

**Dott. Ing. DARIO CASARIN - Ingegnere Civile**

Ordine degli Ingegneri della Provincia di Venezia n. 2694

Elenco Collaudatori della Regione Veneto n. 1486

Albo Consulenti Tecnici del Tribunale di Venezia n. 500

30016 JESOLO (VE) - Via dell'Angelo, 42

Tel. 0421.1776828 - Cell. 330.433566 - Fax 0421.1775758

E. mail: info@studioingcasarin.it      PEC: dario.casarin@ingpec.eu

C.F. CSRDR66P23C388H      P.I. 02961330277

---

**REGIONE DEL VENETO**  
**PROVINCIA DI VENEZIA**  
**COMUNE DI JESOLO**

---

PIANO PARTICOLAREGGIATO  
PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI, COMMERCIALI, RESIDENZIALI  
VARIANTE AMBITO 20B

---

**ALLEGATO 03**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Jesolo, 04.11.2013

**Dott. Ing. DARIO CASARIN**

---

Committenti:

**CONSORZIO URBANISTICO COMPARTO 20b**

Via G. Mameli, 78

30016 - JESOLO (VE)

C.F. e P.I. 03889690271

---

## **INDICE**

### **Art. 1    NORME GENERALI**

**Art. 1.1   Elementi costitutivi del piano particolareggiato**

**Art. 1.2   Contenuti e campo di applicazione**

**Art. 1.3   Tempi di attuazione**

**Art. 1.4   Opere di urbanizzazione**

**Art. 1.5   Permesso di costruire**

### **Art. 2    DISPOSIZIONI SPECIFICHE AMBITO 20a e 20b AREE COMMERCIALI E PRODUTTIVE**

**Art.2.1   Ambito di applicazione**

**Art.2.2   Disposizioni comuni per gli ambiti n. 19b, 20a e 20b**

**Art.2.3   Individuazione catastale dell'area**

**Art.2.4   Destinazione urbanistica**

**Art.2.5   Carature urbanistiche**

**Art.2.6   Disposizione planivolumetrica e perimetri di inviluppo**

**Art.2.7   Standard e aree a parcheggio**

**Art.2.8   Sistemazioni esterne**

**Art.2.9   Distanza tra i fabbricati**

**Art.2.10  Distanza dalle strade**

**Art.2.11  Vani interrati**

**Art.2.12  Parametri di calcolo della superficie coperta e dell'altezza degli edifici**

**Art.2.13  Pavimentazioni esterne**

**Art.2.14  Recinzioni**

**Art.2.15  Sistemazioni a verde**

**Art.2.16  Impianti tecnologici**

## **Art. 1        NORME GENERALI**

### **Art.1.1        Elementi costitutivi del piano particolareggiato**

Il presente Piano Particolareggiato, attuativo della Variante Generale al P.R.G del Comune di Jesolo e delle successive varianti parziali, riguarda gli ambiti di progetto unitario n 18, 19 e 20, posti a monte di piazza Torino e facenti parte di un unico progettuale che definisce l'assetto infrastrutturale di questa porzione di territorio del Lido di Jesolo, tutto questo anche in previsione della realizzazione della variante nord alla viabilità Comunale. A seguito della sottoscrizione dell'accordo di programma e dell'approvazione della conseguente Variante al P.R.G. avvenuti con Decreto del Presidente della Giunta Regionale del Veneto n 51 del 15/03/2010, pubblicato nel B..R n 29 del 06/04/2010 viene variato il Piano Particolareggiato in cui sono compresi gli ambiti d'intervento 19b e 20a.

Gli elaborati che compongono il Piano sono i seguenti:

Allegato n.1	RELAZIONE TECNICA
Allegato n.2	NORME TECNICHE
Allegato n.3	DOCUMENTAZIONE CATASTA LE
Allegato n.4	BOZZA DI CONVENZIONE
Allegato n.5	CAPITOLATO SPECIALE

### **GENERALI**

PP – Tav. n. 1	INQUADRAMENTO TERRITORIALE – AMBITI	Varie
PP – Tav. n. 2	PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO	1:2000
PP – Tav. n. 3	IPOSTESI DI NUOVA VIABILITA' GENERALE	1:2000

### **AMBITO 19b**

#### **Analisi**

001 Documentazione fotografica	Varie
002 Planimetria generale stato di fatto	1:2000
003 Rilievo topografico dell'area	1:1000
004 Individuazione dell'intervento su P.R.G. vigente	1:2000
005 Opere realizzate fuori ambito	1:500/1:1000
006 Tracciati delle reti tecnologiche esistenti (Rete Fognaria)	1:500/1:1000
007 Tracciati delle reti tecnologiche esistenti (Rete Enel - Telefonica)	1:500/1:1000
008 Tracciati delle reti tecnologiche esistenti (Rete Idrlica- Gas)	1:500/1:1000
009 Vincoli gravanti sull'area	

#### **Progetto**

010 Zonizzazione, lotti, indicazioni progettuali puntuali	1:500
011 Schema dei tracciati delle reti tecnologiche di progetto (Rete Fognaria)	1:500
012 Schema dei tracciati delle reti tecnologiche di progetto (Rete Enel- Telefonica)	1:500
013 Schema dei tracciati delle reti tecnologiche di progetto (Rete Idrlica- Gas)	1:500

---

014 Schema dei tracciati delle reti tecnologiche di progetto (Illuminazione pubblica)	1:500
015 Viabilità di progetto e segnaletica stadale	1:500
016 Sezioni stradali tipo "viabilità"	1:50
017 Sezioni stradali tipo "Parcheggi"	1:50
018 Sezioni stradali tipo "Parco"	1:50
019 Sezioni stradali tipo "Piazza"	1:50
020 Progetto degli spazi pubblici e ad uso pubblico	1:500
021 Planivolumetrico	1:500
022 Viste prospetti che e modello	Varie
023 Accessibilità disabili	1:500
024 Individuazione delle aree da cedere e/o vincolare	1:500

**Elaborati fascicolati**

A.01 Relazione Generale
A.02 Relazione Tecnica
A.03 Relazione idrologica, idraulica e di calcolo idraulico
A.04 Norme tecniche di attuazione
A.05 Fascicolo disponibilità dell'area
A.06 Schema di convenzione per l'attuazione dei comparti
A.07 Preventivo sommario delle opere di urbanizzazione
A.08 Quadro economico
A.09 Prontuario della mitigazione ambientale
A.10 Fascicolo illuminotecnico
A.11 Sceening preliminare
A.12 Capitolato Opere Pubbliche

**AMBITO 20** (suddiviso in 20a e 20b)

20 - Tav. n.1	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	1 :2.000
20 - Tav. n.2	PIANO QUOTATO - STATO DI FATTO	1:1.000
20 – Tav. n.3	VIABILITA'	1 :1.000, 1:100, 1 :25
20 - Tav. n.3.1	PARCHEGGI, TAVOLA ESPLICATIVA DEI PACCHETTI PREVISTI	
20 - Tav. n.3.2	SEGNALETICA STRADALE, SISTEMAZIONE AREE A VERDE	
20 – Tav. n.4	PLANIVOLUMETRICO	1:1.000
20 - Tav. n.5	DEFINIZIONE SPAZI PUBBLICI, PERCORSI PEDONALI, ACCESSI ALL'AREA, NORMATIVA VOLUMI, NORMATIVA SUPERFICI	1:1.000
20 - Tav. n.6	AREE A STANDARD - SUPERFICIE FONDIARIA	1:1.000, 1:2.000
20 - Tav. n.T1.1	SCHEMA GENERALE DELLE RETI TECNOLOGICHE DI STATO DI FATTO E DI PROGETTO	1: 1.000
20 - Tav. n.T1.2	SCHEMA GENERALE DELLE RETI TECNOLOGICHE DI	

---

	STATO DI FATTO E DI PROGETTO	1:1.000
20 - Allegati	Allegato n.T1	RELAZIONE RETE ACQUEDOTTO
	Allegato n.T2	RELAZIONE RETE 01 FOGNATURA
	Allegato n.T3	RELAZIONE RETE ELETTRICA
	Allegato n.T4	RELAZIONE RETE ILLUMINAZIONE STRADALE
	Allegato n.T5	RELAZIONE RETE GAS
	Allegato n. T6	RELAZIONE RETE TELEFONICA
	Allegato n. T7	INDAGINE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E GEOTECNICA
	Allegato PM	PREVENTIVO DI MASSIMA
	Allegato 1.1	RELAZIONE TECNICA IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA, CALCOLO ILLUMINOTECNICO, SCHEMI UNIFILARI, QUADRI ELETTRICI E SCHEDE TECNICHE

Gli elaborati che compongono la Variante al Piano, per l'Ambito 20b, sono i seguenti:

#### **AMBITO 20b**

##### **Elenco elaborati in forma di fascicolo**

ALL. 01	Titoli di proprietà
ALL. 02	Relazione tecnica
ALL. 03	Norme Tecniche di attuazione
ALL. 04	Bozza di convenzione
ALL. 05	Computo metrico estimativo
ALL. 06	Elenco elaborati
ALL. 08	Documentazione fotografica
ALL. 09	Piano Particellare
ALL. 10	Relazione idraulica per l'invarianza di deflusso
ALL. 11	Documento relativo alla gestione della sabbia
ALL. 12	Screening preliminare
ALL. 13	Verifica di compatibilità geologica

##### **Elenco elaborati in forma di tavole grafiche**

TAV. S01	Corografia, Estratto PRG, Estratto catastale
TAV. S02	Planimetria di inquadramento
TAV. S03	Planimetria comparativa
TAV. S04	Planimetria generale di progetto
TAV. S05	Segnaletica orizzontale e verticale
TAV. S06	Planimetria di progetto: Carature urbanistiche
TAV. S07	Aree in cessione
TAV. S08	Aree a standard e dati dimensionali

### **AMBITO 18-19a**

18-19a – Tav. 1.1	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	1:500
18-19a – Tav. 1.2	PIANO QUOTATO - STATO DI FATTO	1:500
18-19a – Tav. 2.1	INDIVIDUAZIONE AMBITI E TIPI DI INTERVENTO	1:500
18-19a – Tav. 2.2	CARATURE URBANISTICHE E LIMITI DI MASSIMO INVILUPPO	1:500
18-19a – Tav. 3.1	PLANIMETRIA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	
18-19a – Tav. 3.2	SCHEMA DELLE RETI TECNOLOGICHE DI PROGETTO: ACQUEDOTTO E FOGNATURA	1:500
18-19a – Tav. 3.3	SCHEMA DELLE RETI TECNOLOGICHE DI PROGETTO: GAS, TELEFONICA ED ELETTRICA	1:500
18-19a – Tav. 3.4	SEZIONI DI PROGETTO	1:500
18-19a – Tav. 3.5	SEZIONI DI PROGETTO	1:500
18-19a – Tav. 3.6	SEZIONI DI PROGETTO	1:500
18-19a – Tav. 3.7	SEZIONI DI PROGETTO	1:500
18-19a – Tav. 4.1	PLANIMETRIA DEL VERDE	1:500
18-19a – Tav. 4.2	PLANIVOLUMETRICO	1:500
18-19a – Tav. 5.1	PLANIMETRIA REE DA CEDERE	1:500

### **Art.1.2 Contenuti e campo di applicazione**

Il presente Piano Particolareggiato è stato redatto ai sensi dell'art. 16 della L.R. 61/85, e del DPR 380/2001.

Il campo di applicazione del Piano Particolareggiato in oggetto è individuato dal P.R.G. vigente del Comune di Jesolo ed è dato dalla somma degli ambiti di progetto unitario n. 18, 19 e 20, comprendendo entro il perimetro anche le opere di interesse pubblico che entreranno in tal modo a far parte degli obblighi d'intervento a carico dei soggetti attuatori.

La modifica del perimetro di intervento rientra comunque nei limiti previsti dall'art 48 L. R 11/2004.

L'attuazione degli interventi previsti dal presente Piano Particolareggiato avverrà attraverso ambiti puntuali definiti per omogeneizzare sia destinazioni d'uso che opere di pertinenza degli stessi.

In particolare gli ambiti vengono di seguito così indicati:

- ambito n. 18 e 19a, area residenziale C2.2;
- ambito n. 19b zone per residenze turistiche "C2.1";
- ambito 20a, area produttiva D 1.2;
- ambito 20b, area produttiva D 1.2.

### **Art.1.3 Tempi di attuazione**

Il Piano Particolareggiato ha validità per i dieci anni successivi alla sua approvazione, rimane invece fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti nel piano stesso. Ai sensi del-

---

l'art. 20 L.R. 11/2004 i termini di validità del presente piano attuativo potranno essere prorogati con delibera di C.C. per un periodo non superiore ai cinque anni.

**Art.1.4 Opere di urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazione, ovvero le strade, i parcheggi, i marciapiedi, percorsi pedonali, il sistema di smaltimento delle acque miste bianche e nere, le reti tecnologiche nonché la sistemazione delle aree verdi e quant'altro serva alla completa urbanizzazione dell'area, dovranno essere attuate secondo le modalità esecutive ed i materiali previsti negli elaborati del piano. Tali opere potranno essere realizzate anche attraverso interventi temporali programmati in relazione alle fasi di esecuzione degli interventi edilizi, garantendo progressivamente a tutti i fabbricati realizzati le necessarie dotazioni.

Le opere di urbanizzazione previste dal piano particolareggiato dovranno essere realizzate, in accordo con le Amministrazioni per le relative competenze, ed essere mantenute in idoneo stato dalla ditta attuatrice o dai soggetti subentrati ad essa.

**Art.1.5 Permesso di costruire**

Le domande per l'ottenimento dei permessi di costruire potranno essere presentate per edifici singoli anche se ricompresi all'interno di un unico perimetro di inviluppo. Sono comunque consentite trasposizioni di superficie coperta sia in fase di richiesta di permesso di costruire, sia in fase di eventuali varianti al progetto edilizio, sempre nel rispetto della superficie coperta complessiva prevista dal P.R.G.

---

## **Art. 2        DISPOSIZIONI SPECIFICHE AMBITO 20a e 20b AREE COMMERCIALI E                   PRODUTTIVE**

### **Art. 2.1        Ambito di applicazione**

I seguenti articoli regolano i modi dell'intervento all'interno di un'area privata a nord di via Papa Luciani e del suo prolungamento, suddivisa in due sub ambiti 20a e 20b a destinazione produttiva. Limitatamente all'ambito 20a, con l'approvazione dell'accordo di programma "terre di mare", la destinazione produttiva è stata parzialmente integrata con destinazioni per attività terziaria, direzionali e servizi, nei limiti del 40% della superficie utile.

### **Art. 2.2        Disposizioni comuni per gli ambiti n. 19b, 20a e 20b**

L'approvazione dell'accordo di programma denominato "terre di mare" ha modificato il vigente P.R.G. spostando l'asse della circonvallazione nord di Jesolo su via Mocenigo ove prevista e realizzata la rotatoria che incrocia quest'ultima con via Papa Luciani. Conseguentemente la rotatoria, prevista dal P.R.G., è stata soppressa modificando la destinazione d'uso delle aree e prevedendo, per l'ambito 20a, la realizzazione di una bretellina di collegamento tra via Corer e via Papa Luciani.

Lungo le vie M. L. King e Mocenigo, è consentita la realizzazione di attraversamenti pedonali in sovrappasso e/o sotto passo, in accordo con l'amministrazione pubblica, qualora si valutasse opportuno.

### **Art. 2.3        Individuazione catastale dell'area**

L'ambito 20a è individuato al catasto:

Fg. 60 Mappali 436,437.

Fg. 62 Mappali 538, 539, 540, 541, 542, 543, 545, 546,548, 549, 553, 554, 547, 551.

L'ambito 20b è individuato al catasto:

Fg.60 Mappali 411, 410, 409, 414, 413, 412, 381, 245, 247, 416, 415, 386, 385, 384, 387, 391, 390, 396, 397, 395, 394, 398, 402, 401, porzione189, 425, 426, porzione 192.

### **Art. 2.4        Destinazione urbanistica**

L'area oggetto delle presenti disposizioni è indicata nel vigente P.R.G. come "Zona per le attività produttive di espansione D1.2", regolata dall'art. n.17 delle N.T.A. che prevede che all'interno dell'area si possano insediare attività produttive artigianali e di commercio all'ingrosso e relative funzioni compatibili previste dalla norma e, limitatamente all'ambito di intervento 20a è ammessa, in aggiunta alle destinazioni previste per la zona D1.2, nel limite del 40% della superficie utile, destinazioni per attività terziaria, direzionali e servizi.

E' consentito l'insediamento all'interno dell'area di impianti di erogazione carburanti pur nel rispetto delle vigenti normative e norme di sicurezza in materia.

Il P.R.G. comprende l'area in oggetto all'interno del Comparto n.20.

---

Il perimetro del comparto è stato modificato, in conseguenza alla definizione delle infrastrutture viarie previste dal P.R.G., con ampliamento inferiore al 10% e trasposizione di zone, come previsto dalla L.R. 61/85 Art.11 comma II.

Dal perimetro di comparto vengono inoltre esclusi i lotti già edificati, ai sensi dell'Art.61 delle N.T.A.. che non saranno oggetto di intervento.

Le presenti norme regolano i modi dell'intervento all'interno dell'ambito attuativo n. 20, così come definito negli elaborati grafici allegati (PP generali Tav. 1).

#### **Art. 2.5 Carature urbanistiche**

Le carature urbanistiche dell'ambito 20a sono le seguenti:

	<b>Piano approvato</b>		<b>Variante</b>	
Superficie d'intervento			<b>45930</b>	
Superficie demaniale			<b>1188</b>	
Viabilità da P.R.G.			<b>957</b>	
Superficie del lotto a destinazione produttiva	38565.65	100.00%	<b>43785</b>	100.00%
Superficie fondiaria	33489.90	86.84%	<b>33765</b>	77.12%
Superficie a verde	1347.12	3.49%	<b>3122</b>	7.13%
Superficie a parcheggi	3728.63	9.67%	<b>5225</b>	11.93%
Superficie viaria	0.00	0.00%	<b>1673</b>	3.82%
Superficie coperta (40% sup. fondiaria)	<b>12741</b>		<b>13506</b>	

La superficie a parcheggio è calcolata comprensiva delle aree a manovra, delle aree a verde e della viabilità di pertinenza. Per le destinazioni d'uso per attività terziaria, direzionali e servizi dovranno comunque essere garantite le superfici a standard minime previste per legge.

---

Le carature urbanistiche dell'ambito 20b da P.P. sono le seguenti:

<b>CARATURE URBANISTICHE DA P.P.</b>	<b>Ambito 20b</b>
<b>DATI DIMENSIONALI</b>	
SUPERF. DEL LOTTO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA	47445.00
SUPERFICIE FONDIARIA DEL LOTTO (al netto di strade e marciapiedi, e degli standard previsti dalla L.R. 61/85)	39185.27
SUPERFICIE COPRIBILE (40%)	15674.11

I dati di progetto relativi a strade e parcheggi dell'ambito 20b in Variante sono i seguenti:

<b>DATI DI PROGETTO IN VARIANTE</b>	<b>Ambito 20b</b>
SUPERFICIE A PARCHEGGIO (in cessione):	6515.80
SUPERFICIE A VERDE (in cessione):	0.00
SUPERFICIE STRADE (in cessione):	2051.05
<b>SUPERFICIE TOTALE (in cessione)</b>	<b>8566.85</b>

La realizzazione e cessione delle nuove aree destinate dalla variante a strade e parcheggi non modifica le carature urbanistiche previste dal P.P. (superficie fondiaria, involuppi, distanze dai confini e dalle strade, ecc.). In particolare il metodo di misurazione della distanza dei nuovi fabbricati da strade e parcheggi rimane inalterato (riferito al ciglio stradale).

---

#### **Art. 2.6 Disposizione planivolumetrica e perimetri di inviluppo**

La superficie coperta massima ammissibile è definita dal P.R.G. nella misura del 40% della Superficie fondiaria del lotto. Le trasposizioni e gli ampliamenti del perimetro di comparto non incidono sul calcolo della Superficie coperta che verrà calcolata, come previsto dalla L.R. 61/85 art.11 comma II, in base al perimetro originario di Piano come evidenziato nella "Tav. n.6 - ambito 20".

All'interno dei perimetri di inviluppo, individuato nell'elaborato tavola 5, gli edifici potranno assumere dimensione, forma e posizione diverse dalle indicazioni planivolumetriche di progetto come descritto nella "Tav. n.4 - ambito 20" che deve ritenersi assolutamente indicativa e quindi non vincolante. Sono, al contrario, vincolanti il sedime massimo individuato dal perimetro di inviluppo e il numero dei piani così come indicati nella tavola normativa "Tav. n.5 - ambito 20" degli allegati grafici.

L'altezza massima è confermata come da previsioni delle N.T.A. del P.R.G.

Per le attività con destinazione d'uso diversa dal produttivo l'altezza massima ammissibile, calcolata in base ai principi forniti dalla LR. 21/1996, è pari a 13 mt.

Al fine di garantire la realizzazione della superficie coperta a tutti i proprietari, è consentita, ove necessario, la trasposizione di superficie coperta da un mappale di proprietà all'altro secondo quanto previsto dalla **TAV. S06** (ex TAV. S03 bis) del Progetto Opere di urbanizzazione, in particolare:

per la Ditta Artigiana Serramenti S.n.c. proprietaria delle aree individuate in Catasto con il foglio 60 mapp. 245, 247 e 192 parziale è consentita la trasposizione di superficie copribile (133.58 mq) nel mappale confinante di proprietà Menazza (Fg. 60 Mapp. 244 e 246) sia in fase di richiesta di Permesso di costruire che dovrà essere presentata a firma congiunta, sia in fase di eventuali varianti al progetto edilizio;

per il sig. Martignago Renato proprietario dell' area individuata in Catasto con il foglio 60 mapp. 70 è consentita la trasposizione di superficie copribile (286.09 mq) nel mappale di proprietà Parosan S.a.s. (Fg. 60 Mapp. 344 - ex 303) sia in fase di richiesta di Permesso di costruire che dovrà essere presentata a firma congiunta, sia in fase di eventuali varianti al progetto edilizio.

#### **Art. 2.7 Standard e aree a parcheggio**

Il soddisfacimento degli standard, previsti dalla L.R.61/85, deve essere garantito complessivamente per l'intero ambito attuativo, indipendentemente dalla quota afferente alle singole proprietà catastali che lo compongono.

E' inoltre previsto a carico dell'ambito d'intervento 20a la realizzazione della viabilità di raccordo tra via Papa Luciani e via Corer, comprensiva delle corsie di accelerazione e decelerazione.

Per l'ambito di intervento 20 b è consentita la realizzazione della viabilità di raccordo con via Madre Teresa di Calcutta (proseguimento di via Papa Luciani) comprensiva delle corsie di accelerazione e decelerazione come previsto nelle tavole S01-S08.

---

### **Art. 2.8 Sistemazioni esterne**

All'interno delle aree verdi ad uso pubblico potranno essere realizzate coperture come pensiline, porticati, pompeiane, tensostrutture e quant'altro, anche in adiacenza agli edifici, che non costituiranno superficie coperta e non saranno soggette al rispetto delle distanze dagli edifici.

Le aree libere da edificazione potranno essere utilizzate anche per la realizzazione di opere, non costituenti volumi edilizi quali fontane, vasche d'acqua, pergolati, pompeiane, posti d'ombra, parcheggi, spazi per gioco ecc. In occasione di manifestazioni, e per tutta la durata delle stesse, è consentita l'installazione di coperture e altre strutture a carattere provvisorio.

All'interno delle aree verdi possono essere realizzati con forma, dimensione e posizione variabile anche nel tempo, alcuni "chioschi", di supporto alle attività insediate, a destinazione d'uso commerciale e/o di pubblici esercizi purché nel rispetto della superficie coperta complessiva massima.

Per tali chioschi non si considerano le norme di distanza tra i fabbricati.

All'interno delle aree verdi è consentita la creazione di "laghetti", anche in allargamento di canali e canalette esistenti, in accordo con gli Enti di competenza.

### **Strutture a sbalzo di copertura**

Limitatamente all'Ambito 20b è consentita la realizzazione di strutture a sbalzo dagli edifici per la copertura delle aree esterne.

Le distanze dai confini dovranno essere come minimo di 1.5 m.

Nel caso di richiesta contestuale tra confinanti, o in presenza di consenso scritto con firma autenticata, potrà essere acconsentita la realizzazione in aderenza o a confine.

Tali strutture non determinano superficie coperta e altezza.

La copertura potrà essere integrata con pannelli fotovoltaici.

### **Art. 2.9 Distanza tra i fabbricati**

Eventuali modifiche alla disposizione planivolumetrica saranno possibili (come indicato nell'art. 1.5) fatta salva la distanza minima tra i fabbricati. Resta comunque la possibilità di costruire in aderenza aggregando due o più unità edilizie.

Non costituiscono superficie coperta e non vengono considerati ai fini della distanza tra fabbricati tutti gli elementi di rivestimento utilizzati al fine di controllare la qualità formale degli edifici, quali: aggetti, montanti, cornici orizzontali di coronamento, elementi frangisole orizzontali, pannelli di rivestimento verticali utilizzati come "doppia pelle" degli edifici e frangisole verticali permeabili alla luce e all'aria, passaggi coperti ed elementi di collegamento tra corpi di fabbrica con funzioni puramente architettoniche e/o strutturali.

Le eventuali scale e/o rampe esterne, anche se comprese all'interno di un sistema di rivestimento delle facciate a "doppia pelle", non costituiscono superficie coperta e non vengono considerate ai fini della

---

distanza tra fabbricati e possono essere localizzati al di fuori del limite di massimo inviluppo, ad una distanza minima di mt 3.00 dal confine di proprietà.

**Art. 2.10 Distanza dalle strade**

Non è prevista una distanza minima dalle strade interne agli ambiti.

**Art. 2.11 Vani interrati**

Qualora dovesse rendersi necessario sarà possibile realizzare, con qualsivoglia localizzazione all'interno del lotto edificabile, locali interrati (ivi compresi anche i parcheggi a soddisfacimento degli standard edilizi e urbanistici) con destinazione d'uso e caratteristiche richieste dalle normative vigenti. La realizzazione di vani interrati potrà essere in attuazione diretta mediante permesso di costruire.

**Art. 2.12 Parametri di calcolo della superficie coperta e dell'altezza degli edifici**

Si considera la quota 0.00 di riferimento per l'edificazione la quota di pavimento finito al piano terra, che non potrà superare i + 0.30 sul colmo strada. Comunque la quota 0.00 sarà verificata in sede di progetto esecutivo e in sede di tracciamento dei punti fissi in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Non sono calcolabili ai fini dell'altezza i vani tecnici, se posti agli ultimi piani e strettamente necessari al contenimento delle installazioni impiantistiche, le torrette degli ascensori per il contenimento del vano extra-corsa, posto sopra l'estradosso dell'ultimo solaio, né pensiline e parapetti posti in copertura.

Non costituiscono superficie coperta rampe e vani scala esterni agli edifici, anche se coperti, di accesso alle coperture piane e tutti gli elementi di rivestimento utilizzati al fine di controllare la qualità formale degli edifici (art. 2.9 delle presenti norme) ed i vani tecnici strettamente necessari al contenimento delle installazioni impiantistiche.

**Art. 2.13 Pavimentazioni esterne**

Le pavimentazioni degli spazi esterni e dei percorsi pedonali potranno essere in asfalto, o in cls rasato, o in betonelle di cls, pietra, oppure in cubetti di porfido con bordature in pietra. Gli spazi di parcheggio potranno essere realizzati, oltre che nei materiali sopraccitati, anche interamente o parzialmente in prato armato.

Non si esclude la scelta di altre pavimentazioni per necessità di progetto che sia comunque in accordo con il disegno di insieme.

La loro definizione sarà specificata negli elaborati grafici e relazioni allegate ai permessi ad urbanizzare e ad edificare.

**Art. 2.14 Recinzioni**

Sono consentite recinzioni in muratura, ringhiera o rete metallica plastificata sostenuta da stanti in ferro posti su muratura o altri materiali.

---

**Art. 2.15 Sistemazioni a verde**

Le aree con sistemazione a verde dovranno avere un tappeto erboso omogeneo, sul quale potranno insistere essenze arboree locali come ad esempio Quercus Robur, Fraxinus Excelsior, Acer Campestre, Celtis Australis, Populus Nigra, Acero "Crimson King", Tiglio, Celtis Australis, Prunus "Pissandri" sempreverdi come Pinus Pinea e Quercus Ilex, ed essenze igrofile come Salix Alba Salix Babylonica Alnus Glutinosa.

**Art. 2.16 Impianti tecnologici**

Sarà consentito posizionare in copertura impianti tecnici, caldaie, unità di trattamento dell'aria ecc. che non pregiudichino il valore estetico dell'insieme architettonico.

In sede di progetto esecutivo si potrà eventualmente prevedere l'installazione di "Cellule Fotovoltaiche" e/o pannelli solari per l'alimentazione elettrica e/o termica.

I fabbricati facenti parte delle strutture tecniche quali ad esempio cabine Enel, centraline di pompaggio ecc., non rientrano nel calcolo della superficie coperta e non sono soggetti alle distanze minime dai confini. La loro collocazione, quantità ed effettiva dimensione sarà stabilita in sede esecutiva in relazione alle esigenze tecniche.