le aree comuni esterne dovranno consentire la deambulazione ed il transito dei mezzi di soccorso e dei disabili. Eventuali dislivelli saranno superati con andamento a rampa nel rispetto della vigente normativa in materia dell'abbattimento delle barriere architettoniche.

Tutte le aree esterne saranno attrezzate a verde.

Il progetto del verde sarà pensato nel rispetto del sistema vegetale dell'ex colonia, e presenterà una zona densamente alberata a nord, quasi un bosco, e un giardino senza alberi più legato alla spiaggia sul fronte mare. I lati est e ovest del lotto saranno anch'essi alberati, creando così una sorta di U vegetale intorno al costruito aperta verso il mare.

Il giardino a sud della zona residenziale sarà in leggera pendenza verso la spiaggia. La separazione e la recinzione con la spiaggia avverrà attraverso un sistema vegetale, una piccola duna non più alta di un metro che evidenzierà la separazione tra la spiaggia pubblica e i giardini retrostanti.

Le piscine verranno realizzate sul fronte sud: quella dell'albergo sarà a raso e in continuità con la piscina interna; la piscina esterna delle residenze sarà invece posta al primo piano, e avanzerà come un pontile sul giardino sud verso il mare. Una seconda piscina per i bambini sarà realizzata al livello del giardino.

Tutte le pavimentazioni saranno in legno e/o legno composito.

art. 21 – Passi carrai

I passi carrai potranno prevedere idonei abbassamenti dei marciapiedi, in modo da ridurre il dislivello di accesso ma dovremo garantire che i piani interrati non vengano interessati da possibili allagamenti causati dall'acqua piovana proveniente dalla strada pubblica.

art. 22 – Recinzioni

Le recinzioni sui fianchi laterali dovranno garantire la privacy degli utenti del complesso e quindi avere altezza fino a +1 metro di altezza rispetto alla quota zero di progetto e dovranno essere realizzate con materiali compatibili con l'estetica dell'intervento, evitando tamponamenti ciechi.

Le recinzioni verso il mare potranno avere una parte mobile che permetta il rialzo della stessa nella stagione invernale fino a +1 metro di altezza rispetto alla quota zero di progetto.

art. 23 – Opere di urbanizzazione

L'attuazione delle opere di urbanizzazione è subordinata alla stipula di una convenzione ed all'approvazione del relativo progetto esecutivo.

Prima di tale approvazione potrà essere presentata una SCIA per la demolizione dei fabbricati esistenti e la realizzazione della platea di fondazione e delle strutture degli interrati.

L'inizio dei lavori delle strutture fuori terra dovrà essere successivo all'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione e subordinato al rilascio di apposito Permesso di Costruire.

art. 24 – Illuminazione degli spazi esterni

L'illuminazione degli spazi esterni potrà essere eseguita con modalità diverse tra loro in funzione della destinazione d'uso.

Gli spazi destinati ad aree pedonali dovranno garantire il riconoscimento del percorso , attraverso punti luce su palo e/o ad incasso a parete, a soffitto, a pavimento .

Potranno essere impiegati, in aggiunta a quanto sopra, anche corpi illuminanti segnalatori a led e/o salvapasso.

Il progetto dovrà essere conforme alla L.R. n.17/2009.

art. 25 – Canne fumarie

Saranno preferibilmente interne ai volumi edilizi, qualora non fosse possibile dovranno essere integrate nei manufatti edilizi ed eseguite con materiali consoni a quelli adottati per le finiture esterne di facciata o in acciaio inox.

art. 26 – Terrazze, logge, poggioli

E' ammessa la creazione di terrazze e logge.

E' ammesso inoltre realizzare gallerie vetrate non costituenti superficie e volume, anche nella copertura, che siano utilizzati solo per il passaggio coperto tra corpi di fabbrica.

art. 27 – Antenne

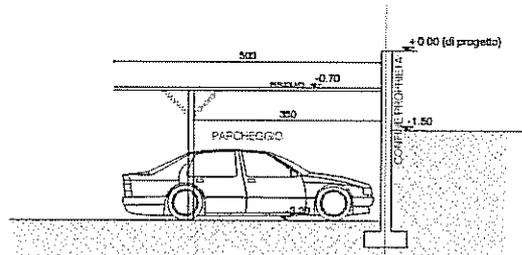
Dovranno essere ubicate esclusivamente nella sommità dei nuovi edifici ed eseguite in modo che si integrino con i materiali impiegati per le finiture esterne.

art. 28 – Ringhiere esterne

I parapetti avranno un corrimano in legno largo e spesso, in continuità con la "facciata strutturale", e un tamponamento in rete a maglia larga per consentire la massima trasparenza

art. 29 – Parcheggi pubblici

I parcheggi pubblici potranno essere dotati di copertura, con struttura non a sbalzo, in pergolato con vegetazione o con pannelli solari/fotovoltaici per ottenere posti auto ombreggiati secondo lo schema di seguito riportato.



art. 30 – Insegne commerciali e pubblicitarie

Sono ammesse esclusivamente le insegne commerciali e pubblicitarie a servizio delle attività ubicate nei nuovi edifici.

Le insegne potranno essere sia luminose che opache e la loro ubicazione dovrà preferibilmente essere prevista nella sagoma dei nuovi edifici, ove non fosse possibile dovranno essere eseguite in modo da non ridurre la fruibilità delle aree ad uso pubblico. La collocazione delle insegne dovrà essere prevista nel progetto edificio e sarà prescrittiva.

art. 31 - Disposizioni plano-volumetriche

Le indicazioni plano-volumetriche sono rappresentate negli elaborati grafici architettonici allegati al presente P.U.A. Le sagome degli edifici non sono vincolanti. I passi carrai sono indicati nella tavola 05.2 ma non sono prescrittivi.

art. 32 – Disposizioni tipologiche

Sono consentite esclusivamente le tipologie in linea e a blocco anche con forme cilindriche.

art. 33 – Tende

Sulle altane, sui terrazzi e negli spazi aperti potranno essere inserite tende di protezione dal sole che potranno essere realizzate anche dai singoli proprietari successivamente alla fine lavori nel rispetto delle indicazioni di un progetto unitario.

L'installazione di tende è soggetta ad autorizzazione edilizia.

art. 34 - Disposizioni costruttive

L'eventuale piano interrato degli edifici avrà murelle perimetrali in calcestruzzo armato poggiati su una platea di fondazione sempre in calcestruzzo, il tutto opportunamente protetto contro le infiltrazioni d'acqua e di umidità.

Per la parte fuori terra si potranno utilizzare:

- Struttura in muratura portante;
- Struttura mista in muratura e pilastri;
- Struttura in calcestruzzo armato o in acciaio a travi e pilastri con tamponamenti in muratura ;
- Strutture in legno, con pilastri e travature anche in acciaio rivestito in legno e tamponamenti misti con pannellature in legno o simile, sia interne che perimetrali.

Il parametro esterno dell'edificio, per le esigenze di isolamento termico e acustico previsto per legge, potrà essere realizzato con:

- Muratura in laterizio con doppio strato ed interposto pannello di materiale isolante;
- Muratura in laterizio o calcestruzzo con rivestimento esterno "a cappotto" con finitura ad intonaco anche pigmentato.
- Isolamento a cappotto e facciata ventilata o strutturale anche in legno e/o legno composito.

I solai interpiano e di copertura saranno realizzati in latero - cemento o in calcestruzzo o in acciaio o in legno.

Il manto di copertura potrà essere in coppi, in legno, in tegole o in lamiera di rame (anche in combinazione tra loro), sono comunque ammessi lucernari sul tetto in andamento con il senso della falda e nei limiti di quanto indicato nel Regolamento Edilizio vigente; i canali di gronda saranno in lamiera metallica (rame, alluminio, preverniciato, acciaio) a vista e/o incassati nella cornice di gronda.

Le finiture delle pareti esterne saranno:

- Ad intonaco anche pigmentato in pasta;
- A mattoni con lavorazioni a facciavista o pietra;
- Per porzioni limitate con cls facciavista e/o rivestimenti in metallo.
- In rivestimento in legno e/o legno composito.

Nella progettazione architettonica si dovranno creare degli elementi quali logge, nicchie, terrazzi con parapetti ciechi, ballatoi tecnici, atti ad accogliere quegli impianti tecnologici che per funzionamento e caratteristiche di sicurezza è preferibile vengano collocati all'esterno delle abitazioni (caldaie a gas, unità esterne per il condizionamento etc.) questi elementi saranno inseriti in modo armonioso nella composizione dell'edificio e dovranno garantire la mascheratura degli impianti previsti e comunque nel rispetto dell'art.44 lett. j) del Regolamento Edilizio

I parapetti delle logge e delle terrazze potranno essere eseguiti nel rispetto dell'art.38 comma 4 del R.E. con i seguenti materiali:

- In muratura;
- In calcestruzzo armato;
- In metallo e/o legno e anche in combinazione tra loro;
- sono possibili inserti in rete.

I serramenti esterni dovranno essere realizzati:

- Per finestre e porte finestre in legno, in pvc, in metallo anche in combinazione tra loro.
- Scuri in in legno, in pvc, in metallo anche in combinazione tra loro.

In alternativa agli scuri sono consentiti gli avvolgibili o tende a rullo esterne/interne.

TITOLO IV- NORME FINALI

art. 35 – Normativa di riferimento

Per quanto non contemplato nelle presenti NTA si fa riferimento alle NTA ed al R.E. del P.R.G. vigente, nonché alla normativa regionale e nazionale vigenti in materia.

⌘ ⌘ ⌘