



# CITTA' di ERACLEA

Provincia di Venezia

Tav. n.	<b>03</b>	<b>P</b>	<b>9</b>
---------	-----------	----------	----------

## PIANO PARTICOLAREGGIATO A ERACLEA MARE

ADOTTATO CON DELIBERA  
 DI G.C. N° 187 DEL 30 DIC 2009

IL SINDACO  
*Graziano Teso*

COMUNE DI ERACLEA	
PROTOCOLLO	ARCHIVIO
<b>032425 17.12.09</b>	
CAT. ....	FASC. ....

Il Segretario Generale  
 Dr.ssa *MARZIA DAL ZILIO*

APPROVATO CON DELIBERA  
 DI G.C. N° 041 DEL 25-02-2010

IL PRESIDENTE  
 DEL CONSIGLIO COMUNALE  
*Antonio Casonato*



Oggetto

**Norme Tecniche di Attuazione**

Scala

rev.	descrizione	file	data	disegnato	controllato
02	modifiche articoli norme	TAV03P - norme attuaz_02.dwg	16.12.2009	as	as
01	cartiglio - articoli norme	TAV03P - norme attuaz_01.dwg	30.10.2009	lrm	as

Progettisti **SANTIN ACHILLE** architetto

Con **ZANELLA STEFANO** architetto  
**BISON ROBERTA** architetto

ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI VENEZIA	
SEZIONE <b>A</b> ARCHITETTO	ACHILLE SANTIN N° 2595



STUDIO ZS - architetti associati  
 Via Monticano, 20 int.7  
 30016 Jesolo (VE)  
 tel. 0421.953320 - fax 0421.351855  
 e-mail : studioszs@studioszs.it

<b>PRATICA</b>	
u/2010/1/PU	
<b>NUMERO</b>	

## **Norme Tecniche di Attuazione**

---

### **Art. 1 - Descrizione dell'area e degli interventi**

Il presente Piano Particolareggiato disciplina gli interventi nell'area centrale di Eraclea Mare, all'interno del perimetro individuato con la variante al P.R.G. n. 25 approvata con D.C.C. n° 17 del 28 febbraio 2005. Tale area sarà disciplinata dalle presenti norme, in adempimento da quanto stabilito nell'art. 29/bis delle NTA del vigente PRG. Il patrimonio immobiliare ricadente all'interno dell'area ha una qualità architettonica e stato conservativo "scadente" in quanto la maggior parte dell'intervento edificatorio è stato realizzato negli anni '60 senza alcuna regola particolare, mentre la maggior parte degli edifici non sono stati oggetto di importanti ristrutturazioni, ma di manutenzioni straordinarie se non addirittura mere manutenzioni ordinarie. Nella maggior parte dei casi si tratta di edifici obsoleti dal punto di vista strutturale ed impiantistico. L'obiettivo, secondo la norma urbanistica vigente, è quello di uniformare l'altezza delle fronti, migliorare la qualità architettonica, riqualificare il tessuto urbano esistente, specificare canoni qualitativi per la ristrutturazione degli edifici esistenti.

Il piano particolareggiato prevede la ricostruzione di alcuni edifici a carattere prevalente residenziale-turistico con la possibilità di inserirvi porzioni a carattere commerciale, come previsto dalla norma stessa, in alcune specifiche schede con opere da realizzare, previo convenzionamento nel principio della perequazione urbanistica.

La capacità edificatoria è prescrittiva e non è ammessa la trasposizione di cubatura fra lotti, è consentita invece la progettazione unitaria tra lotti contigui e quindi l'accorpamento della cubatura degli stessi. Modifiche diverse da quelle descritte comporteranno la predisposizione di una variante allo strumento urbanistico attuativo. All'interno dei singoli lotti possono essere realizzati più corpi di fabbrica, nel rispetto della volumetria massima assegnata e delle distanze tra corpi di fabbrica.

### **Art 2 - Edifici esistenti**

Per gli edifici esistenti all'interno dell'ambito di progettazione, per i quali è stata prevista l'esclusione dalle schede progettuali, unitamente

alle aree di loro pertinenza, e meglio indicati nella tav. 7 (01 P), sono ammessi gli interventi previsti dalla norma tecnica del vigente PRG, secondo quanto previsto dal successivo art. 3.

### **Art. 3 - Disposizioni formali**

L'edificazione dovrà ben inserirsi nell'ambiente circostante tenendo conto delle caratteristiche delle costruzioni in zona.

Si prevede la possibilità di intervenire con costruzioni che rispetteranno i caratteri della bioedilizia, secondo i dettami della normativa vigente.

Su tutti gli edifici sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (senza mutazione di destinazione d'uso e numero di unità immobiliari).

Gli interventi di restauro conservativo sono ammessi solamente per quegli immobili in regola con le normative vigenti in materia di barriere architettoniche, prevenzione incendi, contenimento energetico.

Per tutto il patrimonio edilizio esistente non ricadente negli ambiti di progettazione, di cui al successivo art. 11, gli interventi di ristrutturazione edilizia saranno ammessi solo nel caso di adeguamento alle normative vigenti in materia di barriere architettoniche, prevenzione incendi, contenimento energetico.

### **Art. 4 - Piano di campagna e quote altimetriche**

L'altezza massima dell'edificio viene pertanto computata a partire dalla quota zero di riferimento così come definita dalle vigenti norme del PRG e del Regolamento Edilizio.

### **Art. 5 - Distanze e rispetti**

Le distanze minime dalle strade sono quelle riportate nelle schede di progettazione, di cui all'elaborato n. 10 (04 P). Nel caso di fusione di lotti contigui, le distanze da strade, confini e fabbricati sono quelle previste dalla normativa vigente e le linee d'inviluppo hanno valore indicativo.

L'indicazione della sagoma dell'edificio ha valore puramente indicativo e sarà meglio specificata e definita in sede d'istanza di permesso di costruire.

#### **Art. 6 - Recinzioni**

Le aree d'uso pubblico non potranno essere recintate in modo da impedirne, di fatto, l'utilizzazione.

Per quanto riguarda dimensioni e tipologia delle recinzioni delle aree private, si rimanda al Regolamento Edilizio comunale.

#### **Art. 7 - Accessi carrai**

L'ubicazione degli accessi carrabili indicata negli elaborati grafici è puramente indicativa, in sede di realizzazione degli edifici gli stessi potranno essere spostati per meglio favorire l'accessibilità ai lotti. Gli accessi carrabili dovranno essere muniti di apposita piazzole di sosta a meno che non sia installato un cancello elettrocomandato.

#### **Art. 8 - Tende**

Potranno essere installate tende a protezione dal sole che dovranno essere solo ed esclusivamente in tessuto ed avere tinte in armonia con il colore dell'edificio. Nel caso di aggetto su area pubblica o ad uso pubblico dovranno rispettare la tipologia stabilita nell'allegato elaborato n. 11 (05 P), mentre per quanto riguarda i piani superiori dovranno essere uniformi per tutto l'edificio. Nel caso siano a protezione di un terrazzo, le tende una volta aperte non possono superare la larghezza e profondità le dimensioni dello stesso.

#### **Art. 9 - Manufatti tipo sun-room**

La realizzazione delle tipologie sun-room, ove previsto nella tav. 11 (05 P), è subordinata al rilascio di un permesso di costruire. Per le zone di applicazione si fa riferimento alla tav. 8 (02 P) e per le modalità si rimanda alla norma specifica di cui all'elaborato n. 11 (05 P).

#### **Art. 10 - Impianti tecnologici**

Tutti gli impianti tecnologici dovranno essere mascherati al fine di un corretto inserimento nel contesto. Per quanto riguarda il mascheramento degli impianti e tutti gli elementi atti ad integrare l'impiantistica, quali serre, schermi, accumulatori passivi, serbatoi di raccolta ecc., qualora siano realizzati solamente per ospitare elementi

tecnologici, non sono computati ai fini volumetrici, delle distanze e dell'altezza.

#### **Art. 11 - Carature urbanistiche e ambiti di progettazione**

Gli ambiti di progettazione sono individuati nella tav. 7 (01 P) e sono suddivisi in 3 diverse tipologie:

1. ambiti di progettazione ad efficacia immediata, trattandosi di interventi di riqualificazione edilizio-urbanistica con modesti aumenti volumetrici, nell'ambito del 15% della volumetria esistente nell'ambito del P.P., con numerazione dalla lettera A alla E (FASE I);
2. ambito di progettazione con proposta secondo i criteri dell'art. 6 della L.R. 11/2004, con efficacia rimandata all'approvazione del PAT e attuazione mediante successivo PI, con numerazione da 1.1 a 10 (FASE II);
3. ambito di progettazione a destinazione alberghiera (sottozona D3.2) con proposta secondo i criteri dell'art. 6 della L.R. 11/2004, con efficacia rimandata all'approvazione del PAT e attuazione mediante successivo PI, con numerazione da 11 a 14 (FASE III).

Per il dimensionamento degli ambiti si rimanda alle specifiche schede individuate nella tav. 7 (01 P) ed alle schede contenute nell'elaborato n. 10 (04 P), specificando che la colonna individuante l'aumento percentuale è prescrittiva, rispetto all'aumento realizzabile sullo stato di fatto.

Tutti gli ambiti di progettazione saranno attuabili mediante:

- a. Presentazione di un progetto edilizio-urbanistico contenente elaborati rappresentativi lo stato di fatto regolarmente assentito, su cui verrà applicata la norma dell'aumento percentuale (elaborato n. 10), i nuovi edifici e le opere di perequazione urbanistica, con relativo computo metrico, nel rispetto dell'art. 59 delle NTA del PRG in materia di tutela dell'area SIC IT3250013;
- b. Sottoscrizione di convenzione urbanistica, sulla traccia della proposta irrevocabile già presentata, con presentazione delle relative garanzie;
- c. Rilascio di un permesso di costruire convenzionato;

Per gli ambiti di progettazione con efficacia immediata, la validità è di 3 anni dall'approvazione del presente S.U.A.; entro tale data dovranno essere presentati i progetti ed entro i 3 anni successivi terminate le opere di perequazione, pena la decadenza della norma. Oltre tali date non saranno più valide le presenti norme ed ogni intervento sarà assoggettato alle norme vigenti in quel momento (P.P./PRG/PI).

Per gli ambiti di progettazione realizzabili secondo i criteri dell'art. 6 della L.R. 11/2004, la cui efficacia decorrerà con il PI (dopo l'approvazione del PAT), valgono le norme del comma precedente, con scadenza dei 3 anni decorrente dall'approvazione del PI.

#### **Art. 12 - Norme transitorie**

Le presenti norme saranno efficaci contestualmente all'approvazione del presente S.U.A., garantendo su tutti gli edifici, compresi quelli soggetti agli ambiti di progettazione subordinati al P.I., la possibilità di interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria. La richiesta da parte dei proprietari di interventi diversi rispetto a quanto previsto negli ambiti di progettazione comporterà la decadenza della possibilità di ampliamento.