



## Comune di JESOLO

# PIANO REGOLATORE GENERALE

*Approvato con modifiche d'ufficio dalla Giunta Regione Veneto con delibera n. 1979 del 19.07.2002, pubblicata sul B.U.R. Veneto n. 79 in data 13 agosto 2002 e con delibera n. 1145 del 18.04.2003, pubblicata sul B.U.R. Veneto n. 47 in data 13 maggio 2003.*

Testo coordinato:

- con la Variante n. 1 al P.I. approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 del 25/03/2021;
- con la Variante n. 2 al P.I. approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 104 del 28/10/2021;
- con la Variante n. 3 al P.I. approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 10/02/2022;
- con la Variante n. 6 al P.I. approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 95 del 27/10/2022;
- con la Variante n. 7 al P.I. approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 71 del 29/09/2022.

**Norme  
Tecniche di  
Attuazione**



# TITOLO I

## Disposizioni generali

### CAPO 1: Generalità

#### **Art. 1 - Finalità ed ambito di applicazione**

Le presenti norme costituiscono lo strumento per la salvaguardia e la riqualificazione ambientale e l'organizzazione fisico-formale dell'intero territorio comunale di Jesolo secondo i lineamenti e gli orientamenti programmatici forniti dal Master Plan redatto dall'arch. Kenzo Tange.

A seguito di nuove disposizioni normative vengono apportate integrazioni alle seguenti norme.

#### **Art. 2 - Validità del P.R.G.**

Tutto il territorio del Comune di Jesolo è interessato dal P.R.G., del quale le presenti norme di attuazione fanno parte integrante.

Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie nel territorio comunale sono disciplinate oltre che dalle presenti norme, dal Regolamento Edilizio, dagli altri regolamenti comunali e dalle Leggi generali e speciali della Repubblica Italiana e della Regione Veneto.

Nel caso dovessero sorgere discordanze tra le indicazioni risultanti dalle diverse planimetrie, si considerano prevalenti quelle contenute nella planimetria redatta in scala 1:5000 e per quella in scala di maggior dettaglio sono rappresentate le specificazioni relative all'edificazione, i lotti di completamento e le soluzioni progettuali di maggior dettaglio.

#### **Art. 3 - Elaborati del P.R.G.**

Costituiscono le Tavole di Analisi i seguenti elaborati:

- Tav. 1.1 ambiti amministrativi sovracomunali;
- Tav. 1.2 ambiti amministrativi comunali;
- Tav. 2 analisi storica dell'insediamento;
- Tav. 3 Programmazione e pianificazione di livello superiore;
- Tav. 4 mosaico degli strumenti urbanistici;
- Tav. 5 pianificazione e programmazione comunali in atto;
- Tav. 6.1 destinazioni d'uso prevalenti dell'edificato;
- Tav. 6.2a classi di età degli edifici residenziali;
- Tav. 6.2b numero dei piani degli edifici residenziali;
- Tav. 6.2c tipologie degli edifici residenziali;
- Tav. 6.2d distribuzione territoriale degli alloggi;
- Tav. 6.3 attività ed attrezzature primarie;
- Tav. 6.4 attività ed attrezzature secondarie;
- Tav. 6.5 attività ed attrezzature terziarie;
- Tav. 6.6 attività ed attrezzature turistiche;
- Tav. 7 infrastrutture di collegamento;



Tav. 8 opere di urbanizzazione- infrastrutture tecnologiche a rete;  
Tav. 9 opere di urbanizzazione – servizi ed impianti di interesse comune;  
Tav. 10.1 carta geomorfologica;  
Tav. 10.2 carta geolitologica;  
Tav. 10.3 carta geopedologica ed agronomica;  
Tav. 10.4 carta idrogeologica;  
Tav. 10.5 carta delle colture in atto;  
Tav. 10.6 carta della clivometria, della insolazione e del clima;  
Tav. 10.7 carta delle cave e miniere, dei dissesti, delle zone pericolose, delle opere di difesa;  
Tav. 10.8 carta delle attitudini colturali;  
Tav. 10.9 carta delle penalità ai fini edificatori;  
Tav. 11 vincoli e servitù;  
Tav. 12 beni colturali;

Atti programmatori e d'indirizzo;  
Master Plan;  
Il turismo a Jesolo.

#### **Elaborati di progetto del P.R.G.**

Tav. 13.1 P.R.G. intero territorio comunale (scala 1:5000);  
Tav. 13.2 P.R.G. reti tecnologiche (scala 1:5000);  
Tav. 13.3 P.R.G. zone significative (scala 1:2000);  
Tav. 14 P.R.G. Verifica del dimensionamento (non approvato dalla Regione Veneto quindi esclusivamente indicativo);  
Tav. 15.1 Schemi direttori: Parco Campagna;  
Tav. 15.2 Schemi direttori: Parco Archeologico;  
Tav. 15.4 Schemi direttori: Strada dei tre ponti;  
Tav. 15.5 Schemi direttori: Parco Pineta;  
Tav. 16.1 Progetti Norma: Interventi per la riqualificazione del centro storico;  
Tav. 16.2 Progetti Norma: Interventi per la valorizzazione del territorio vallivo;  
Norme tecniche di Attuazione ;  
Regolamento Edilizio;  
Sussidi Operativi;  
Norme puntuali: attività alberghiere;  
Relazione.

#### **Elaborati di analisi variante P.A.L.A.V.**

- carta del paesaggio agrario (scala 1:10000) con allegata documentazione fotografica;
- carta geopedologica e della classificazione agronomica dei terreni (scala 1:10000)
- (sono state predisposte inoltre tre ulteriori cartografie su scala 1:20.000 di completamento all'elaborato);
- carta delle opere irrigue e di bonifica (scala 1:10000);
- carta delle colture intensive e/o di pregio (scala 1:10000);
- carta dell'integrità e strutture primarie (scala 1:5000 presentate su n. 20 tavole);
- carta dell'integrità del territorio rurale e della tutela degli investimenti;
- carta della classificazione socio-economica delle aziende agricole (scala 1:10000);



- classificazione delle aree ai sensi dell'art. 11 della L.R. n. 24 del 1985 (cartografia su scala 1:10000);
- schedatura delle aziende agricole e dei loro fabbricati secondo quanto previsto dalla L.R. n. 24 del 1985. La schedatura, che ha interessato 341 aziende, viene presentata in tre fascicoli allegati alla relazione del lavoro svolto;
- banca dati delle unità edilizie, schede "B", beni ambientali;
- Tav. n. 11a - P.R.G. vigente - scala 1:10000;
- Tav. n. 11b - P.R.G. vigente - scala 1:5000.

#### **Elaborati di progetto della variante P.A.L.A.V.:**

- Tav. n. 12A - P.R.G. vigente con indicato il perimetro della Variante - scala 1:10000;
- Tav. n. 12B - P.R.G. vigente con indicato il perimetro della Variante - scala 1:5000;
- Tav. n. 13.1A - P.R.G. variante - zonizzazione - tematica "Terra" - scala 1:5000;
- Tav. n. 13.1B - P.R.G. variante - zonizzazione - tematica "Acqua" - scala 1:5000;
- Tav. n. 13.1C - P.R.G. variante - zonizzazione - tematica "Connettivo Ambientale" - scala 1:5000;
- Tav. n. 13.1D - P.R.G. variante - zonizzazione - tematica "Riqualificazione Territoriale Parco Equilibrio" - scala 1:5000;
- Tav. n. 13.1E - P.R.G. variante - Individuazione dei manufatti di pregio ambientale - scala 1:10000;

0 - Relazione;

A - Norme Tecniche di Attuazione;

B - Quaderno Tecnico;

C - Sussidi Operativi;

D - Edifici e manufatti di valore architettonico-ambientale, schede "B" d'intervento;

E - Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo agricolo, schede d'intervento;

F - Aree di valore agricolo-produttivo e paesistico nell'ambito lagunare, schede d'intervento;

G - Valli da pesca, schede d'intervento;

H - Edifici adibiti a discoteca da trasferire, schede d'intervento.

## **CAPO 2 : Attuazione del P.R.G.**

### **Art. 4 - Interventi di attuazione del P.R.G.**

L'attuazione del P.R.G. avviene attraverso:

- strumenti urbanistici attuativi, all'approvazione dei quali è subordinato il rilascio dei permessi di costruire o l'assenso alle denunce d'inizio attività;
- interventi edilizi diretti, consentiti: sul patrimonio edilizio esistente; nelle zone di completamento indicate dal P.R.G. e già dotate delle principali opere di urbanizzazione; nelle zone agricole.

Il coordinamento degli interventi attuativi del P.R.G., si realizza attraverso il comparto, mediante il quale sono definiti gli interventi unitari minimi, entro cui l'intervento edilizio deve essere realizzato in modo unitario da più soggetti aventi titolo. I caratteri e le modalità formative di comparto sono definiti all'art. 18 e al capo IV della L.R. 61/85 e successive modificazioni.

Inoltre, ai fini dell'attuazione coordinata del P.R.G., sono individuati ambiti di intervento sottoposti a progetto unitario per il recupero, il completamento e la nuova edificazione, all'interno dei quali sia possibile ripartire tra i proprietari oneri e vantaggi delle destinazioni di piano ed agevolare la cessione al Comune di aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie previste e le aree relative all'edilizia residenziale pubblica.

Alcuni ambiti sono già individuati nei grafici del P.R.G. o richiesti dalle norme per le singole zone di P.R.G. ulteriori ambiti possono essere individuati con variante parziale ai sensi del IV comma dell'art. 50 della L.R. 61/85 e successive modificazioni, ai fini della redazione degli strumenti urbanistici attuativi. Per i Piani di recupero, l'individuazione d'ambito verrà approvata ai sensi della L. 457/78.



## Art. 5 - Strumenti Urbanistici Attuativi

1) Gli strumenti urbanistici attuativi (S.U.A.) del P.R.G. sono:

I piani di iniziativa pubblica comprendenti:

- il Piano Particolareggiato (P.P.)
- il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P)
- il Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P)
- il Piano di Recupero di iniziativa pubblica (P.d.R. i.pu.)

I piani di iniziativa privata comprendenti:

- il Piano di Lottizzazione (P.d.L.)
- il Piano di Recupero di iniziativa privata (P.d.R. i.pr.)

2) Rispetto al Piano regolatore generale gli strumenti urbanistici attuativi, possono prevedere modificazione del proprio perimetro con il limite massimo del 10% e trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi.

3) Le modifiche di cui al comma 2 non costituiscono variante allo strumento urbanistico generale.

4) Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica possono anche prevedere varianti allo strumento urbanistico generale, con un limite massimo di aumento del 15% in termini volumetrici e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:

- a) la densità massima territoriale o fondiaria;
- b) l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
- c) l'altezza massima degli edifici;
- d) la lunghezza massima delle fronti;
- e) la realizzazione delle eventuali opere di urbanizzazione o opere pubbliche necessarie al completamento del piano attuativo stesso.

5) Modificazioni percentuali superiori ai parametri di cui al comma 4 costituiscono variante allo strumento urbanistico generale.

Contenuti, efficacia e procedura formative dei piani attuativi, sono stabiliti rispettivamente ai capi II, IV, V della L.R. 61/85 e successive modificazioni, oltre a quanto di seguito precisato.

Le presenti Norme al titolo II stabiliscono le zone nelle quali gli interventi sono subordinati all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo.

Nei grafici del P.R.G. sono riportate le perimetrazioni relative ai piani attuativi esistenti.

Le perimetrazioni degli ambiti unitari di progetto stabiliscono di norma l'estensione minima dei piani attuativi.

Sono tuttavia fatti salvi gli Strumenti Urbanistici Attuativi Vigenti, durante il loro periodo di validità, decorso il quale acquistano efficacia i nuovi ambiti unitari di progetto definiti dalla presente variante al P.R.G.; è sempre ammesso l'adeguamento degli S.U.A. vigenti ai contenuti, nonché al campo di intervento definito dalla presente variante al P.R.G.

Fermo restando l'impegno all'attuazione unitaria, anche a mezzo di piani urbanistici attuativi d'ufficio di cui all'art. 61 della L.R. 61/85 e successive modificazioni, ulteriori ambiti possono essere individuati con variante parziale ai sensi del IV comma dell'art. 50 della L.R. 61/85 e s.m., ai fini della redazione degli strumenti urbanistici attuativi. Per i Piani di recupero, l'individuazione d'ambito verrà approvata ai sensi della L. 457/78. E' possibile la pianificazione attuativa anche per frazioni che, in rapporto all'ampiezza della zona, consentano la progettazione urbanistico edilizia di interventi organici e l'attuazione equilibrata di insediamenti, infrastrutture ed attrezzature sociali; tali frazioni dovranno evitare relitti inutilizzabili, essere integrate alla viabilità esistente e comprensive degli standards previsti.

Gli oneri ed i vantaggi derivanti dagli interventi convenzionati saranno ripartiti tra i privati in maniera proporzionale alla proprietà indipendentemente dalla destinazione d'uso prevista dal P.R.G.



#### Art. 5 –bis Norme comuni<sup>1</sup>

In tutte le Zone Territoriali Omogenee, ad esclusione delle zone agricole, in aggiunta ai parametri di Superficie Complessiva disponibili, è ammessa la realizzazione delle seguenti superfici accessorie:

- a) autorimesse o posti auto coperti a servizio delle unità abitative residenziali, camere o unità abitative ad uso turistico ricettivo<sup>2</sup>, nella misura massima rispettivamente:
  - di 18 mq di Superficie Accessoria per unità abitativa, camera o unità abitativa ad uso turistico ricettivo<sup>3</sup>, se realizzate senza corsia di manovra coperta e con altezza massima di ml 2,40;
  - 30<sup>4</sup> mq di superficie accessoria se realizzate con corsia di manovra coperta; oltre sono computate come Superficie Accessoria per la parte aggiuntiva.
- b) Verande, Terrazze, logge e ballatoi nella misura massima del 35%<sup>5</sup> della Superficie Utile, oltre sono computate come Superficie Accessoria per la parte eccedente.
- c) Sun-room in conformità a quanto previsto dall'allegato C) al Regolamento Edilizio: Tende, Sun-room e porticati.

In tutte le Zone Territoriali Omogenee ad esclusione delle zone agricole, la distanza minima tra pareti non finestrate è fissata in ml. 6,00<sup>6</sup>.

#### Art. 5 - ter Credito edilizio<sup>7</sup>

1. Per credito edilizio si intende una capacità edificatoria riconosciuta al proprietario di un immobile/avente titolo esclusivamente in base alle seguenti fattispecie:
  - a) a seguito di demolizione di manufatti incongrui la cui demolizione sia di interesse pubblico, individuati negli elaborati cartografici del PRC, e alla completa rinaturalizzazione del suolo, in conformità a quanto disposto dall'art. 4 della LR 14/2019 (Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione - CER);
  - b) a seguito di demolizione di elementi di degrado individuati negli elaborati cartografici del PRC e di altri immobili incongrui, tra cui quelli non più funzionali all'attività in zona agricola, ovvero a seguito di interventi di miglioramento della qualità urbana e di arredo urbano, di riordino della zona agricola e infine di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica, energetica, idraulica e ambientale, ai sensi dell'art. 36 della L.R.V. 11/2004 e s.m.i. (Crediti Edilizi – CE);
  - c) a seguito di cessione a titolo gratuito di aree e/o fabbricati sottoposti a vincolo di espropriazione per pubblica utilità o asserviti a vincolo di uso pubblico (compensazione urbanistica) o destinati alla creazione di aree boscate, parchi, di ambienti umidi, finalizzati alla naturalizzazione ed alla mitigazione idraulica ed alla realizzazione degli interventi volti alla tutela del territorio sotto il punto di vista del rischio idraulico, ai sensi dell'art. 37 della L.R.V. 11/2004 (Crediti Edilizi – CE).
2. La reiterazione dei vincoli finalizzati all'esproprio può essere compensata mediante credito edilizio (Credito Edilizio – CE), ai sensi dell'art. 34 comma 4 della L.R. 11/2004, secondo i parametri definiti nel Regolamento del Credito Edilizio, previa accettazione dei proprietari delle aree o degli aventi titolo.
3. È ammessa altresì la procedura di compensazione urbanistica per la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, che permetta ai soggetti che realizzano gli interventi d'interesse pubblico di recuperare adeguata capacità edificatoria nella forma del credito edilizio (Credito Edilizio – CE) secondo i parametri definiti nel Regolamento del Credito Edilizio, considerando il valore delle aree da cedere o vincolare, il costo dell'intervento, e il valore attribuito al credito edilizio nella Zona OMI R1

<sup>1</sup> Articolo modificato con Variante n.2 al PI approvata con deliberazione di CC n. 104/2021

<sup>2</sup> Testo adeguato all'accoglimento dell'osservazione n. 9 alla Variante n. 1 al PI

<sup>3</sup> Testo adeguato all'accoglimento dell'osservazione n. 9 alla Variante n. 1 al PI

<sup>4</sup> Quantità adeguata all'accoglimento delle osservazioni n. 8 e 9 alla Variante n. 1 al PI

<sup>5</sup> Quantità adeguata all'accoglimento delle osservazioni n. 8 e 9 alla Variante n. 1 al PI

<sup>6</sup> Comma aggiunto in accoglimento dell'osservazione n. 12 alla Variante n. 1 al PI

<sup>7</sup> Articolo aggiunto con Variante n.3 al PI approvata con deliberazione di CC n. 8/2022



Extraurbana/Zona Rurale come definita nella mappa del valore immobiliare allegata al Regolamento per la gestione dei crediti edilizi.

4. I crediti edilizi sono annotati nel Registro Comunale Elettronico dei Crediti Edilizi e sono liberamente commerciabili.
5. Il P.I. individua e disciplina gli ambiti in cui è consentito l'utilizzo dei crediti edilizi (CE e CER) anche mediante l'attribuzione di indici di edificabilità differenziati, fatto salvo quanto previsto dal successivo comma.
6. In ogni caso, i Crediti Edilizi da Rinaturalizzazione (CER) potranno essere impiegati direttamente ed esclusivamente per le finalità di cui agli artt. 6 e 7 della LR 14/2019 entro le Zone Territoriali Omogenee appartenenti al sistema insediativo residenziale e turistico compreso negli ambiti di urbanizzazione consolidata individuati dal PAT. Non è consentito utilizzare i crediti edilizi al di fuori delle aree a ciò espressamente dedicate o in deroga allo strumento urbanistico vigente.
7. Il Regolamento per la gestione dei Crediti Edilizi individua gli indici di trasformazione del credito edilizio in relazione alle modalità di formazione (demolizione di strutture edilizie o compensazione urbanistica) o alle zone OMI di utilizzo.





## TITOLO II

### Norme per le zone territoriali omogenee

#### CAPO 1: Aree con destinazione prevalentemente residenziale

##### Art. 6 - Zona di conservazione del tessuto storico "A"

Zona comprendente il più antico insediamento urbano sul territorio comunale, a carattere prevalentemente residenziale, con connotazioni commerciali e con presenza di funzioni pubbliche. Presenta un tessuto urbano ed edilizio le cui caratteristiche vanno conservate e valorizzate nel quadro di una riqualificazione generale dal punto di vista edilizio, urbanistico e funzionale.

Sono consentite le destinazioni d'uso compatibili con il carattere dell'insediamento descritto al punto precedente e cioè:

- a) residenza
- b) uffici pubblici e privati
- c) servizi e attrezzature sociali pubblici e privati
- d) servizi ed attrezzature a carattere religioso
- e) sedi di istituzioni e associazioni culturali, politiche e sindacali
- f) servizi sanitari pubblici e privati
- g) teatri e cinematografi
- h) esercizi pubblici, locali di divertimento e svago, esercizi alberghieri
- i) esercizi per il commercio al dettaglio
- l) artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose e comunque di carattere incompatibile con la residenza.
- m) parcheggi o autorimesse di uso pubblico.

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. Sono inoltre consentiti gli interventi descritti nei Progetti Norma N. 1 –2 "Interventi per la riqualificazione del centro storico".

##### Art. 7 - Zona del capoluogo esistente "B 1.1"

Trattasi di area interamente edificata contigua al centro storico.

In questa zona gli interventi sono finalizzati:

- alla riconferma del patrimonio edilizio esistente;
- al miglior utilizzo dello stesso mediante la limitata e puntuale ricomposizione urbana;
- al completamento dell'edificazione e delle opere di urbanizzazione
- al recupero della valenza estetica dell'edificato in funzione del centro storico.

Sono consentite le destinazioni d'uso di:

- a) residenza
- b) uffici pubblici e privati
- c) servizi e attrezzature sociali pubblici e privati
- d) servizi ed attrezzature a carattere religioso



- e) sedi di istituzioni e associazioni culturali, politiche e sindacali
- f) servizi sanitari pubblici e privati
- g) teatri e cinematografi
- h) esercizi pubblici, locali di divertimento e svago, esercizi alberghieri
- i) esercizi per il commercio al dettaglio
- l) artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose e comunque di carattere incompatibile con la residenza.
- m) parcheggi o autorimesse di uso pubblico.

Sono inoltre consentiti gli interventi descritti nei Progetti Norma N. 1-2 "Interventi per la riqualificazione del centro storico".

La densità di fabbricazione è pari a 1 mq/mq come riportato nella Tavola 14; la percentuale di superficie coperta è pari a 30% del lotto; l'altezza massima è di 4 piani f.t., con la possibilità di adeguarsi a quella degli edifici preesistenti per ambiti unitari in assenza di Progetto Norma.

E' consentito l'ampliamento, ove previsto o possibile, in elevazione del fronte degli edifici verso strada anche a minor distanza rispetto a quanto previsto dal DM 1444/1968. E' fatta salva la distanza minima tra pareti finestrate pari ml 10,00 e le distanze tra confini di proprietà pari a ml 5,00. La distanza minima dalle strade nel caso di nuova edificazione o demolizione e ricostruzione (salvo i casi previsti dal D.P.R. 380/2001) è di ml 5,00.

#### **Art. 8 - Zona residenziale esistente "B 1.2"**

Trattasi di aree a prevalenza residenziali già completamente edificate e perciò considerate sature.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione del volume esistente, con eventuale accorpamento o ricomposizione degli edifici principali e delle pertinenze.

E' ammesso, per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.R.G., l'ampliamento delle singole unità immobiliari fino ad un limite max del 20% della relativa Superficie Complessiva esistente, per una sola volta e a condizione che sia organicamente composto nel corpo principale e tale da non comportare aumento delle unità immobiliari esistenti.

E' consentito l'ampliamento, ove previsto o possibile, o l'accorpamento di volumi con realizzazione di strutture in elevazione del fronte degli edifici verso strada anche a minor distanza rispetto a quanto previsto dal DM 1444/1968. E' fatta salva la distanza minima tra pareti finestrate pari a ml 10,00 e le distanze tra confini di proprietà pari a ml 5,00. La distanza minima dalle strade nel caso di nuova edificazione o demolizione e ricostruzione (salvo i casi previsti dal D.P.R. 380/2001) è di ml 5,00.

L'altezza massima dell'edificio non potrà superare la maggior altezza dell'edificio esistente presente sul fondo finitimo o dell'edificio esistente direttamente prospettante nel caso di interposte vie o piazze pubbliche.

L'altezza degli edifici che formino oggetto di un piano urbanistico attuativo con disposizioni planivolumetriche sarà puntualmente disciplinata dallo stesso piano urbanistico attuativo.

E' consentita la destinazione commerciale-direzionale per quelle attività di supporto alla residenza, e l'artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose e comunque di carattere incompatibile con la residenza.

Per il parametro di "piano f.t.", inteso solo come livello per concorrere al computo del limite di altezza dell'edificio, si assume un'altezza convenzionale di 3,00 mt.

Sono ammessi interventi di nuova edificazione esclusivamente nei lotti individuati nella tavola di P.R.G. n.13.3.(n.) (scala 1:2000) secondo i seguenti parametri:

- lotto di tipo "C" densità fondiaria di fabbricazione 0,2 mq/mq con un massimo di 400 mq di SC.
- lotto di tipo "R" come da tabella in appendice.
- Limite di altezza: 2 piani f.t. per edifici unifamiliari e 4 piani f.t. per edifici plurifamiliari, fatto salvo quanto prescritto nelle singole schede dei progetti norma 1 e 2.



B1_2	111	Le aree comunemente indicate come Villaggio Ciano in località Cortellazzo presentano una situazione di non saturazione, per le stesse viene fissato un indice di fabbricabilità pari a 0,333 mq/mq
	112	
	113	
	114	

**“Variante puntuale al Prg ai sensi del III comma dell’art.50 della L.R.61/85 – Hotel Treviso ” – approvata con delibera G.R.V. n. 65 del 19.09.2006 (B1.2-66)**

L’intervento riguarda l’ambito compreso della proprietà pubblica e privata per una superficie complessiva di mq 15.000 soggetto a comparto attuativo obbligatorio ai sensi dell’art. 18 della L. R. 61/85.

1.Carature urbanistiche

Superficie territoriale	mq 15.000
Superficie fondiaria privata	mq 4.500
Superficie viaria	mq 8.520
Superficie a parcheggio	mq 2.880
di cui interrati	mq 1.845
Superficie a piazza pubblica e verde	mq 5.043
Superficie Complessiva massima edificabile	mq 14.000
Altezza massima degli edifici	ml 65

2.Insediabilità residenziale (150 mc/abitante) n° abitanti teorici 280

3.Destinazioni d’uso: residenziale, commerciale, direzionale

4.Prescrizioni particolari: le opere pubbliche previste dalla variante e legate alla realizzazione dell’intero comparto di intervento riguarderanno:

- La costruzione di un parcheggio interrato, ubicato a ridosso del limite di proprietà tra l’area pubblica e quella privata;
- La realizzazione di una grande piazza utilizzando lo spazio lasciato libero dallo spostamento della stazione delle autocorriere, intervenendo anche sull’area pubblica al di là di via Mameli;
- La pedonalizzazione di via Mameli che, collegandosi all’intervento già realizzato, completerà l’asse piazza Drago –piazza Marconi;
- La sistemazione della viabilità esterna mediante:
  - realizzazione di una rotatoria che svincoli le quattro direzioni principali (quando via Mameli verrà chiusa al traffico);
  - l’accesso da via Aquileia a via Tritone dovrà essere risolto con un a piccola rotonda, limitando il traffico su via Tritone;
  - anche l’incrocio tra via Tritone, via Levantina e via Ungaretti dovrà essere risolto mediante la realizzazione di una rotatoria così da completare il sistema di percorrenza dell’ambito circoscritto dalle tre strade;
  - realizzazione del completamento della pavimentazione della porzione di via Mameli, compresa tra via Tritone e Piazza Marconi (per la parte non ancora pavimentata);
  - realizzazione del marciapiede lungo via Equilio, lato nord.



### **Art. 9 - Zona di ricomposizione spaziale a prevalenza residenziale "B 2.1"**

Trattasi di aree a prevalenza residenziale già completamente edificate e perciò considerate sature. Gli interventi consentiti dovranno prevedere la ricomposizione dei volumi al fine di consentire un miglioramento delle condizioni generali del tessuto urbano degradato, attraverso la contrazione di superficie coperta e il ripristino di aree a verde e a parcheggio di pertinenza degli immobili.

Sono ammessi quindi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione del volume esistente, con accorpamento o ricomposizione degli edifici principali e delle pertinenze.

E' consentito l'ampliamento, ove previsto o possibile, o l'accorpamento di volumi con realizzazione di strutture in elevazione del fronte degli edifici verso strada anche a minor distanza rispetto a quanto previsto dal DM 1444/1968. E' fatta salva la distanza minima tra pareti finestrate pari a ml 10,00 e le distanze tra confini di proprietà pari a ml 5,00. La distanza minima dalle strade nel caso di nuova edificazione o demolizione e ricostruzione (salvo i casi previsti dal D.P.R. 380/2001) è di ml 5,00.

Le strutture commerciali ubicate al piano terra, prospicienti le vie principali a traffico limitato, sono vincolate a tale uso.

E' consentita la destinazione commerciale-direzionale per quelle attività di supporto alla residenza e l'artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose e comunque di carattere incompatibile con la residenza.

L'Amministrazione Comunale può individuare aree di particolare degrado soggetti ad intervento unitario attraverso appositi Piani di Recupero.

L'altezza massima dell'edificio non potrà superare la maggior altezza dell'edificio esistente presente sul fondo finitimo o dell'edificio esistente direttamente prospettante nel caso di interposte vie o piazze pubbliche.

L'altezza degli edifici che formino oggetto di un piano urbanistico attuativo con disposizioni planivolumetriche sarà puntualmente disciplinata dallo stesso piano urbanistico attuativo.

Per il parametro di "piano f.t.", inteso solo come livello per concorrere al computo del limite di altezza dell'edificio, si assume un'altezza convenzionale di 3,00 mt.

Sono ammessi interventi di nuova edificazione esclusivamente nei lotti individuati nella tavola di P.R.G. n.13.3.(n.) (scala 1:2000) secondo i seguenti parametri:

- lotto di tipo "C" densità fondiaria di fabbricazione 0,2 mq/mq con un massimo di 400 mq
- Limite di altezza: 2 piani f.t. per edifici unifamiliari e 3 piani f.t. per edifici plurifamiliari.

### **Art. 9 bis: "Intervento puntuale di riqualificazione architettonico-ambientale soggetto a Strumento Urbanistico Attuativo" (P.I.R.U.E.A. Aquileia")**

Trattasi di intervento unitario in zona B già edificata, disciplinato puntualmente da Strumento Urbanistico Attuativo (pubblico o privato).

La finalità dell'intervento è la ricomposizione parziale o totale del volume esistente, la contrazione di superficie coperta, il ripristino di aree a verde e di parcheggio di pertinenza degli immobili. Al fine di intervenire sulla riqualificazione ambientale degli spazi urbani i piani attuativi che includono l'intervento puntuale devono comprendere o prevedere aree destinate ad opere pubbliche di urbanizzazione primaria e secondaria o aree di uso pubblico da riqualificare o realizzare in accordo con l'Amministrazione comunale.

La proposta di ricomposizione urbanistica deve essere formulata attraverso un progetto planivolumetrico che illustri i nuovi caratteri architettonici e ambientali dell'intervento, oltre a prevedere tutti gli elaborati previsti per la Strumentazione Attuativa.

I singoli interventi vengono disciplinati puntualmente dalle specifiche norme contenute nei rispettivi S.U.A. che specificheranno le altezze massime, la volumetria, e ogni altra prescrizione di carattere planovolumetrico.

In linea generale sono ammesse:

- Altezze superiori all'esistente, fatto salvo il rispetto dei limiti di distanza per le zone B ai sensi dell'art. 9 del DM. 1444/68 (10ml tra edifici confinanti con pareti finestrate e 5 ml dai confini)



- Sono ammesse distanze inferiori tra pareti finestrate di edifici o parti di edifici interni al Piano Attuativo
- Demolizioni senza ricostruzioni
- Demolizioni e ricostruzione con nuovo sedime, forma, tipologia
- Nuove costruzioni con Incremento di volume nei limiti specificati dallo S.U.A.
- Destinazioni d'uso:  
residenziale, alberghiero, ristorativo, commerciale, esercizi di vicinato, medie strutture di vendita, pubblici esercizi, locali per pubblico spettacolo e divertimento, banche, attività terziarie e direzionali e servizi pubblici.

Per quanto non espressamente specificato, si farà riferimento alla Normativa contenuta nei singoli Strumenti Attuativi che disciplinano gli interventi puntuali. In assenza di SUA sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione edilizia, senza ampliamento di volume e aumento di altezza.

#### **Art. 10 - Zona turistica esistente "B 2.2"**

Trattasi di aree già completamente edificate e perciò considerate sature, dove in prevalenza sono ubicate strutture per il turismo (alberghi, residence, negozi, etc)

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione del volume esistente, con eventuale accorpamento o ricomposizione degli edifici principali e delle pertinenze.

E' consentito l'ampliamento, ove previsto o possibile, o l'accorpamento di volumi con realizzazione di strutture in elevazione del fronte degli edifici verso strada anche a minor distanza rispetto a quanto previsto dal DM 1444/1968. E' fatta salva la distanza minima tra pareti finestrate pari a ml 10,00 e le distanze tra confini di proprietà pari a ml 5,00. La distanza minima dalle strade nel caso di nuova edificazione o demolizione e ricostruzione (salvo i casi previsti dal D.P.R. 380/2001) è di ml 5,00.

L'altezza massima dell'edificio non potrà superare la maggior altezza dell'edificio esistente presente sul fondo finitimo o dell'edificio esistente direttamente prospiciente nel caso di interposte vie o piazze pubbliche.

Sono ammessi gli interventi di riqualificazione delle strutture ricettive così come descritti nelle apposite schede di progetto delle "Norme Puntuali per le Attività Alberghiere".

All'interno del volume esistente non è possibile l'aumento di ricettività alberghiera in mancanza della scheda puntuale che correttamente descrive l'intervento progettuale.

Le strutture commerciali ubicate al piano terra, prospicienti le vie principali sono vincolate a tale uso.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale;
- Commerciale, Direzionale, Artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose e comunque di carattere incompatibile con la residenza;
- turistico ricettivo.

#### **P.I.R.U.E.A. "PIAZZA MARINA" in variante al PRG ai sensi L.R. 1.06.1999 n. 23 art. 5 approvato con delibera G.R.V. n. 232 DEL 07.02.2006**

- Estratto dalle Norme di Attuazione Lotto C 1060 "Marina"

Le aree private ivi ricomprese (U.M.I. 2) ricadono in Z.T.O B2.2 ambito d'intervento sottoposto a progetto unitario ai sensi della Legge 23/99. In base alle procedure descritte nella Relazione Illustrativa (di cui all'art. 2 delle presenti Norme) sono così definite le carature urbanistiche del Programma in oggetto:

superficie fondiaria:	0,169 ha
i.f.:	0,786 mq/mq



Superficie Complessiva edificabile di progetto:	1.326,74 mq
volume urbanistico per calcolo standard:	4455,36 mc
ab. insediabili teorici:	30
area a verde primario:	Ab. 8=240 mq
area a parcheggio primario:	Ab. 3,5=105 mq
standard secondario:	Ab. 19=570 mq

1. La realizzazione degli edifici e la sistemazione degli spazi scoperti pertinentziali avviene in seguito al rilascio del permesso di Costruire.
2. Il progetto edilizio va redatto in conformità alle indicazioni delle tavole 12bis, 12°\_bis i cui contenuti prescrittivi sono quelli espressamente dichiarati in legenda e nelle tabelle, ovvero: linea di massimo involucro (ovvero il sedime entro il quale può essere realizzato l'edificio) accessi carrabili (ovvero il fronte sul quale andranno ricavati gli accessi carrai) accessi pedonali (ovvero il fronte sul quale andranno ricavati gli accessi pedonali) aree a parcheggio pubblico (ovvero aree destinate a coprire la quota richiesta di standard primario a parcheggio), aree a verde pubblico (ovvero aree destinate a coprire la quota richiesta di standard primario a verde).
3. La capacità edificatoria complessiva prevista dal PIRUEA è di 1.326,74 mq di SC, mentre il volume urbanistico è di 4455,36 mc.
4. Ai sensi di quanto disposto dal P.R.G. del Comune di Jesolo, Regolamento Edilizio art. 4 comma 2°, si definiscono i seguenti elementi architettonici:  
portico: area libera situata al pianterreno, ricavata all'interno della sagoma del fabbricato, anche coperta, ma in ogni caso non chiusa né climatizzata, è assimilata al verde pertinenziale e non costituisce volume. (per volume urbanistico vedi tavola 12bis);  
Loggia: area libera situata ai piani degli alloggi, ricavata all'interno della sagoma del fabbricato, anche coperta, ma in ogni caso non chiusa né climatizzata, è assimilata al verde pertinenziale e non costituisce volume. (per volume urbanistico vedi tavola 12bis);
5. Ai sensi di quanto disposto dal P.R.G. del Comune di Jesolo, Regolamento Edilizio art. 4 comma 2°, si definiscono i seguenti metodi di misurazione degli elementi geometrici:  
Il volume del fabbricato, fatte salve le disposizioni di cui alla L.R. 21/1996, viene dimostrato come somma dei prodotti delle superfici di ciascun corpo o piano, misurata al perimetro esterno dei tamponamenti, per la relativa altezza, misurata dall'intradosso del solaio di ciascun piano all'intradosso del solaio del piano successivo.  
Per eventuali corpi chiusi al piano terra il volume sarà computato dalla quota zero (+0,50 m) all'intradosso del solaio del piano primo. (per volume urbanistico vedi tavola 12bis)  
Analogamente la superficie coperta, in considerazione delle caratteristiche architettoniche del progetto di cui alla tavola 12a\_bis, si misura sulla sagoma di ciascun piano, al netto delle logge.  
Il volume d'aria sottostante ai corpi aggettanti non viene computato ai fini del calcolo del volume architettonico. (per volume urbanistico vedi tavola 12bis)
6. Facendo salvi i limiti di distanza di cui al D.M. 1444/68, l'elaborato grafico prescrive altresì che l'edificazione avvenga nel rispetto dei seguenti limiti:
  - altezza massima dell'edificazione, pari a mt. 47,3;
  - distanza minima dalla strada pari a mt. 5;
  - distanza minima dai confini del lotto pari a mt. 5;
  - distanza minima tra pareti finestrate pari a mt. 10.

#### Art. 10bis: soppresso<sup>8</sup>

<sup>8</sup> Soppresso con variante al PI n.6 approvata con deliberazione del CC n. 71/2022



### **Art. 11 - Zona di riorganizzazione alberghiera "B 3"**

Gli interventi in questa zona sono mirati alla ricomposizione dei volumi al fine di consentire un miglioramento delle condizioni generali del tessuto urbano degradato, attraverso:

- a) la valorizzazione l'ambiente urbano della zona quale elemento di riconoscimento della popolazione turistica;
- b) lo sviluppo di valori architettonici e percettivi d'insieme sottolineandone l'unitarietà urbana;
- c) il potenziamento della polifunzionalità dell'offerta turistica stimolando la presenza delle iniziative che ne arricchiscono l'attrattività;
- d) il 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) il mantenimento, salva diversa previsione, del volume a destinazione turistico-ricettiva esistente al momento dell'adozione della presente variante al P.I.;
- f) l'uniformare gli interventi sulle aree di uso pubblico (accessi al mare, percorsi pedonali, viabilità, ecc.) alle indicazioni fornite dai sussidi operativi.

Gli interventi ammessi, comprensivi anche delle nuove costruzioni, sono di norma autorizzabili mediante Permesso di Costruire diretto e/o convenzionato o, se ritenuto necessario dall'Amministrazione per entità delle opere di urbanizzazione da realizzare e/o adeguare, attraverso l'approvazione di un piano urbanistico attuativo.

E' consentito l'ampliamento, ove previsto o possibile, o l'accorpamento di volumi/Superfici Complessive con realizzazione di strutture in elevazione del fronte degli edifici verso strada anche a minor distanza rispetto a quanto previsto dal DM 1444/1968. E' fatta salva la distanza minima tra pareti finestrate pari a ml 10,00 e le distanze tra confini di proprietà pari a ml 5,00. La distanza minima dalle strade nel caso di nuova edificazione o demolizione e ricostruzione (salvo i casi previsti dal D.P.R. 380/2001) è di ml 5,00.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale
- turistico ricettivo
- Commerciale, Direzionale, Artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose e comunque di carattere incompatibile con la residenza.

Le strutture commerciali ubicate al piano terra, prospicienti le vie principali a traffico limitato, sono vincolate a tale uso.

Inoltre i P.U.A, qualora prescritti da disposizione di legge o il cui ambito sia individuato ai sensi dell'ultimo comma del precedente art.5, devono dettare 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 del permesso di costruire, 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, quali chioschi, giardini d'inverno, pergolati, posti d'ombra, insegne, arredi pubblici e privati, ecc.;
- i materiali da utilizzare per particolari elementi costitutivi della scena urbana.

L'altezza massima dell'edificio non potrà superare la maggior altezza dell'edificio esistente presente sul fondo finitimo o dell'edificio esistente direttamente prospettante nel caso di interposte vie o piazze pubbliche.

L'altezza degli edifici che formino oggetto di un piano urbanistico attuativo con disposizioni planivolumetriche sarà puntualmente disciplinata dallo stesso piano urbanistico attuativo.



Z.T.O.	Num.	Oss.	Norma puntuale
B3	5		Per questa zona vige la normativa di cui alla variante puntuale approvata con delibera della Giunta Regione del Veneto n. 2651 del 04.08.2000.

## Art. 12 - Zona di completamento "C 1"

Trattasi di aree a prevalenza residenziali parzialmente edificate.

Sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione del volume esistente, con eventuale accorpamento o ricomposizione degli edifici principali e delle pertinenze.

E' ammesso, per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.R.G., l'ampliamento delle singole unità immobiliari fino ad un limite max del 20% della relativa Superficie Complessiva esistente, per una sola volta e a condizione che sia organicamente composto nel corpo principale e tale da non comportare aumento delle unità immobiliari esistenti.

E' consentito l'ampliamento, ove previsto o possibile, o l'accorpamento di volumi con realizzazione di strutture in elevazione del fronte degli edifici verso strada anche a minor distanza rispetto a quanto previsto dal DM 1444/1968. E' fatta salva la distanza minima tra pareti finestrate pari ml 10,00 e le distanze tra confini di proprietà pari a ml 5,00. La distanza minima dalle strade nel caso di nuova edificazione o demolizione e ricostruzione (salvo i casi previsti dal D.P.R. 380/2001) è di ml 5,00.

L'altezza massima dell'edificio non potrà superare la maggior altezza dell'edificio esistente presente sul fondo finitimo o dell'edificio esistente direttamente prospettante nel caso di interposte vie o piazze pubbliche.

E' consentita la destinazione commerciale-direzionale per quelle attività di supporto alla residenza e l'artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose e comunque di carattere incompatibile con la residenza.

Per il parametro di "piano f.t.", inteso solo come livello per concorrere al computo del limite di altezza dell'edificio, si assume un'altezza convenzionale di 3,00 mt.

Sono ammessi interventi di nuova edificazione esclusivamente nei lotti individuati nella tavola di P.R.G. n.13.3.(n.) (scala 1:2000) secondo i seguenti parametri:

- lotto di tipo "C" densità fondiaria di fabbricazione 0,20 mq/mq con un massimo di 400 mq
- lotto di tipo "R" come da tabella in appendice.
- Limite di altezza: 2 piani f.t. per edifici unifamiliari e 3 piani f.t. per edifici plurifamiliari, se non diversamente prescritto nelle norme particolari dei singoli lotti.

Z.T.O.	Num.	Oss.	Norma puntuale
C1	8		Entro l'ambito classificato come pertinenze scoperte da tutelare, è vietata la nuova costruzione, fatta eccezione per: a) l'installazione di arredi quali panchine, fontane, vasche, piscine, uccelliere, pergolati, bersò, ecc. e piccole attrezzature connesse con il giardinaggio, quali serre non industriali e depositi di attrezzi da realizzare esclusivamente in legno, purché di altezza non superiore a m. 2,50 e di Superficie lorda non superiore a mq. 5; b) gli interventi ammessi attraverso schede puntuali che potranno prevedere, nel rispetto del contesto tutelato, anche ampliamenti rapportati alla superficie coperta esistente, senza un'alterazione significativa dei valori architettonici, costruttivi e tipologici; c) la realizzazione di piscine scoperte, nel rispetto del contesto tutelato
C1	24		Essendo queste aree classificate come "scadenti" dalla Carta delle penalità edificatorie, il loro impegno per scopi edificatori è subordinato all'adozione di particolari accorgimenti tecnici che riguardino, in particolare, la scelta del tipo di fondazione e la precisa definizione della capacità portante dei terreni di fondazione. Risultano sempre necessarie indagini preliminari approfondite





C1	121		In questa zona è ammessa una Superficie Complessiva massima di mq 2.000. È posto a carico del soggetto attuatore la realizzazione e cessione al demanio comunale della viabilità e del parcheggio F4.42 compreso all'interno dell'ambito di progettazione unitaria n. 44. Per quanto riguarda gli aspetti idraulici, la portata uscente dalla zona è stimata in 86 l/s e dovrà essere indirizzata al collettore di miste esistente posizionato lungo via Oriente.
----	-----	--	---

#### **Art. 12 bis – Zona di completamento C1 – speciale**

##### **Ambito di intervento “P.I.R.U.E.A. Casa nel parco” ed Accordo di Programma “Aldabra”**

L'urbanizzazione e l'edificazione all'interno del perimetro dell'ambito di intervento del Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale “Casa nel parco” deve avvenire nel rispetto dei parametri urbanistici contenuti nelle n.t.a. approvate in sede di approvazione del Programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale ‘Casa nel parco’ come integrate e modificate dal successivo Accordo di programma “Aldabra”.

In particolare è consentita l'edificazione, nell'ambito di intervento del P.I.R.U.E.A. di una volumetria corrispondente ad una superficie utile netta di pavimento complessiva pari a mq 8.022, di cui 1.000 mq a destinazione commerciale ed ulteriori 200 mq. a destinazione commerciale-turistico-ricettiva il cui sedime massimo di ingombro a destinazione generica di servizio alla spiaggia, con altezza massima di 3,50 m, è riportato in cartografia come Zona C1 – speciale 002.

Per l'edificio indicato sub B1 nelle tavole formanti parte integrante del p.i.r.u.e.a. è consentita un'altezza massima di m 75.

Per gli altri edifici a destinazione residenziale si propone una soluzione planimetrica scalare che garantisca l'apertura del cono visuale verso la spiaggia. I fabbricati dovranno avere un'altezza massima di 4 piani e adottare soluzioni tecniche che evitino il crearsi di una cortina edilizia continua e garantiscano la massima permeabilità visuale tra i due spazi aperti. Per l'edificio a destinazione commerciale è consentita un'altezza massima di m 10.

L'area indicata come ‘parco privato attrezzato’ dovrà essere organizzata e attrezzata a verde privato d'intesa con il Comune di Jesolo e il Servizio forestale regionale.

L'area indicata come ‘parco pubblico attrezzato’ dovrà essere organizzata e attrezzata a verde pubblico d'intesa con il Comune di Jesolo e il Servizio forestale regionale”.

L'edificazione e il dimensionamento delle aree non ricomprese nel perimetro del P.I.R.U.E.A. sono disciplinati dall'Accordo di Programma “Aldabra”. In tali aree, in particolare, è consentita l'edificazione di una superficie utile netta di pavimento complessiva pari a mq. 3652 a destinazione turistico-ricettiva e/o residenziale ed altezza massima pari a ml. 15,5.

##### **Ambito di intervento “P.I.R.U.E.A. Casa nel parco”**

L'urbanizzazione e l'edificazione all'interno del perimetro dell'ambito di intervento del Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale “Casa nel parco” deve avvenire nel rispetto dei parametri urbanistici contenuti nelle N.T.A. approvate in sede di approvazione del Programma integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale ‘Casa nel parco’.

In particolare è consentita l'edificazione, nell'area edificabile, di una superficie utile netta di pavimento complessiva pari a mq 8.022, di cui 1.000 mq a destinazione commerciale e almeno 300 mq a destinazione edilizia residenziale pubblica.

Per l'edificio indicato sub B1 nelle tavole formanti parte integrante del p.i.r.u.e.a. è consentita un'altezza massima di m 75.

Per gli altri edifici a destinazione residenziale si propone una soluzione planimetrica scalare che garantisca l'apertura del cono visuale verso la spiaggia. I fabbricati dovranno avere un'altezza massima di 4 piani e adottare soluzioni tecniche che evitino il crearsi di una cortina edilizia continua e garantiscano



la massima permeabilità visuale tra i due spazi aperti. Per l'edificio a destinazione commerciale è consentita un'altezza massima di m 10.

L'area indicata come 'parco privato attrezzato' dovrà essere organizzata e attrezzata a verde privato d'intesa con il Comune di Jesolo e il Servizio forestale regionale.

L'area indicata come 'parco pubblico attrezzato' dovrà essere organizzata e attrezzata a verde pubblico d'intesa con il Comune di Jesolo e il Servizio forestale regionale".

### Art. 13 - Zona per residenze turistiche "C 2.1"

Trattasi di aree di espansione per la realizzazione di strutture residenziali a carattere turistico.

L'organizzazione dovrà essere improntata secondo caratteristiche tipiche del villaggio turistico con la creazione di aree a verde, per lo sport e il benessere, le attrezzature di supporto e l'organizzazione delle volumetrie residenziali con tipologie omogenee.

Sono vietati sottotetti, recinzioni verso le aree di uso comune. Devono inoltre essere rispettate le indicazioni fornite dai sussidi operativi.

L'edificazione è subordinata alla formazione di uno strumento urbanistico attuativo.

La densità territoriale di fabbricazione è pari a 0,333 mq/mq; sono consentiti un numero massimo di piani compreso il piano terra pari a 3.

#### Zona per residenze turistiche all'interno del Parco Pineta "C2.1 – 14"

Trattasi di aree di espansione per la realizzazione di strutture residenziali a carattere turistico. L'organizzazione dovrà essere improntata secondo caratteristiche analoghe della pineta esistente posta a sud, con la prescrizione che l'edificazione dovrà essere coerente con quanto previsto dallo Schema Direttore TAV 15.5 che illustra la trama infrastrutturale e il sistema connettivo, l'ubicazione degli spazi collettivi e le aree da edificare e i tipi edilizi compatibili.

L'edificazione è subordinata alla formazione di uno strumento urbanistico attuativo.

Sono vietate le recinzioni verso le aree di uso comune.

Devono inoltre essere rispettate le indicazioni fornite dai sussidi operativi in modo particolare quanto previsto dal Capitolo 11.

La densità territoriale di fabbricazione è pari a 0,20 mq/mq; la ditta lottizzante dovrà cedere all'Amministrazione Comunale dei lotti edificabili per una cubatura massima di mq. 5.000, che saranno successivamente cedute ai proprietari delle zto F3.3 n. 111-112, in modo proporzionale alla dimensione delle aree, in cambio della relativa cessione delle aree F3.3 di pineta vincolata, all'Amministrazione Comunale.

Sono consentiti un numero massimo di piani compreso il piano terra pari a 3 e un minimo di due (al fine di contenere la superficie coperta). Altezza massima metri 10. La realizzazione e la cessione dell'area del parcheggio F4 n. 51 è a carico delle ditte lottizzanti.

La costruzione di impianti sportivi nelle aree poste in prossimità della via Cigno Bianco, opportunamente inserite nel contesto del paesaggio circostante, costituiscono aree di interesse pubblico e vanno cedute al Comune.

Gli impianti coperti non possono superare i 2500 mq.

Z.T.O.	Num.	Oss.	Norma puntuale
C2_1	8		In quest'area è prevista una capacità insediativa di mq 10.000, con un'altezza massima ammessa di 17 piani fuori terra, e con l'obbligo a carico del soggetto attuatore della sistemazione naturalistica e della cessione gratuita al demanio comunale delle zone F3.3.18 ed F3.3.120 di superficie non inferiore a mq 82.000. È posto a carico del soggetto attuatore l'obbligo della sistemazione di tutto il tratto di via Oriente adiacente all'ambito di progettazione unitaria n. 31 (illuminazione, pista ciclopedonale e parcheggi), in quanto opera direttamente funzionale all'intervento stesso.



C2_1	9.2	5	L'altezza massima è pari a metri 150, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 7 del D.M. 1444/68. In fase di progettazione dovranno essere considerati i riferimenti alla normativa antisismica.
C2_1	12		Gli interventi saranno realizzati nel rispetto delle componenti naturalistico-ambientali dei luoghi, provvedendo pure alla sostituzione degli esemplari arborei eventualmente eliminati.
C2_1	116		E' prevista una Superficie Complessiva massima realizzabile di mq 16.666,67 con realizzazione e cessione a carico del soggetto attuatore dell'adiacente parcheggio pubblico F4/121 di circa due ettari, nonché sistemazione e cessione degli adiacenti tratti di via Leopardi, via Buonarroti e Pindemonte. Per quanto riguarda l'aspetto idraulico, il coefficiente di deflusso passa da 0,15 a 0,3. La sottovariante in questione è servita dalle condotte di via Padania con diametro di 700 mm e lungo via Buonarroti con diametro pari a 600 mm, le quali risultano idonee a ricevere la nuova portata.
F4	121		Per quanto riguarda l'aspetto idraulico, il coefficiente di deflusso passa da 0,15 a 0,21. Si prescrive che il parcheggio debba avere una elevata permeabilità, ovvero possa essere di tipo ghiaioso o con pavimentazione in grigliato di cls. La compatibilità idraulica è garantita realizzando, se necessario, un volume di invaso di 60 m <sup>3</sup> , agevolmente realizzabile sfruttando il fossato adiacente, lungo circa 100 m.
C2_1	119		In tale area è ammessa la ricomposizione edilizia ed urbanistica con destinazione residenziale e/o residenziale turistica di tutti gli edifici esistenti, sulla base di una densità territoriale di fabbricazione non superiore a 0,2 mq/mq. La riqualificazione urbanistica dovrà essere disciplinata mediante specifico comparto attuativo. Per quanto riguarda l'aspetto idraulico, la compatibilità idraulica è garantita realizzando un volume di invaso di 10 m <sup>3</sup> , il quale potrà essere agevolmente ricavato aumentando i diametri delle condotte. Le acque così raccolte potranno essere scolate nel collettore di viale Oriente.

**C2.1 – 120: Accordo di programma per l'attuazione organica e coordinata del Programma di riconversione di un parco commerciale in Comune di Jesolo denominato "Terre di Mare" e di opere di viabilità in variante al P.R.G - approvato con DGRV n.65 del 19.01.2010**

In tale area è ammessa la ricomposizione edilizia ed urbanistica con destinazione residenziale e/o residenziale turistica. I parametri edilizi sono quelli definiti dalla seguente scheda:

1. L'intervento, unitamente alla viabilità di pertinenza (1° lotto 2° Stralcio della Circonvallazione Nord di Jesolo), definisce la porta orientale alla città balneare.  
Il comparto dovrà essere sviluppato realizzando un sistema insediativo che trova la rappresentazione del luogo identificato da uno o più corpi di fabbrica la cui altezza deve definire l'ingresso al Lido Est di Jesolo. L'intervento sarà caratterizzato oltre per l'importanza del segno architettonico, anche per la funzioni di cerniera che l'area assume nei confronti di piazza Torino a cui dovrà idealmente collegarsi attraverso interventi di riqualificazione delle viabilità e modifica di parte del parcheggio esistente. I parametri di edificazione sono definiti ai punti che seguono alla luce dell'assetto del comparto e delle caratteristiche architettoniche dei corpi di fabbrica.
2. **Carature urbanistiche**

Superficie territoriale	mq.	60.500
Superficie fondiaria	mq.	30.000
Superficie a verde pubblico e parcheggio	mq.	20.000
Superficie Complessiva edificabile	mq.	45.000
3. **Insiediabilità 150 mc abitante** n. ab.ti 900
4. **Destinazione d'uso:** residenza e attività collegate (terziario diffuso), attività commerciali max 20% della Superficie Complessiva edificabile (non più di una media struttura di 2.500 mq e separati esercizi di vicinato)
5. **Prescrizioni particolari:** All'intervento fa carico la realizzazione di parte della viabilità di circonvallazione nord di Jesolo, limitatamente al tratto che collega via Mocenigo alla strada posta



sull'argine destro del Canale Cavetta, come da progetto preliminare definito dalla conferenza di servizi convocata in attuazione all'accordo di programma previsto dall'art 32 della L.R. 35/2001. Tra gli oneri previsti sono compresi la realizzazione delle bretelle di raccordo a via Correr e il tombinamento del fossato lungo la stessa via per un tratto di circa 700 metri a partire dall'incrocio con via Ca' Gamba. Tali opere dovranno essere ultimate contestualmente all'ultimazione di quelle di attraversamento del Canale Cavetta da parte dell'Amministrazione comunale e/o per gli altri Enti competenti alla loro realizzazione. L'agibilità dei fabbricati, anche parziale, è comunque subordinata al collaudo delle opere viarie di competenza della proprietà.

- 6. Parametri di calcolo del volume:** In considerazione della particolarità costruttiva degli edifici previsti sull'area d'intervento il volume va calcolato piano per piano come prodotto della superficie lorda di pavimento ed altezza netta a cui vanno aggiunti i solai interpiano per uno spessore minimo di cm.30, senza computo dei solai di copertura e a sbalzo.

Ai fini del volume non viene calcolato:

- lo spazio interno da piano terra a cielo (se aperto e/o vetrato) che racchiude l'ingresso ai vani scala ed ascensore degli edifici e gli spazi pertinenziali a piano terra (se aperti e/o vetrati) ad esso collegati; nel computo del volume va considerato il solo vano scala principale e non i vani scala di sicurezza;
- i porticati interni ed esterni, nonché le gallerie di collegamento tra aree interne ed esterne agli edifici;
- il pacchetto degli impianti nelle strutture commerciali posti ad una altezza di 4,5 m dalla quota "zero";
- i vani ascensori, i cavedi degli impianti, nonché le cabine per la fornitura di energia all'area.
- i ballatoi di collegamento agli alloggi, la copertura di vani scala di collegamento alle autorimesse interrato, i pergolati, le strutture di esclusiva valenza architettonica anche se realizzati sulla copertura degli edifici.

#### **7 . Definizioni puntuali:**

- L'altezza massima degli edifici verrà definita come da rendering (altezza massima pari a 34 piani).
- La composizione dei fabbricati potrà prevedere la realizzazione di corpi di fabbrica rientranti o a sbalzo superiori ai 3,00 mt.. In tal caso la distanza tra pareti non finestrate che si fronteggiano (allo stesso livello) potrà essere inferiore a mt. 6,00.
- Nel caso degli edifici commerciali da realizzarsi sulla piazza e/o all'interno delle gallerie la distanza tra pareti finestrate che si fronteggiano non potrà essere inferiore a mt. 6,00, mentre nel caso di pareti non finestrate la distanza potrà ridursi a mt. 4.
- L'illuminazione dei locali abitabili potrà avvenire mediante pozzi luce a condizione che il lato minimo non sia inferiore a mt 3,00.
- I bagni delle singole unità potranno essere non finestrati.
- Le singole unità potranno essere dotate di soppalco la cui superficie non potrà eccedere il 50% della superficie della unità medesima

#### **8. Parametri di calcolo dell'altezza degli edifici**

- La quota "zero" del comparto va riferita alla quota relativa all'intersezione tra via F. Polo e Via Torcello.

#### **Art. 14 - Zona di nuova espansione residenziale "C 2.2"**

Trattasi di aree di espansione a prevalenza residenziale.

L'edificazione è subordinata alla formazione di uno strumento urbanistico attuativo. L'organizzazione urbanistica delle destinazioni di zona riportate dal P.R.G. (scala 1:2000) ha valore vincolante, potranno essere previste delle variazioni compatibili con la definizione del progetto esecutivo.

Destinazioni d'uso ammesse:

- residenziale

- Commerciale, Direzionale, Artigianato di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti, rumorose e comunque di carattere incompatibile con la residenza.



Al fine di favorire l'integrazione delle diverse tipologie di abitazioni, si deve provvedere in fase di formazione e approvazione dello strumento urbanistico attuativo all'individuazione di una quota minima del 40% 20%<sup>9</sup> della superficie edificabile da destinare all'edilizia residenziale pubblica secondo quanto previsto dal Regolamento approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 96 del 26.07.2006 e successive modifiche.

In questa zona gli edifici esistenti con la relativa area di pertinenza possono far parte della lottizzazione con adeguamento degli indici; nel caso di esclusione dallo S.U.A. sono ammessi gli interventi previsti nelle zone C1 per gli edifici esistenti.

La densità territoriale di fabbricazione è pari a 0,2 mq/mq, salvo quanto previsto dall'allegata tabella che stabilisce indici specifici per particolari ambiti. Limite di altezza: 3 piani f.t.

Z.T.O.	Num.	Oss.	Norma puntuale
C2_2	14		In queste aree devono essere previsti parcheggi pubblici per una superficie pari al 15% dell'area. Indice fondiario 0,5 mq/mq
C2_2	25 26 36 37 67		Essendo queste aree classificate come "scadenti" dalla Carta delle penalità edificatorie, il loro impegno per scopi edificatori è subordinato all'adozione di particolari accorgimenti tecnici che riguardino, in particolare, la scelta del tipo di fondazione e la precisa definizione della capacità portante dei terreni di fondazione. Risultano sempre necessarie indagini preliminari approfondite.
C2_2	40 41 43 44 46 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58		In queste aree l'indice territoriale è pari a 0,267 mq/mq
C2_2	66		Vista l'ubicazione dell'area si consiglia la costruzione di negozi (al piano terra) prospicienti il parcheggio pubblico. Indice fondiario 0,333 mq/mq.
C2_2	68		L'indice territoriale della zona è pari a 0,333 mq/mq Essendo queste aree classificate come "scadenti" dalla Carta delle penalità edificatorie, il loro impegno per scopi edificatori è subordinato all'adozione di particolari accorgimenti tecnici che riguardino, in particolare, la scelta del tipo di fondazione e la precisa definizione della capacità portante dei terreni di fondazione. Risultano sempre necessarie indagini preliminari approfondite.
C2_2	100	<b>4</b>	In quest'area gli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri: - densità territoriale 0,5 mq/mq; - altezza massima 10 metri con un massimo di 3 piani fuori terra; - rapporto di copertura 25%; - distanza minima dai confini 5 metri; - distanza minima dai confini verso strada 6 metri;

<sup>9</sup> Modificato a seguito dell'entrata in vigore del PAT il 25 aprile 2020



			- distanza minima tra edifici 10 metri.
C2_2	101 42	29 84	Trattasi di aree già edificabili nelle quali si applicano le norme del vecchio PRG e precisamente: <ul style="list-style-type: none"><li>• densità fondiaria di fabbricazione. 0,5 mq/mq</li><li>• area totale minima del lotto mq. 800</li><li>• percentuale area coperta 25%</li><li>• numero massimo dei piani compreso piano terra 2</li><li>• altezza massima degli edifici m. 7,00</li><li>• distanza minima dai confini m. 5,00</li><li>• distanza minima dai confini verso strada m. 6,00</li><li>• lunghezza massima delle fronti m. 80,00</li></ul> In queste aree non è necessario provvedere, in fase di formazione e approvazione dello strumento urbanistico attuativo, all'individuazione di una quota minima del 40% della superficie edificabile da destinare all'edilizia residenziale pubblica.
C2_2	108 109	200	In quest'area l'indice territoriale è pari a 0,5 mq/mq e dovranno essere rispettati i seguenti parametri: <ul style="list-style-type: none"><li>- area totale minima del lotto = 1.000 mq</li><li>- percentuale area coperta = 25%</li><li>- numero massimo dei piani compreso piano terra = 2</li><li>- altezza massima degli edifici = 7 m</li><li>- distanza minima dai confini di proprietà = m 0,5 h edif. , m 5 min.</li><li>- distanza minima dai confini verso strada = 6 m</li><li>- distanza minima tra gli edifici o corpi di fabbrica degli stessi = h edif. m 10 min.</li></ul>
C2_2	111		L'edificazione massima è prevista con indice 0,2 mq/mq. È prevista la cessione gratuita al demanio comunale dell'area destinata a zona F3.2 compresa all'interno dell'ambito di progettazione unitaria n. 51 per una superficie non inferiore a mq 34.000. Per quanto riguarda l'aspetto idraulico il coefficiente di deflusso passa da 0,15 a 0,21. La compatibilità idraulica è garantita realizzando un volume di invaso di 150 m <sup>3</sup> , il quale potrà essere ricavato ampliando i canali di scolo adiacenti. Ipotizzando una profondità di 1 m, una lunghezza di base di 0,5 m, sponde 3 su 2, basterebbe un fossato o canale di scolo di lunghezza pari a 75 m. La portata di acque nere, pari a circa 3 l/s, relativa alla zona C potrà essere indirizzata al collettore di via Mameli, caratterizzato da un diametro di 400 mm, o trattato in loco con fosse imhoff o per sub-irrigazione.

#### Art. 14 bis - Ambito di intervento unitario n° 16 (C2.2 - 16, F3.1 – 13)

##### - Area destinata a nuova espansione residenziale in prossimità di Piazza Trieste.

Area di espansione per la realizzazione di strutture prevalentemente residenziali al cui interno si prevede un nuovo tracciato stradale, il cui sedime attraverserà l'ambito C2.-16 e la zona confinante F3.1-13, da realizzarsi a carico della ditta lottizzante.

Al fine di favorire l'integrazione delle diverse tipologie di abitazioni, si deve provvedere in fase di formazione e approvazione dello strumento urbanistico attuativo all'individuazione di una quota minima del 40% della superficie edificabile da destinare all'edilizia residenziale pubblica.

E' prevista, inoltre, la cessione gratuita del verde di proprietà in fase di Piano di Lottizzazione, per la sistemazione del parco pubblico previsto nella zona F3.1 a carico della ditta lottizzante.

In queste aree devono essere previsti parcheggi pubblici per una superficie minima pari al 15 % dell'area. Si escludono dal computo del volume urbanistico i portici, le rientranze e le piazze coperte che siano gravati da servitù di uso pubblico ai sensi dei disposti del R. E. vigente.

E' consentita l'edificazione di nuove strutture fino al raggiungimento dei seguenti parametri:

- Superficie complessiva massima consentita: 3333,33 mq;



- Volume massimo destinato a volume edilizio non utilizzato (intercapedine tra unità commerciale e primo solaio di quella residenziale): 1000 mc;
- Altezza massima: ml 30,00;
- Distanza minima dai fabbricati esistenti: pari all'altezza massima della nuova edificazione;
- Distanza minima dai confini: ml 5,00
- Distanza minima dalle strade: ml 10,00.

#### **Art. 15 - Zona di completamento all'interno del parco campagna "C 3"**

Trattasi di aree a prevalenza residenziali parzialmente edificate all'interno del Parco Campagna. Sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione del volume esistente, con eventuale accorpamento o ricomposizione degli edifici principali e delle pertinenze, di ampliamento fino ad un limite massimo di 266,67 mq di Superficie Complessiva purché organicamente composto nel corpo principale.

E' consentito l'ampliamento, ove previsto o possibile, o l'accorpamento di volumi con realizzazione di strutture in elevazione del fronte degli edifici verso strada anche a minor distanza rispetto a quanto previsto dal DM 1444/1968. E' fatta salva la distanza minima tra pareti finestrate pari ml 10,00 e le distanze tra confini di proprietà pari a ml 5,00. La distanza minima dalle strade nel caso di nuova edificazione o demolizione e ricostruzione (salvo i casi previsti dal D.P.R. 380/2001) è di ml 5,00.

L'altezza massima dell'edificio non potrà superare la maggior altezza dell'edificio esistente presente sul fondo finitimo o dell'edificio esistente direttamente prospettante nel caso di interposte vie o piazze pubbliche.

E' ammesso, per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.R.G. e che sono già stati ampliati ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/85, l'ampliamento delle singole unità immobiliari fino ad un limite max del 20% della relativa Superficie Complessiva esistente, per una sola volta e a condizione che sia organicamente composto nel corpo principale e tale da non comportare aumento delle unità immobiliari esistenti.

Per il parametro di "piano f.t.", inteso solo come livello per concorrere al computo del limite di altezza dell'edificio, si assume un'altezza convenzionale di 3,00 mt.

Sono ammessi interventi di nuova edificazione esclusivamente nei lotti individuati nella tavola di P.R.G. (scala 1:2000) secondo i seguenti parametri:

- lotto di tipo "A" Superficie Complessiva max consentito 400 mq.
- lotto di tipo "B" Superficie Complessiva max consentito 266,67 mq.
- lotto di tipo "R" come da tabella in appendice
- limite di altezza: 2 piani f.t. per edifici unifamiliari e 3 piani f.t. per edifici plurifamiliari.

## **CAPO 2: Aree per le attività economiche**

#### **Art. 16 - Zona per le attività produttive esistente "D 1.1"**

Zona esistente destinata ad attività produttive artigianali e commerciali, ad esclusione delle medie e grandi strutture di vendita.

Costituisce destinazione d'uso prioritario l'insediamento produttivo; sono consentite inoltre le seguenti funzioni:

- a) residenza di servizio con un massimo di 166,67 mq di SC per ogni insediamento produttivo
- b) depositi e magazzini di materiale e mezzi relativi all'attività produttiva svolta.
- c) parcheggi pubblici e privati pertinenti l'attività.
- d) attività espositive e terziarie e commerciali relative all'attività produttiva svolta



E' ammessa una percentuale massima di superficie coperta pari a 50% del lotto e un'altezza massima di ml. 10, fatte salve maggiori altezze per documentate esigenze del ciclo produttivo.

Entro i limiti di questa zona le attività dovranno rispettare i requisiti di cui alla Legge n. 319/76 per quanto attiene agli scarichi, al DPR n. 203/88 per quanto attiene l'emissione di fumi nell'atmosfera ed al DPCM n. 13/91 per quanto attiene ai rumori, fermo restando anche il divieto di deposito per materie maleodoranti o insalubri.

Zone per impianti di prima categoria (autodemolizione e/o rottamazione) ai sensi della legge regionale 16 aprile 1985, n.33 "Norme per la tutela dell'ambiente" - **D 1.1 - 9 e D 1.1 - 10**

Entro i limiti di queste zone possono essere costruiti edifici riservati alle attività di autodemolizione e/o rottamazione con relative destinazioni ammesse quali: uffici aziendali, laboratori, magazzini, officine, autorimesse, abitazione padronale o del custode, ecc.

La densità di fabbricazione, i tipi edilizi e le altre disposizioni riguardanti i parametri ai quali devono essere uniformati gli interventi di carattere costruttivo, sono i seguenti:

- Area minima del lotto mq 2.500
- Rapporto di copertura 40% con un max di 1.200 mq
- Altezza degli edifici ml 10
- Distanza confini di proprietà ml 6
- Distanza verso strada ml 10
- Distanza tra corpi di fabbrica ml 12
- Mq per residenza da ricavarsi nel corpo di fabbrica o isolatamente in un unico intervento 166,67 mq di SC

#### Art. 17 - Zona per attività produttive di espansione "D 1.2"

Zona di espansione destinata ad attività produttive artigianali e di commercio all'ingrosso. Gli interventi si attuano mediante Strumento Urbanistico Attuativo.

Costituisce destinazione d'uso prioritario l'insediamento produttivo; sono consentite inoltre le seguenti funzioni:

- a) residenza di servizio con un massimo di 166,67 mq di SC per ogni insediamento produttivo
- b) depositi e magazzini di materiale e mezzi relativi all'attività produttiva svolta
- c) parcheggi pubblici e privati pertinenti l'attività.
- d) attività espositive e terziarie e commerciali relative all'attività produttiva svolta

E' ammessa una percentuale massima di superficie coperta pari a 40% del lotto e un'altezza massima di ml. 10, fatte salve maggiori altezze per documentate esigenze del ciclo produttivo.

Entro i limiti di questa zona le attività dovranno rispettare i requisiti di cui alla Legge n. 319/76 per quanto attiene agli scarichi, al DPR n. 203/88 per quanto attiene l'emissione di fumi nell'atmosfera ed al DPCM n. 13/91 per quanto attiene ai rumori, fermo restando anche il divieto di deposito per materie maleodoranti o insalubri.

L'edificazione è subordinata alla formazione di uno strumento urbanistico attuativo.

Z.T.O.	Num.	Oss.	Norma puntuale
D1_2	1		Essendo queste aree classificate come "pessime" dalla Carta delle penalità edificatorie, l'edificabilità deve essere preceduta da una accurata indagine geognostica anche per le costruzioni di modesta entità.
	3		
	4		

#### Art. 17 bis - zona D 1.2-5 (Variante "Terre di Mare")

Nell'ambito d'intervento 20/a di Piazza Torino 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. L'altezza massima degli edifici a destinazioni diverse da produttivo potrà essere di 13 mt. L'intervento è





soggetto a strumento urbanistico attuativo il quale dovrà prevedere la realizzazione delle bretelline di raccordo tra via Corer e via Papa Luciani.

#### **Art. 17 ter - Zona D 1.2-6 speciale**

Area destinata ad attività artigianali e di commercio, in aggiunta alle destinazioni previste per la Zona D1.2.

Entro questa zona trova applicazione, per destinazioni e dati dimensionali, quanto previsto con il progetto di ampliamento ai sensi dell'articolo 4 della l.r. 31/12/2012, n.55, per interventi di edilizia produttiva in variante allo strumento urbanistico generale, adottato con provvedimento conclusivo della unità organizzativa SUAP n. 111568 in data 27/04/2020, i cui elaborati grafici allegati sono parte integrante.

#### **Art. 17.1 - Zona D per insediamenti artigianali, industriali e commerciali**

Entro i limiti di queste zone possono essere costruiti edifici riservati al commercio ad esclusione delle medie e grandi strutture di vendita (tale esclusione non si applica a quanto individuato nel "Piano per insediamenti commerciali - medie strutture" approvato con delibera di C.C. n. 37 del 16.03.2010), all'artigianato a carattere familiare e ad aziende artigianali propriamente dette con relative destinazioni annesse quali: uffici aziendali, laboratori di ricerca, magazzini, silos, officine, autorimesse, ect.

Entro i limiti di questa zona le attività dovranno rispettare i requisiti di cui alla Legge n. 319/76 per quanto attiene agli scarichi, al DPR n. 203/88 per quanto attiene l'emissione di fumi nell'atmosfera ed al DPCM n. 13/91 per quanto attiene ai rumori, fermo restando anche il divieto di deposito per materie maleodoranti o insalubri.

La densità di fabbricazione, i tipi edilizi e le altre disposizioni riguardanti i parametri ai quali devono essere uniformati gli interventi di carattere costruttivo, sono riportati nella seguente tabella:

Area del lotto singolo	mq 3000
Area del lotto a schiera	mq 1500
Rapporto massimo di copertura	50%
Altezza massima degli edifici, fatte salve maggiori altezze per documentate esigenze del ciclo produttivo.	ml 10
Distanza verso strada	ml 10
Distanza confini di proprietà	ml 6
Distanza tra corpi di fabbrica	ml 12
Volumetria per residenza da ricavare nel corpo di fabbrica e unica per ogni intervento	166,67 mq di SC

All'interno delle aree di intervento il 10% della superficie fondiaria corrispondente, dovrà essere destinato a verde da piantumarsi con essenze idonee alle caratteristiche ambientali della zona e a parcheggio privato interno a servizio del lotto, in ragione di mq 10 ogni 80 mq di superficie coperta.

#### **Zona per impianto di stoccaggio rifiuti speciali in via B. Cristofori, 10 - Zona D -11**

Per la zona D – 11 destinata ad impianto di stoccaggio rifiuti speciali, si applica la D.G.R. n. 3273 del 03. 11.2009.

#### **Art. 17.2 - Zona D speciale - Insediamenti alberghieri-residenziali**

Trattasi di un'area localizzata a nord di via Roma Destra ed in prossimità del fiume Sile, attualmente adibita a residenza alberghiera. È consentita la possibilità di demolire i volumi/Superfici Complessive esistenti recuperandoli all'uso residenziale.

La eventuale nuova edificazione dovrà tener conto delle indicazioni del "Quaderno Tecnico" e dei seguenti parametri:



- distanza minima dai confini = 5,00 m;
- distanza minima tra fabbricati = 10,00 m;
- distanza minima dalle strade = 30,00 m;
- numero piani fuori terra = 3;
- sono vietati posti macchina interrati;
- lo spazio scoperto deve essere sistemato a verde.

#### Art. 18 - Zona per le attività commerciali "D 2.1"

Aree destinate a spazi commerciali (all'ingrosso e al dettaglio ai sensi della LR 15/04) interne all'abitato, integrate dalla costruzione di complessi di servizio, di aggregazione sociale, di sviluppo del settore. Ulteriori destinazioni d'uso, compatibili con la destinazione principale, potranno essere definite in sede di strumento urbanistico attuativo.

Gli interventi sono subordinati a studi relazionati alle caratteristiche delle iniziative commerciali proposte, e in particolare, alla dimensione e alla tipologia degli esercizi da insediare, al bacino di utenza potenziale, alla complementarità con altre attività nella stessa area, commerciali e non, ai programmi di promozione dell'iniziativa.

Tali studi dovranno prevedere l'adeguata sistemazione dei percorsi pedonali, delle piste ciclabili, degli spazi di relazione (piazze, fermate, stazioni, ecc.) nonché un progetto riguardante il sistema di informazione (parcheggi, percorsi, indicazione delle attività commerciali) al fine di valorizzare la fruizione pedonale di tali aree.

E' ammessa una percentuale massima di superficie coperta pari a 40% del lotto e l'altezza massima è pari a metri 150, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 7 del D.M. 1444/68. In fase di progettazione dovranno essere considerati i riferimenti alla normativa antisismica.

La superfici di nuovi spazi urbani (viali, piazze, gallerie) dovrà essere adeguata alle caratteristiche delle iniziative commerciali proposte e proporzionale rispetto alla quantità di standard previsti dalla Legge Regionale 37/99.

L'edificazione è subordinata alla formazione di uno strumento urbanistico attuativo.

Z.T.O.	Num.	Oss.	Norma puntuale
D2_1	15	113	E' possibile la realizzazione di una struttura alberghiera.
D2_1	119		Per quanto riguarda gli aspetti idraulici, il coefficiente di deflusso che passa da 0,15 a 0,4. Per garantire la compatibilità idraulica è necessario realizzare un volume di invaso di 500 m <sup>3</sup> , il quale potrà essere ricavato, per ipotesi, come segue: un volume di 350 m <sup>3</sup> potrà trovare realizzazione ampliando, se necessario, il fossato lungo circa 100 m a nord della zona D, con una profondità di 1 m, una lunghezza di base di 2 m, sponde 3 su 2; i restanti 150 m <sup>3</sup> potranno essere realizzati all'interno della zona commerciale con adeguate vasche di accumulo.

#### Art. 18 bis - Zona per le attività commerciali "D 2.1" – Centri e/o Parchi Commerciali

Sono definiti Parchi Commerciali ai sensi dell'art. 10 della L.R.15/04 le aree all'interno degli ambiti di progettazione unitaria o piani di lottizzazione denominati "Frova" approvato con delibera di Consiglio Comunale n 61 del 02.04.2004.

All'interno di detti ambiti oggetto di piano attuativo approvato è possibile realizzare, mantenendo le superfici commerciali (oggetto di specifiche licenze commerciali già rilasciate) approvate, una grande struttura di vendita fino ad una quota massima del 40% sempre di superficie di vendita, esercizi di vicinato fino ad una quota massima del 10% e medie strutture per la restante parte.

Per dette aree non è consentito l'aumento di superficie di vendita.

Per l'area "Capannine -Cattel" già soggetta a schema progettuale di lottizzazione approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 02.04.2004, viene individuato un nuovo ambito di intervento attuativo definito centro e/o parco commerciale ai sensi degli art.li 9 e 10 della L.R. 15/2004.



Ogni modificazione relativa ai centri e/o parchi commerciali è regolata dalle norme di cui alla L.R.15/2004: le modifiche della superficie di vendita esistente, devono essere accompagnate da uno studio della viabilità dell'area con verifica funzionale dei nodi per un'ideale organizzazione delle intersezioni viarie e degli svincoli d'immissione sulla rete stradale interessata.

#### Art. 19 - Zona per attività direzionali, commerciali mista a residenziale "D 2.2"

Aree destinate a funzioni terziarie (di beni e di servizi) interne all'abitato, con dotazione residenziale, finalizzate alla costruzione di complessi di servizio, di aggregazione sociale, di sviluppo del settore.

L'edificazione dovrà prevedere oltre alla dotazione di parcheggi previsti per legge (comprensivi degli standard), la creazione di nuovi spazi urbani (viali, piazze, gallerie) per una superficie adeguata rispetto alla quantità di edifici commerciali - direzionali previsti dallo strumento urbanistico attuativo.

La densità territoriale di fabbricazione è pari a 0,667 mq/mq di SC da suddividere tra le destinazioni previste, con un massimo del 60% da destinare alla residenza; l'altezza massima è pari a metri 150, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 7 del D.M. 1444/68. In fase di progettazione dovranno essere considerati i riferimenti alla normativa antisismica.

L'edificazione è subordinata alla formazione di uno strumento urbanistico attuativo.

Z.T.O.	Num.	Oss.	Norma puntuale
D2_2	3	<b>99</b> <b>468</b>	All'interno del Piano di lottizzazione dovrà essere prevista un'area a parcheggio pubblico a supporto, oltre che delle nuove costruzioni, anche delle attività scolastiche e sportive esistenti e la sua successiva cessione al Comune.

#### Art. 19 bis - Zona per attività direzionali, commerciali mista a residenziale "D 2.2" – Parchi Commerciali

Sono definiti Parchi Commerciali ai sensi dell'art. 10 della L.R.15/2004 le aree all'interno degli ambiti di progettazione unitaria o piani di lottizzazione denominati "Basso Sile" approvato con delibera di Consiglio Comunale n 145 del 21.10.2004 e "Alberella- rotatoria Picchi" approvato con delibera di Consiglio Comunale n 144 del 21.10.2004.

All'interno dell'ambito di progettazione unitaria oggetto di piano attuativo approvato denominato "Basso -Sile" è possibile realizzare, mantenendo le superfici commerciali (oggetto di specifiche licenze commerciali già rilasciate) approvate, una grande struttura di vendita fino ad una quota massima del 40% sempre di superficie di vendita, esercizi di vicinato fino ad una quota massima del 10% e medie strutture per la restante parte.

All'interno dell'ambito di progettazione unitaria oggetto di piano attuativo approvato denominato "Alberella -Rotatoria Picchi" è possibile realizzare, mantenendo le superfici commerciali (oggetto di specifiche licenze commerciali già rilasciate) approvate esercizi di vicinato fino ad una quota massima del 20% sempre di superficie di vendita e medie strutture per la restante parte. L'attuazione dell'ambito denominato "Alberella-Rotatoria Picchi" è realizzabile eventualmente ricorrendo alla pianificazione attuativa di iniziativa pubblica.

Per dette aree non è consentito l'aumento di superficie di vendita.

Ogni modificazione relativa ai parchi commerciali è regolata dalle norme di cui alla L.R. 15/2004 : le modifiche della superficie di vendita esistente, devono essere accompagnate da uno studio della viabilità dell'area con verifica funzionale dei nodi per un'ideale organizzazione delle intersezioni viarie e degli svincoli d'immissione sulla rete stradale interessata.

Z.T.O.	Num.	Oss.	Norma puntuale
D2_2	2	<b>114</b>	In quest'area devono essere previsti una quantità minima di parcheggi pubblici pari al 10% dell'area concentrati verso via Firenze.



#### Art. 20 - Zona per strutture ricettive-alberghiere "D 2.3"

Zona per l'edificazione di nuove strutture alberghiere, con annesse strutture di servizio per la qualificazione e lo sviluppo del settore turistico.

Gli interventi dovranno prevedere delle proposte complesse ed unitarie per l'intera area con l'integrazione di spazi commerciali (ristoranti, piccoli punti vendita, ecc.), di strutture di interesse generale (sale conferenza, meeting, ecc.) e spazi di servizio qualificanti per il turismo (aree verdi attrezzate, strutture per il benessere e lo sport, ecc.). E' ammessa una percentuale massima di superficie coperta pari a 40% del lotto, densità territoriale di fabbricazione di 1 mq/mq di SC e un'altezza massima di 7 piani f.t..

L'edificazione è subordinata alla formazione di uno strumento urbanistico attuativo.

In caso di strumento urbanistico attuativo con previsioni plani volumetriche il limite massimo di altezza è pari a metri 150, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 7 del D.M. 1444/68. In fase di progettazione dovranno essere considerati i riferimenti alla normativa antisismica.

Z.T.O.	Num.	Oss.	Norma puntuale
D2_3	107	116	In quest'area si applica l'art. 20 delle presenti norme tecniche di attuazione.

#### Zone per strutture ricettive alberghiere all'interno della pineta D 2.3 - 4

Zona per l'edificazione di nuove strutture alberghiere, con annesse strutture di servizio per la qualificazione e lo sviluppo del settore turistico.

E' ammessa la costruzione di unità turistico residenziali, per una quota massima del 50%, integrate nella proposta alberghiera con servizi unitariamente gestiti.

Gli interventi dovranno prevedere delle proposte complesse integrate negli spazi di pregio ambientale circostante con la creazione di strutture di interesse generale (sale conferenza, meeting, ecc.) e spazi di servizio qualificanti per il turismo (aree verdi attrezzate, strutture per il benessere e lo sport, ecc.).

Gli interventi dovranno dimostrare il rispetto delle componenti naturalistico-ambientali dei luoghi, provvedendo alla sostituzione degli esemplari arborei di pregio eventualmente eliminati, e soprattutto integrando nella proposta architettonica, la realizzazione delle aree scoperte in coerenza con quelle esistenti nelle strutture residenziali e alberghiere limitrofe.

E' ammessa una percentuale massima di superficie coperta pari a 40% del lotto, densità territoriale di fabbricazione pari a 0,667 mq/mq di SC e un'altezza massima pari a 4 piani f.t., se non diversamente prescritto dalle singole schede di specifici progetti norma.

Z.T.O.	Num.	Oss.	Norma puntuale
D2_3	4		Vedi parere della Direzione Urbanistica della Regione Veneto del 31.08.2006 prot. n. 506555/57.09 in merito alla disciplina urbanistica per l'attuazione dell'ambito di progettazione unitaria n. 35.

#### Art. 21 - Zona per complessi ricettivi all'aperto e sosta camper "D 3.1"

I complessi ricettivi all'aperto, in relazione alla loro classificazione in campeggi o villaggi turistici sono disciplinati secondo quanto previsto dalla L.R.33/02 e successive modificazioni.

##### A) Campeggi

Sono campeggi gli esercizi ricettivi, aperti al pubblico e a gestione unitaria, attrezzati su aree recintate per la sosta e il soggiorno in allestimenti minimi, di turisti provvisti, di norma, di tende o di altri mezzi autonomi di pernottamento. All'interno dei campeggi si distinguono due quantità di Superficie netta di pavimento: una destinata alle attrezzature (servizi igienici, uffici, attività commerciali e di ristorazione, ecc.) ed un'altra riservata alle attività ricettive (unità abitative per la sosta ed il soggiorno dei turisti).



**Tipi di intervento previsti:** manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia e urbanistica, ampliamento, demolizione con ricostruzione, nuova edificazione secondo le carature urbanistiche e i criteri di organizzazione infrastrutturale e funzionale dell'area indicati nei Progetti norma di cui ai successivi art. 6, 7 e 10 delle N.T.A. relative alla presente Variante al P.R.G.C., nonché i seguenti parametri urbanistici:

**Rapporto di copertura massimo** = 10 %

**Altezza massima dei fabbricati:**

- nella fascia di 200 ml. dal limite demaniale della spiaggia:
  - ◆ H. max m. 3,00 per le U.A.;
  - ◆ H. max m. 3,50 per le attrezzature, solo per documentate esigenze igienico/tecnologiche max m. 4,60;
- oltre la fascia di 200 ml. dal limite demaniale della spiaggia:
  - ◆ due piani abitabili (ml. 6,50).

**Distanza minima tra i fabbricati** = ml. 10,00 tra pareti finestrate di vani abitabili e pareti di edifici antistanti, ridotta a ml. 6,00 tra pareti finestrate di vani non abitabili ovvero tra edifici con pareti non finestrate.

**Distanza minima dai confini del lotto** = ml. 5,00

**Distanza minima dalla strada** = ml. 10,00

**Piani interrati:** il perimetro massimo di eventuali piani interrati per le attrezzature di servizio dovrà coincidere con quello dell'edificio; non sono ammessi piani interrati per le Unità Abitative.

**Viabilità:** la viabilità pedonale interna deve essere atta ad assicurare comodo e diretto accesso ai servizi, negozi ed attrezzature complementari.

**Quantità massima di superficie scoperta impermeabilizzata:** la viabilità di accesso asfaltata e gli altri interventi comportanti totale impermeabilizzazione dei suoli, con esclusione della superficie coperta utilizzata per il sedime degli edifici e delle pavimentazioni realizzate con piastre forate che permettano la crescita del tappeto erboso, non deve essere superiore al 10% della superficie fondiaria del complesso.

**Recinzione:** l'intero perimetro del complesso deve essere delimitato da recinzione con accessi e varchi chiudibili o da demarcazioni od ostacoli naturali non facilmente superabili. La recinzione deve essere realizzata con reti od inferriate metalliche, ovvero con staccionate in legno, di altezza non superiore a ml. 3,00, mascherate con essenze arbustive potate a siepe; è ammessa la costruzione di barriere fono assorbenti realizzate secondo le norme di legge.

**Ricevimento:** il servizio di ricevimento ed accettazione deve essere posto in locale apposito all'ingresso del complesso.

**Parcheggi:** deve essere garantito un parcheggio auto separato dall'area ricettiva del complesso, situato nelle immediate vicinanze dell'entrata, di superficie non inferiore a quella indicata nei Progetti-norma, realizzati con materiali che garantiscano la permeabilità del suolo e piantumati con essenze arboree d'alto fusto autoctone o tradizionali dei luoghi. Deve inoltre essere garantita una quantità minima di un posto macchina per ogni unità abitativa e posto equipaggio.

**Illuminazione:** l'illuminazione dei varchi ed accessi, dei parcheggi, dei servizi igienici e relativi percorsi di accesso deve essere tale da favorire sia la sicurezza che la fruibilità notturne.

**Superficie netta di pavimento minima per le U.A. (S.n.p.):** ogni unità abitativa deve avere una S.n.p. minima di mq. 38. Deve inoltre essere garantita una superficie a portico, loggia o veranda fino ad un massimo del 35% della S.n.p. dell'intera unità abitativa; tale superficie non è computata come S.n.p., è computata invece come superficie coperta (per superficie netta di pavimento S.n.p. si intende la superficie di pavimento dell'edificio, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre).

**Superficie esterna minima di pertinenza delle U.A.:** pari al doppio della superficie coperta.

**Numero massimo delle unità abitative aggregate:** 4.

**Impianti:** gli impianti elettrici devono essere a norma CEI, e quelli idrici, fognari e di prevenzione incendi realizzati secondo le prescrizioni di legge.



**Posti equipaggio:** i posti equipaggio devono avere una superficie netta minima di mq 65 (sessantacinque), comprensiva del posto auto, ed essere realizzati in modo da non dare origine a sollevamento di polvere e da permettere il deflusso delle acque meteoriche, contrassegnati da numerazione progressiva e dotati di accesso.

**Piazzola di servizio:** deve essere garantita una piazzola di servizio per lo sversamento e la pulizia igienica dei mezzi mobili (camper e caravan), da utilizzare sia per gli ospiti che per i mezzi in transito.

**Aree ombreggiate:** deve inoltre essere garantita una quantità minima di aree ombreggiate con essenze di alto fusto, in ragione di 1 esemplare ogni 100 mq., pari al 60% della superficie fondiaria del complesso.

**Superfici scoperte:** le superfici scoperte devono essere mantenute libere da ogni uso improprio, essendo in particolare vietate le discariche ed i depositi a cielo aperto di materiali d'ogni tipo.

**Elementi di arredo:** gli elementi di arredo quali panchine, attrezzi per il gioco dei bambini, fioriere e simili devono essere realizzati in legno, o in pietra naturale.

**Frangivento:** in funzione di frangivento possono essere utilizzati filari multipli di essenze vegetali autoctone o tradizionali, ovvero cannuciate.

**Materiali:** le pareti ed i manti di copertura degli edifici di cui si preveda la nuova edificazione, o la demolizione e ricostruzione, devono essere realizzati esclusivamente con i seguenti materiali:

- a) mattoni trattati faccia a vista ovvero intonacati con colorazione incorporata di tipo tradizionale nelle gradazioni dal bianco al beige, al mattone;
- b) coppi in laterizio, tegole canadesi;
- c) legno;
- d) arelle;
- e) grondaie e pluviali di sezione circolare in rame o lamiera zincata e verniciata.
- f) Serramenti ed infissi: in legno o alluminio preverniciato nelle gradazioni scure del marrone o del verde.

**Pineta litoranea:** nelle aree interessate dalla pineta litoranea, così come individuata dal P.A.L.A.V., non è consentita la nuova edificazione. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, nonché adeguamento igienico-sanitario in ampliamento fino a raggiungere le dimensioni minime previste dalle presenti N.T.A. per le Unità Abitative, previa redazione di un progetto urbanistico-botanico, che comprenda il rilievo di tutti gli esemplari arborei, da sottoporre all'approvazione del Dipartimento per le Foreste, Servizio Forestale Regionale. Per tutti i complessi ricettivi all'aperto è prescritto l'obbligo di mantenere, anche provvedendo al reimpianto, le essenze arboree ed arbustive esistenti ed il divieto di spianare o sbancare gli apparati dunosi.

**Frazionamento del complesso ricettivo:** non è ammesso il frazionamento del complesso ricettivo per singole unità immobiliari allo scopo di determinarne la parcellizzazione della proprietà ovvero di realizzarne la suddivisione in multiproprietà.

## B) Villaggio turistico.

Sono villaggi turistici gli esercizi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, attrezzati su aree recintate per la sosta e il soggiorno in allestimenti minimi, di turisti sprovvisti, di norma, di mezzi autonomi di pernottamento. All'interno dei villaggi turistici si distinguono due quantità di Superficie netta di pavimento: una destinata alle attrezzature (servizi igienici, uffici, attività commerciali e di ristorazione, ecc.) ed un'altra riservata alle attività ricettive (unità abitative per la sosta ed il soggiorno dei turisti).

**Tipi di intervento previsti:** manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia e urbanistica, ampliamento, demolizione con ricostruzione, nuova edificazione secondo le carature urbanistiche e i criteri di organizzazione infrastrutturale e funzionale dell'area indicati nei Progetti norma di cui ai successivi art. 4, 5, 8 e 9 delle N.T.A. relative alla presente Variante al P.R.G.C., nonché i seguenti parametri urbanistici:

**Rapporto di copertura massimo** = 18 %

**Altezza massima dei fabbricati:**

- nella fascia di 200 ml. dal limite demaniale della spiaggia:



- ◆ H. max m. 3,00 per le U.A.;
- ◆ H. max m. 3,50 per le attrezzature, solo per documentate esigenze igienico/tecnologiche max m. 4,60;
- oltre la fascia di 200 ml. dal limite demaniale della spiaggia:
  - ◆ due piani abitabili (ml. 6,50).

**Distanza minima tra i fabbricati** = ml. 10,00 tra pareti finestrate di vani abitabili e pareti di edifici antistanti, ridotta a ml. 6,00 tra pareti finestrate di vani non abitabili ovvero tra edifici con pareti non finestrate.

**Distanza minima dai confini del lotto** = ml. 5,00

**Distanza minima dalla strada** = ml. 10,00

**Piani interrati:** il perimetro massimo di eventuali piani interrati per le attrezzature di servizio dovrà coincidere con quello dell'edificio; non sono ammessi piani interrati per le Unità Abitative.

**Viabilità:** la viabilità pedonale interna deve essere atta ad assicurare comodo e diretto accesso ai servizi, negozi ed attrezzature complementari.

**Quantità massima di superficie scoperta impermeabilizzata:** la viabilità di accesso asfaltata e gli altri interventi comportanti totale impermeabilizzazione dei suoli, con esclusione della superficie coperta utilizzata per il sedime degli edifici e delle pavimentazioni realizzate con piastre forate che permettano la crescita del tappeto erboso, non deve essere superiore al 10% della superficie fondiaria del complesso.

**Recinzione:** l'intero perimetro del complesso deve essere delimitato da recinzione con accessi e varchi chiudibili o da demarcazioni od ostacoli naturali non facilmente superabili. La recinzione deve essere realizzata con reti od inferriate metalliche, ovvero con staccionate in legno, di altezza non superiore a ml. 2,00, mascherate con essenze arbustive potate a siepe: è ammessa la costruzione di barriere fono assorbenti realizzate secondo le norme di legge.

**Ricevimento:** il servizio di ricevimento ed accettazione deve essere posto in locale apposito all'ingresso del complesso.

**Parcheggi:** deve essere garantito un parcheggio auto separato dall'area ricettiva del complesso, situato nelle immediate vicinanze dell'entrata, di superficie non inferiore a quella indicata nei Progetti-norma, realizzati con materiali che garantiscano la permeabilità del suolo e piantumati con essenze arboree d'alto fusto autoctone o tradizionali dei luoghi. Deve inoltre essere garantita una quantità minima di un posto macchina per ogni unità abitativa e posto equipaggio.

**Illuminazione:** l'illuminazione dei varchi ed accessi, dei parcheggi, dei servizi igienici e relativi percorsi di accesso deve essere tale da favorire sia la sicurezza che la fruibilità notturne.

**Superficie netta di pavimento minima per le U.A. (S.n.p.):** ogni unità abitativa deve avere una S.n.p. minima di mq. 38. Deve inoltre essere garantita una superficie a portico, loggia o veranda fino ad un massimo del 35% della S.n.p. dell'intera unità abitativa; tale superficie non è computata come S.n.p., è computata invece come superficie coperta (per superficie netta di pavimento S.n.p. si intende la superficie di pavimento dell'edificio, misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre).

**Superficie esterna minima di pertinenza delle U.A.:** pari al doppio della superficie coperta.

**Numero massimo delle unità abitative aggregate:** 4.

**Impianti:** gli impianti elettrici devono essere a norma CEI, e quelli idrici, fognari e di prevenzione incendi realizzati secondo le prescrizioni di legge.

**Posti equipaggio:** i posti equipaggio devono avere una superficie netta minima di mq 65 (sessantacinque), comprensiva del posto auto, ed essere realizzati in modo da non dare origine a sollevamento di polvere e da permettere il deflusso delle acque meteoriche, contrassegnati da numerazione progressiva e dotati di accesso.

**Piazzola di servizio:** deve essere garantita una piazzola di servizio per lo sversamento e la pulizia igienica dei mezzi mobili (camper e caravan), da utilizzare sia per gli ospiti che per i mezzi in transito.



**Aree ombreggiate:** deve inoltre essere garantita una quantità minima di aree ombreggiate con essenze di alto fusto, in ragione di 1 esemplare ogni 100 mq., pari al 60% della superficie fondiaria del complesso.

**Superfici scoperte:** le superfici scoperte devono essere mantenute libere da ogni uso improprio, essendo in particolare vietate le discariche ed i depositi a cielo aperto di materiali d'ogni tipo.

**Elementi di arredo:** gli elementi di arredo quali panchine, attrezzi per il gioco dei bambini, fioriere e simili devono essere realizzati in legno, o in pietra naturale.

**Frangivento:** in funzione di frangivento possono essere utilizzati filari multipli di essenze vegetali autoctone o tradizionali, ovvero cannucciati.

**Materiali:** le pareti ed i manti di copertura degli edifici di cui si preveda la nuova edificazione, o la demolizione e ricostruzione, devono essere realizzati esclusivamente con i seguenti materiali:

- a) mattoni trattati faccia a vista ovvero intonacati con colorazione incorporata di tipo tradizionale nelle gradazioni dal bianco al beige, al mattone;
- b) coppi in laterizio, tegole canadesi;
- c) legno;
- d) arelle;
- e) grondaie e pluviali di sezione circolare in rame o lamiera zincata e verniciata.
- f) Serramenti ed infissi: in legno o alluminio preverniciato nelle gradazioni scure del marrone o del verde.

**Pineta litoranea:** nelle aree interessate dalla pineta litoranea, così come individuata dal P.A.L.A.V., non è consentita la nuova edificazione. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e urbanistica, nonché adeguamento igienico-sanitario in ampliamento fino a raggiungere le dimensioni minime previste dalle presenti N.T.A. per le Unità Abitative, previa redazione di un progetto urbanistico-botanico, che comprenda il rilievo di tutti gli esemplari arborei, da sottoporre all'approvazione del Dipartimento per le Foreste, Servizio Forestale Regionale. Per tutti i complessi ricettivi all'aperto è prescritto l'obbligo di mantenere, anche provvedendo al reimpianto, le essenze arboree ed arbustive esistenti ed il divieto di spianare o sbancare gli apparati dunosi.

**Frazionamento del complesso ricettivo:** non è ammesso il frazionamento del complesso ricettivo per singole unità immobiliari allo scopo di determinarne la parcellizzazione della proprietà ovvero di realizzarne la suddivisione in multiproprietà.

## VILLAGGIO TURISTICO TERMINAL FARO-INTERNATIONAL (D3.1 – 1).

### PROGETTO NORMA 3 - ambito 1

#### 1. Carature urbanistiche

Superficie fondiaria complessiva	mq	125.960
Superficie destinata ad Unità Abitative	mq	19.900
Superficie destinata a Posti Equipaggio	mq	45.300
Area libera di uso comune e per impianti sportivi	mq	28.400
Superficie minima a parcheggio esterno	mq	2.500
Superficie destinata ad attrezzature	mq	13.000
Superficie netta di pavimento massima per attrezzature	mq	4.000
Superficie netta di pavimento massima ricettiva	mq	9.500
H. max per le U.A.	m.	7,00
H. max per le attrezzature	m.	7,50

#### 2. Insediabilità

Nelle Unità Abitative (3,5 persone per U.A.)	n. persone	875
Nei Posti Equipaggio (3 persone per P.E.)	n. persone	582
Totale	n. persone	1.457

#### 3. Destinazione d'uso: Villaggio turistico "Centro Vacanze"





**4. Prescrizioni particolari:** è ammessa la costruzione di un sistema lineare di unità abitative in corrispondenza dell'attuale viabilità esistente sul lato nord-ovest del villaggio turistico, previo spostamento della sede stradale secondo lo schema illustrativo del progetto norma a carico del soggetto attuatore, con formazione di adeguata duna artificiale, in deroga a quanto prescritto dal presente articolo relativamente al numero massimo di unità abitative aggregabili. Gli interventi dovranno altresì rispettare le indicazioni planivolumetriche del Progetto Norma n. 3.

**CAMPEGGIO PARCO CAPRARO (D3.1 – 3).**

**PROGETTO NORMA 4**

**1. Carature urbanistiche**

Superficie fondiaria complessiva	mq	34.500
Superficie destinata ad Unità Abitative	mq	6.500
Superficie destinata a Posti Equipaggio	mq	18.200
Area libera di uso comune e per impianti sportivi	mq	5.100
Superficie minima a parcheggio esterno	mq	650
Superficie destinata ad attrezzature	mq	2.450
Superficie netta di pavimento massima per attrezzature	mq	1.200
Superficie netta di pavimento massima ricettiva	mq	1.380
H. max per le U.A.	m.	3,00
H. max per le attrezzature	m.	3,50

(solo per documentate esigenze igienico/tecnologiche max m. 4,60)

**2. Insediabilità**

Nelle Unità Abitative (3,5 persone per U.A.)	n. persone	126
Nei Posti Equipaggio (3 persone per P.E.)	n. persone	780
Totale	n. persone	906

**3. Destinazione d'uso:** campeggio.

**CAMPEGGIO PARCO CIGNO BIANCO (D3.1 – 4).**

**PROGETTO NORMA 5**

**1. Carature urbanistiche**

Superficie fondiaria complessiva	mq	23.900
Superficie destinata ad Unità Abitative	mq	4.500
Superficie destinata a Posti Equipaggio	mq	13.000
Area libera di uso comune e per impianti sportivi	mq	2.800
Superficie minima a parcheggio esterno	mq	500
Superficie destinata ad attrezzature	mq	1.100
Superficie netta di pavimento massima per attrezzature	mq	835
Superficie netta di pavimento massima ricettiva	mq	950
H. max per le U.A.	m.	3,00
H. max per le attrezzature	m.	3,50

(solo per documentate esigenze igienico/tecnologiche max m. 4,60)

**2. Insediabilità**

Nelle Unità Abitative (3,5 persone per U.A.)	n. persone	87
Nei Posti Equipaggio (3 persone per P.E.)	n. persone	555
Totale	n. persone	642

**3. Destinazione d'uso:** campeggio

**VILLAGGIO TURISTICO MALIBU' BEACH (D3.1 – 5).**



## PROGETTO NORMA 6

### 1. Carature urbanistiche

Superficie territoriale	mq	95.000
Superficie destinata ad accesso al mare	mq	2.000
Superficie fondiaria complessiva	mq	93.000
Superficie destinata ad Unità Abitative	mq	41.800
Superficie destinata a Posti Equipaggio	mq	25.500
Area libera di uso comune e per impianti sportivi	mq	8.000
Superficie minima a parcheggio esterno	mq	1.150
Superficie destinata ad attrezzature	mq	7.600
Superficie netta di pavimento massima per attrezzature	mq	3.300
Superficie netta di pavimento massima ricettiva	mq	6.750
H. max per le U.A.	m.	3,00
H. max per le attrezzature	m.	3,50

(solo per documentate esigenze igienico/tecnologiche max m. 4,60)

### 2. Insedibilità

Nelle Unità Abitative (3,5 persone per U.A.)	n. persone	619
Nei Posti Equipaggio (3 persone per P.E.)	n. persone	810
Totale	n. persone	1.429

### 3. Destinazione d'uso: villaggio turistico

### 4. Prescrizioni particolari:

- il rilascio della concessione edilizia potrà avvenire solo dopo la stipula di una convenzione, nella quale sia prevista la cessione gratuita al Comune di Jesolo dell'area, della larghezza minima di ml. 10, individuata come accesso al mare nell'allegata planimetria relativa ai "criteri di organizzazione infrastrutturale e funzionale dell'area"; tale cessione dovrà essere effettuata, a cura e spese del proprietario dell'area, entro e non oltre i tre anni di validità della concessione;
- i nuovi volumi di progetto sono ammissibili nel rispetto di quanto disposto dall'8° comma dell'art. 13 a) del P.A.L.A.V.: "Per gli immobili e le strutture esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e adeguamento igienico-sanitario, nonché quanto previsto ai sensi del terzo comma del presente articolo";
- deve essere salvaguardata la vegetazione esistente e devono essere regimate le acque di sgrondo onde evitare fenomeni di erosione idrica sui terreni limitrofi; pertanto previ idonei interventi le stesse devono essere raccolte e condotte entro collettori o in idonee vasche a tenuta soggette a periodico svuotamento. In caso di piante da abbattere dovrà essere richiesto preventivamente l'assenso del Servizio Regionale Forestale;
- all'interno dell'area a campeggio lungo il perimetro, venga realizzata idonea quinta arborea di essenze autoctone di medio ed alto fusto.

## CAMPEGGIO WAIKIKI (D3.1 – 6).

### PROGETTO NORMA 8

### 1. Carature urbanistiche

Superficie territoriale	mq	52.000
Superficie destinata ad accesso al mare	mq	2.100
Superficie fondiaria complessiva	mq	49.900
Superficie destinata ad Unità Abitative	mq	-
Superficie destinata a Posti Equipaggio	mq	36.800
Area libera di uso comune e per impianti sportivi	mq	5.700
Superficie minima a parcheggio esterno	mq	960
Superficie destinata ad attrezzature	mq	2.400
Superficie netta di pavimento massima per attrezzature	mq	1.800



Superficie netta di pavimento massima ricettiva	mq	-
H. max per le U.A.	m.	3,00
H. max per le attrezzature	m.	3,50
(solo per documentate esigenze igienico/tecnologiche max m. 4,60)		

## 2. Insediabilità

Nelle Unità Abitative (3,5 persone per U.A.)	n. persone	-
Nei Posti Equipaggio (3 persone per P.E.)	n. persone	1.296
Totale	n. persone	1.296

## 3. Destinazione d'uso: campeggio

### 4. Prescrizioni particolari:

- il rilascio della concessione edilizia potrà avvenire solo dopo la stipula di una convenzione, nella quale sia prevista la cessione gratuita al Comune di Jesolo dell'area individuata come accesso al mare nell'allegata planimetria relativa ai "criteri di organizzazione infrastrutturale e funzionale dell'area"; tale cessione dovrà essere effettuata, a cura e spese del proprietario dell'area, entro e non oltre i tre anni di validità della concessione.
- i nuovi volumi di progetto sono ammissibili nel rispetto di quanto disposto dall'8° comma dell'art. 13 a) del P.A.L.A.V.: "Per gli immobili e le strutture esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e adeguamento igienico-sanitario, nonché quanto previsto ai sensi del terzo comma del presente articolo";
- deve essere salvaguardata la vegetazione esistente e devono essere regimate le acque di sgrondo onde evitare fenomeni di erosione idrica sui terreni limitrofi; pertanto previ idonei interventi le stesse devono essere raccolte e condotte entro collettori o in idonee vasche a tenuta soggette a periodico svuotamento. In caso di piante da abbattere dovrà essere richiesto preventivamente l'assenso del Servizio Regionale Forestale;
- all'interno dell'area a campeggio lungo il perimetro, venga realizzata idonea quinta arborea di essenze autoctone di medio ed alto fusto.

## VILLAGGIO TURISTICO ADRIATICO (D3.1 – 7).

### PROGETTO NORMA 7

#### 1. Carature urbanistiche

Superficie territoriale	mq	73.250
Superficie destinata ad accesso al mare	mq	2.100
Superficie fondiaria complessiva	mq	71.150
Superficie destinata ad Unità Abitative	mq	34.500
Superficie destinata a Posti Equipaggio	mq	13.900
Area libera di uso comune e per impianti sportivi	mq	7.500
Superficie minima a parcheggio esterno	mq	940
Superficie destinata ad attrezzature	mq	5.100
Superficie netta di pavimento massima per attrezzature	mq	2.560
Superficie netta di pavimento massima ricettiva	mq	9.580
H. max per le U.A.	m.	3,00
H. max per le attrezzature	m.	3,50
(solo per documentate esigenze igienico/tecnologiche max m. 4,60)		

#### 2. Insediabilità

Nelle Unità Abitative (3,5 persone per U.A.)	n. persone	882
Nei Posti Equipaggio (3 persone per P.E.)	n. persone	516
Totale	n. persone	1.398

#### 3. Destinazione d'uso: villaggio turistico



#### 4. Prescrizioni particolari:

- il rilascio della concessione edilizia potrà avvenire solo dopo la stipula di una convenzione, nella quale sia prevista la cessione gratuita al Comune di Jesolo dell'area individuata come accesso al mare nell'allegata planimetria relativa ai "criteri di organizzazione infrastrutturale e funzionale dell'area"; tale cessione dovrà essere effettuata, a cura e spese del proprietario dell'area, entro e non oltre i tre anni di validità della concessione.
- i nuovi volumi di progetto sono ammissibili nel rispetto di quanto disposto dall'8° comma dell'art. 13 a) del P.A.L.A.V.: "Per gli immobili e le strutture esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e adeguamento igienico-sanitario, nonché quanto previsto ai sensi del terzo comma del presente articolo";
- deve essere salvaguardata la vegetazione esistente e devono essere regimate le acque di sgrondo onde evitare fenomeni di erosione idrica sui terreni limitrofi; pertanto previ idonei interventi le stesse devono essere raccolte e condotte entro collettori o in idonee vasche a tenuta soggette a periodico svuotamento. In caso di piante da abbattere dovrà essere richiesto preventivamente l'assenso del Servizio Regionale Forestale;
- all'interno dell'area a campeggio lungo il perimetro, venga realizzata idonea quinta arborea di essenze autoctone di medio ed alto fusto.

#### Area di sosta per camper (campeggio di transito per camper) in prossimità di Piazza Torino **D 3.1 - 9**

Spazio, in prossimità del Villaggio Marzotto, riservato alla sosta dei camper, motorhome e caravan..

La nuova volumetria ammissibile, per attività di servizio (bar, ristorante, servizi vari, uffici amministrativi specifici, spazi vari di supporto all'esercizio anche sportivo ecc.), è quantificata da una superficie copribile massima del 2% di quella fondiaria.

L'area dovrà essere organizzata in piazzole atte al ricevimento dei mezzi, opportunamente piantumata ed il terreno dovrà essere sistemato consentendo la maggiore permeabilità possibile. La sosta dei camper, motorhome e caravan non potrà essere superiore alle 72 ore.

#### Villaggio turistico di Cortellazzo **D 3.1 - 10**

Villaggio esistente situato in prossimità della darsena di Cortellazzo. Per le unità abitative esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione del volume esistente, con eventuale accorpamento o ricomposizione degli edifici principali e delle pertinenze, di ampliamento fino ad un limite massimo del 20% della Superficie Complessiva esistente purché finalizzato al miglioramento delle condizioni igieniche dei locali.

#### Villaggio turistico Marzotto **D 3.1 - 11**

Villaggio esistente situato in prossimità della Pineta. Per le unità abitative esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione del volume esistente, con eventuale accorpamento o ricomposizione degli edifici principali e delle pertinenze, di ampliamento fino ad un limite massimo del 20% della Superficie Complessiva esistente purché finalizzato al miglioramento delle condizioni igieniche dei locali. Gli interventi sono subordinati alla realizzazione di una nuova recinzione con tipologia atta a mitigare l'impatto visivo verso la città.

#### Area di sosta per camper (campeggio di transito per camper) in prossimità di via Miozzo **D 3.1 - 12**

Spazio, in prossimità del Villaggio Marzotto, riservato alla sosta dei camper, motorhome e caravan..

La nuova volumetria ammissibile, per attività di servizio (bar, ristorante, servizi vari, uffici amministrativi specifici, spazi vari di supporto all'esercizio anche sportivo ecc.), è quantificata da una superficie copribile massima del 2% di quella fondiaria.

L'area dovrà essere organizzata in piazzole atte al ricevimento dei mezzi, opportunamente piantumata ed il terreno dovrà essere sistemato consentendo la maggiore permeabilità possibile. La sosta dei camper, motorhome e caravan non potrà essere superiore alle 72 ore (Allegato P della L.R. 33/02).



L'ampliamento dell'area D3.1.12 previsto con la "Variante di Assestamento", è condizionato alla realizzazione della rotatoria e della porzione di Via Correr a carico del soggetto attuatore.

Per quanto riguarda gli aspetti idraulici, il coefficiente di deflusso passa da 0,25 a 0,30, per cui si prevede la realizzazione di un bacino di invaso della capacità di 100 m<sup>3</sup> attraverso il risezionamento degli esistenti fossi di scolo.

#### Area di sosta per camper in prossimità di via Fornasotto **D 3.1 - 20**

Spazio, in prossimità di via Fornasotto, riservato al deposito e custodia roulotte durante il periodo invernale.

La nuova volumetria ammissibile, per attività di servizio (servizi vari, uffici amministrativi, casa custode ecc.), è quantificata da una superficie copribile massima del 2% di quella fondiaria. L'area dovrà essere organizzata per il ricevimento dei mezzi, opportunamente piantumata ed il terreno dovrà essere sistemato consentendo la maggiore permeabilità possibile.

#### Villaggio turistico "Laghetto Sile" **D 3.1 - 2**

Sono villaggi turistici le strutture ricettive all'aperto, aperte al pubblico, con capacità ricettiva totale o prevalente in unità abitative o in allestimenti mobili, a gestione unitaria, attrezzati su aree recintate per la sosta e il soggiorno, installati sulle apposite piazzole dal titolare della struttura ricettiva o dai turisti, quali, tende, roulotte, camper, caravan e case mobili. Le strutture ricettive sono tenute ad assicurare la continua sorveglianza della stessa, durante i periodi di apertura, e la presenza, all'interno e in via continuativa, del titolare o di un suo delegato.

All'interno dei villaggi turistici si distinguono due quantità di Superficie netta di pavimento: una destinata alle attrezzature (servizi igienici, uffici, attività commerciali e di ristorazione, ecc.) ed un'altra riservata alle attività ricettive (unità abitative e allestimenti mobili per la sosta ed il soggiorno dei turisti).

Tipi di intervento previsti: manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione urbanistica con la realizzazione della risagomatura delle vasche da pesca esistenti, compresa la ricopertura anche totale di alcune di esse secondo le indicazioni del Masterplan e da dettagliare nello Strumento Urbanistico Attuativo, nuova edificazione secondo le carature urbanistiche e i criteri di organizzazione infrastrutturale e funzionale dell'area indicati nei paragrafi successivi delle presenti NTA allegata all'Accordo di Programma in Variante al P.R.G.C., nonché i seguenti parametri urbanistici:

- Rapporto di copertura massimo = 18%
- Altezza massima dei fabbricati: due piani abitabili (ml. 6,50).
- Distanza minima tra i fabbricati = ml. 10,00 tra pareti finestrate di vani abitabili e pareti di edifici antistanti, ridotta a ml. 6,00 tra pareti finestrate di vani non abitabili ovvero tra edifici con pareti non finestrate.
- Distanza minima dai confini del lotto = ml. 5,00
- Distanza minima dalla strada = ml. 10,00
- Piani interrati: non sono ammessi piani interrati.
- Viabilità: la viabilità pedonale interna deve essere atta ad assicurare comodo e diretto accesso ai servizi, negozi ed attrezzature complementari.
- Recinzione: l'intero perimetro del complesso deve essere delimitato da recinzione con accessi e varchi chiudibili.
- Ricevimento: il servizio di ricevimento ed accettazione deve essere posto in locale apposito all'ingresso del complesso.
- Parcheggi: deve essere garantita una quantità minima di un posto macchina per ogni unità abitativa e/o allestimento mobile.
- Illuminazione: l'illuminazione dei varchi ed accessi, dei parcheggi, dei servizi igienici e relativi percorsi di accesso deve essere tale da favorire sia la sicurezza che la fruibilità notturne.



Requisiti delle unità abitative fisse (U.A.):

a) Unità abitativa multivano:

- La zona giorno\pranzo con angolo cottura, ha una superficie di calpestio non inferiore a mq 12;
- Ciascuna camera da letto ha una superficie di calpestio non inferiore a mq 9;
- La terrazza\veranda ha una superficie di calpestio non inferiore a 8 mq;
- Ciascun locale bagno ha una superficie di calpestio non inferiore di 4 mq;
- La superficie totali interne di calpestio, comprendente anche il bagno, non è inferiore a 25 mq;
- L'altezza interna netta non è inferiore a metri 2,50;
- L'area scoperta, comprendente anche il posto auto, ha una superficie non inferiore alla superficie totale interna di cui al comma 5.

b) Unità abitativa monovano:

- Ciascun bagno ha una superficie di calpestio non inferiore di 3 mq;
- La superficie totali interne di calpestio, comprendente anche il bagno, non è inferiore a 20 mq;
- L'altezza interna netta non è inferiore a metri 2,50;
- L'area scoperta, comprendente anche il posto auto, ha una superficie non inferiore alla superficie totale interna di cui al comma 2.

Nelle unità abitative fisse il rapporto tra la superficie totale interna di calpestio ed il numero di persone alloggiabili è stabilito in 8 mq minimi per ciascuna delle prime tre persone alloggiabili, ai quali si aggiungono 5 mq minimi per ciascuna ulteriore persona alloggiabile.

La costruzione delle unità fisse per gli ospiti potrà avvenire anche lungo le rive delle vasche, a sbalzo sullo specchio acqueo, con tipologia a palafitta.

E' ammessa l'aggregazione a schiera senza alcun limite.

Materiali: Le unità abitative fisse e gli edifici di servizio saranno realizzati principalmente in legno, con copertura anche piana, con la possibilità di installazione di pannelli fotovoltaici in grado da rendere energeticamente autosufficiente tutto il complesso.

Requisiti degli allestimenti mobili, delle pertinenze e degli accessori:

1. Il titolare della struttura ricettiva all'aperto ed i relativi ospiti, possono installare, all'interno della struttura, senza necessità di alcun titolo abitativo edilizio, i seguenti beni mobili a condizione che gli stessi siano provvisori e rimovibili in ogni momento:
  - Sistemi ombreggianti permeabili all'acqua, installabili per ombreggiare una piazzola non ombreggiata da alberi;
  - Tende-veranda e pedane rialzate, installabili all'esterno degli allestimenti mobili di pernottamento, a condizione che la superficie coperta non sia superiore alla superficie dell'allestimento mobile di pernottamento;
  - Attrezzature di svago riservate al gioco dei bimbi, quali giostre, altalene, scivoli, sabbiere, casette da gioco, barre ginniche, giochi a molla, funi e reti di arrampicata, purché installate in aree delimitate ed identificate con appositi segnali ed a condizione che le pavimentazioni della superficie di installazione siano realizzate con materiali drenanti, antiscivolo ed a colorazione naturale.
2. Sulla piazzola è consentita l'installazione, da parte dell'ospite, di coperture supplementari, purché le stesse rispettino le caratteristiche di mobilità e provvisorietà, siano sostenute da apposita struttura appoggiata ed assicurata al terreno e rispettino la distanza di almeno un metro dal limite perimetrale della piazzola assegnata dal gestore e non superino la superficie totale massima di 40 mq e l'altezza di 3 m.



3. E' consentita l'installazione di pre-ingressi per i mezzi mobili di pernottamento, in materiali rigidi e comunque smontabili e trasportabili, che non possono superare i 8 mq di superficie coperta chiusa e di 3 mq di superficie aperta, per un massimo di 11 mq di superficie coperta totale, compreso lo sporto del tetto.

Frazionamento del complesso ricettivo: non è ammesso il frazionamento del complesso ricettivo per singole unità immobiliari allo scopo di determinarne la parcellizzazione della proprietà ovvero di realizzarne la suddivisione in multiproprietà.

Carature urbanistiche:

- Superficie fondiaria complessiva mq 138.630
- Superficie coperta massima mq 24.900
- Area libera di uso comune e per impianti sportivi minima mq 12.000
- Superficie minima a parcheggio esterno mq 3.000
- Superficie Complessiva massima ricettiva mq. 16.800
- Superficie Complessiva servizi mq. 666,67
- H. max per le U.A. m. 6,50
- H. max per le attrezzature m. 4,50

Destinazione d'uso: Villaggio turistico "Centro Vacanze"

Prescrizioni particolari: gli interventi dovranno rispettare le indicazioni del Masterplan e delle presenti NTA, allegati all'Accordo di Programma in Variante al PRG.

## **Art. 22 - Zona per darsene e porti turistici "D 3.2"**

Trattasi di aree di sviluppo del settore nautico a carattere essenzialmente turistico.

Il progetto organizzativo delle aree deve essere unitario, non eseguibile per stralci, e comprensivo di quelle opere eventualmente previste dal P.R.G. (piste ciclabili, pedonali, per l'equitazione, verde pubblico, ecc.).

Le succitate opere dovranno essere realizzate in accordo con l'Amministrazione Comunale e mantenute sempre in idoneo stato.

Per la parte dei terreni non ceduti all'Amministrazione Comunale, in conto oneri, si dovrà soddisfare la seguente condizione: che sia istituito un vincolo di indivisibilità dell'area da trasciversi sui registri immobiliari, fino alla eventuale variazione dello strumento urbanistico della zona.

Gli interventi devono uniformarsi per ogni singola struttura ai seguenti parametri:

### **Porto turistico D 3.2 - 2**

Trattasi dell'ampliamento dell'area già zonizzata all'interno del Parco Equilio e già approvata con apposita variante. L'area è localizzata a valle del ponte che collega Jesolo con Cavallino, nella quale è già esistente un porto turistico che necessita di ampliamento, di attrezzature di supporto, di residenze, di spazi ricreativi, di aree a verde e parcheggio, ecc.

La previsione di quest'area e la sua organizzazione si propone come una riqualificazione compositiva ed ambientale dell'intera area.

Le destinazioni d'uso ammesse, oltre all'attività porto-darsena e di aree a verde e parcheggi, sono per servizi, per uso alberghiero e per residenze turistiche.

La Superficie Complessiva per la residenza e funzioni miste (da suddividere in funzione alle necessità, in sede di approvazione del Piano di Lottizzazione) viene fissata in 18.333,33 mq di SC. Per le attività artigianali legate alla nautica vengono previsti 2000 mq.



Per la qualificazione dell'area particolare rilevanza assume la sua organizzazione, per cui occorre dettare alcuni principi da rispettare quali:

- l'edificazione residenziale dovrà essere di due piani fuori terra, valutando la possibilità di inserire anche altezze di tre piani nelle parti centrali dell'edificato e ai vertici degli angoli. I tetti devono essere a due falde o a quattro falde per gli edifici d'angolo, mentre le coperture saranno in coppi. Sono vietate previsioni di sottotetti e relativi abbaini;
- l'edificazione nella zona centrale del porto turistico dei volumi per servizi, per albergo, per il commercio, nonché per la residenza può essere prevista in un unico complesso, con altezza massima pari a metri 150, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 7 del D.M. 1444/68; in fase di progettazione dovranno essere considerati i riferimenti alla normativa antisismica;
- la volumetria per servizi dovrà essere localizzata il più possibile baricentrica rispetto l'intera area;
- nella parte ovest dell'area, in prossimità della sponda del fiume Sile, dovrà essere ricavata una passeggiata pubblica per la percezione sia del porto che del fiume stesso. Tale passeggiata dovrà essere collegata con analoghe strutture fuori dall'ambito del porto, al fine di avere una continuità con il sistema pedonale;
- sono vietati i garage interrati, ovvero, sono consentiti, all'interno dello strumento urbanistico attuativo, previa valutazione idrogeologica e geologica del sito d'intervento;
- la distanza minima dalle strade che le edificazioni devono rispettare è fissata in m 10,00;
- i parcheggi necessari nell'intera area sono quantificati in almeno 300 posti auto, l'area rimanente, priva di struttura, dovrà essere sistemata a verde.

Per gli edifici esistenti, oltre a quanto sopra indicato, sono sempre consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria; è comunque sempre fatto salvo quanto indicato per gli edifici di cui alle schede "B".

Il progetto organizzativo dell'area deve essere unitario, non eseguibile per stralci, e comprensivo di quelle opere eventualmente previste dal P.R.G. (piste ciclabili, pedonali, per l'equitazione, verde pubblico, ecc.).

Le succitate opere dovranno essere realizzate in accordo con l'Amministrazione Comunale e mantenute sempre in idoneo stato.

Per la parte dei terreni non ceduti all'Amministrazione Comunale, in conto oneri, si dovranno prevedere, nella Convenzione allegata allo Strumento Urbanistico attuativo, delle garanzie per l'esecuzione delle attività e del suo mantenimento, con l'obbligo di mantenere unitaria la gestione dell'attività principale e indivisi i terreni sui quali viene esercitata.

L'area del presente articolo non concorre alla determinazione dei servizi di cui all'art. 3 del D.l. 1444/68. Il rilascio della concessione, perciò, diventa oneroso; non avendo la Regione parametri al riguardo, la competenza è del Consiglio Comunale.

### Porto turistico **D 3.2 - 6**

Area in prossimità della foce del Piave

Entro queste zone è consentita la costruzione di edifici aventi destinazione strettamente connessa con il movimento, il riparo, la manutenzione dei natanti, l'immagazzinaggio di merci e di materiali, le sedi di club e simili essendo consentita la residenza del solo personale addetto e di sorveglianza.

La fabbricazione dovrà rispettare un indice fondiario non superiore a 0,333 mq/mq.

L'altezza degli edifici non potrà superare ml. 7 alla gronda su piano terra e un piano. Per i fabbricati riservati alla stivatura stagionale dei natanti potrà essere consentita una maggiore altezza, fino a un massimo di ml. 12.

Rientrano entro i limiti di disciplina sopradescritti anche le zone espressamente indicate, a margine degli specchi acquei distinti dal simbolo del Porto Turistico.

In prossimità delle foci del fiume Piave Cavetta il segno distintivo di zona individua con apposito perimetro non solo le aree aperte alla fabbricazione, ma anche quelle che a seguito di progetto idraulico espressamente predisposto potranno dar luogo alla formazione di darsene.

Il rapporto tra aree aperte alla fabbricazione, aree da riservare a specchi acquei e area da riservare a spazi verdi dovrà rispettare i dati seguenti riferiti all'intera superficie di zona:

- 3/10 riservati a specchio acqueo





- 2/10 riservati a verde pubblico
  - 5/10 riservati alle aree residue (viabilità, parcheggi e destinazioni d'uso di cui al primo comma)
- Gli interventi saranno disciplinati con apposito P.P.E. preventivo

Il Piano potrà prevedere anche una maggiore estensione delle aree destinate a verde pubblico e stabilirà le caratteristiche ed i limiti più opportuni di utilizzazione edilizia che non potranno comunque essere superiori al valore di cui al 2° comma del presente articolo.

#### Porticciolo di Cortellazzo **D3.2 – 8**

Piccola darsena esistente. Sono ammessi interventi di manutenzione degli impianti e delle banchine. L'Amministrazione Comunale valuterà in sede di approvazione del progetto della darsena a nord di Cortellazzo (zona D3\_6) la possibilità di destinare la presente area a porto per i pescatori, ricollocando i posti barca nella sopra individuata.

#### Porticciolo Nautica Boat Service **D3.2 – 9**

Piccola darsena esistente. Sono ammessi interventi di manutenzione degli impianti e delle banchine. All'interno del volume esistente possono essere ricavati i servizi necessari.

#### Zona **D3.2 – 10** speciale

Area destinata a spazi commerciali connessi al settore nautico. Entro questa zona trova applicazione il progetto di ampliamento ai sensi della l.r. 31/12/2012 n. 55, adottato con provvedimento conclusivo dell'unità organizzativa SUAP n. 212 in data 01/07/2016, i cui elaborati grafici allegati sono parte integrante.

#### **Art. 23 - Zona turistica per impianti di svago "D 4"**

Area riservata alla creazione di impianti e stabilimenti di carattere turistico riservati allo svago, al gioco, e allo sport.

Gli interventi sia di nuova costruzione, che di modifica degli impianti esistenti, sono subordinati alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale relativa alla modalità di realizzazione e di gestione dell'opera.

Il progetto organizzativo delle aree deve essere unitario, non eseguibile per stralci, e comprensivo di quelle opere eventualmente previste dal P.R.G. (piste ciclabili, pedonali, per l'equitazione, verde pubblico, ecc.).

Le succitate opere dovranno essere realizzate in accordo con l'Amministrazione Comunale e mantenute sempre in idoneo stato.

Per la parte dei terreni non ceduti all'Amministrazione Comunale, in conto oneri, si dovrà soddisfare la seguente condizione: che sia istituito un vincolo di indivisibilità dell'area da trascriversi sui registri immobiliari, fino alla eventuale variazione dello strumento urbanistico della zona.

Z.T.O.	Num.	Oss.	Norma puntuale
D4	102	<b>222</b> <b>93</b>	Zona destinata alla realizzazione di piscine, giochi d'acqua, giochi per bambini, giochi gonfiabili, campo per calcetto, basket, pallavolo, beach-volley. E' ammessa la realizzazione di Superficie Complessiva massima pari a 50 mq da destinare a servizi igienici, di biglietteria, magazzino, locali per gestore.
D4	103	<b>28</b> <b>87</b>	Zona per attrezzature di svago di iniziativa privata. E' ammessa la realizzazione di Superficie Complessiva massima pari a 50 mq da destinare a servizi igienici, di biglietteria, magazzino, locali per gestore.



#### Parco dei divertimenti di Piazza Milano **D4 - 10**

---

La zona è destinata alla realizzazione di attrazioni turistiche di tipo ricreativo e didattico-culturale incentrate su un tema specifico che dovrà essere proposte in sede di piano attuativo e con questo approvato.

Vi ammessa la costituzione di attrezzature per il divertimento, ossia attrazioni per l'intrattenimento dei visitatori, sia fisse che mobili, sia in spazi aperti, all'aperto/coperto, come al chiuso, in strutture per le esposizioni, la musica, lo spettacolo, gli incontri culturali e le attività ludiche, sempre riferite ad un tema prescelto, e comunque con esso compatibili, e che non sia in contrasto con l'ambiente.

E' consentita la realizzazione dei servizi per l'organizzazione del parco, quali uffici, magazzini, depositi, locali per impianti tecnologici, spogliatoi e bagni, servizi igienici, ecc. e bagni, servizi igienici, ecc.

Sono ammesse le residenze di servizio per il personale direttivo e di custodia.

A formare volumetria saranno computate solo le strutture chiuse almeno su tre lati, mentre le attrezzature all'aperto/coperto - aperte almeno su due lati - potranno aggiungersi ad integrazione delle strutture chiuse.

Al meno il 20 % dell'area deve essere destinata a parcheggio pubblico.

Il progetto esecutivo è subordinato ad uno strumento urbanistico attuativo con allegata la convenzione con l'Amministrazione Comunale, circa la definizione del tema, il tipo di strutture da edificare, le modalità di gestione, nonché della definizione dei servizi necessari.

La Superficie Complessiva è fissata in 0,167 mq/mq complessiva di tutte le strutture.

#### Area per gli sport professionistici **D4 - 11**

---

L'area è riservata alla costruzione di impianti sportivi finalizzati all'allenamento di atleti professionisti e dilettanti, di società sportive nazionali ed internazionali con annessa strutture ricettive e di servizio.

Il progetto esecutivo è subordinato ad uno strumento urbanistico attuativo, anche per stralci, ma con specifico schema progettuale secondo quanto previsto dalla L.R.04.11.02 n. 33 in ordine alle strutture ricettive alberghiere e con allegata la convenzione con l'Amministrazione Comunale, circa il tipo di strutture da edificare, le modalità di gestione, nonché della definizione dei servizi necessari.

La Superficie Complessiva è fissata in 0,167 mq/mq complessiva di tutte le strutture.

#### Area per il Parco della Pineta **D4 - 12**

---

L'area è destinata alla realizzazione di attrazioni turistiche di tipo ricreativo e didattico-culturale incentrate sull'ambiente .

E' prevista la realizzazione di uno specchio d'acqua alimentato dal Canale Cavetta, al fine di ricreare delle zone umide in grado di ospitare le specie ornitiche presenti nel territorio circostante.

Il fabbricato vetusto ubicato in prossimità del Canale, deve essere messo a disposizione dell'Amministrazione Comunale per un utilizzo pubblico (sede staccata del Museo Civico di Storia Naturale di Jesolo).

Il progetto dell'intera area dovrà essere sviluppato in accordo con gli Uffici del Genio Civile della Regione Veneto. In tale sede sarà valutata la possibilità di accesso di piccole imbarcazioni (già presenti nel tratto antistante del Canale) e una possibile azione di rinaturalizzazione delle sponde esistenti del Cavetta.

Tutte le aree dovranno essere piantumate e conservate in coerenza con quanto previsto dal Capitolo 11 dei Sussidi Operativi.

Vi ammessa la costituzione di attrezzature per il divertimento, in particolare parchi giochi per bambini, inseriti in coerenza con il tema del parco. Tutta l'area dovrà essere servita da percorsi pedonabili e ciclabili, attrezzati con punti di sosta quali panchine, pergole, tettoie, punti di osservazione degli animali.

Nell'allestimento del parco, particolare attenzione dovrà essere riservata al tema della pesca, in riferimento alla tradizione del luogo.



E' consentita la realizzazione dei servizi per l'organizzazione del parco, quali uffici, locali di ristoro, magazzini, depositi, locali per impianti tecnologici, spogliatoi e bagni, servizi igienici, ecc. per una Superficie Complessiva massima di 3.333,33 mq. Altezza max m. 7,00. E' ammessa la residenza di servizio per il personale direttivo e di custodia

Il progetto esecutivo è subordinato ad uno strumento urbanistico attuativo con allegata la convenzione con l'Amministrazione Comunale che dovrà definire le modalità di gestione del parco e le parti in cessione all'Amministrazione Comunale.

La sabbia di scavo, qualora risultasse compatibile con quella dell'arenile, dovrà essere messa a disposizione dell'Amministrazione Comunale o del Magistrato Alle Acque per il ripascimento della spiaggia.

#### Area per il campo da golf **D 4 - 13**

Area destinata alla realizzazione di attrezzature sportive, pratica del golf.

Luogo preposto anche per manifestazioni agonistiche specifiche.

Oltre all'attività principale di pratica golfistica sono ammesse:

- strutture di servizio per il campo gioco;
- attrezzature commerciali specializzate in funzione delle attività svolte nel sito;
- spazi per attività sportive diverse;
- insediamento residenziale per i golfisti.

Le attività di supporto alla pratica del golf di cui sopra sono di seguito regolamentate:

a) Strutture di servizio, da ubicare nei fabbricati ex rurali con la condizione che vengano opportunamente recuperati con le seguenti destinazioni:

- Club house;
- hotel;
- residenza;
- attività commerciali specializzate;

La realizzazione dell'area propria per il gioco del golf dovrà seguire le seguenti direttive: le variazioni altimetriche che interessano l'area a seguito della modulazione del percorso di gioco saranno realizzate in modo tale da non compromettere in alcun modo l'ecosistema del sito, con particolare riferimento al mantenimento delle specie arboree ed erbacee, nonché alla conservazione della scansione geometrica del territorio rurale mediante la piantumazione di filari arborei lungo le scoline esistenti. Il patrimonio vegetale sarà mantenuto secondo le caratteristiche dell'habitat e particolare attenzione dovrà essere riservata agli aspetti relativi agli impianti di irrigazione e di scarico delle acque.

Nella generalità dell'area, oltre a quanto precedentemente riportato, dovranno trovar luogo congrui parcheggi adeguati al numero dei fruitori, mentre la rimanente area non impegnata da ristrutturare dovrà essere sistemata a verde con alberature, siepi, viali ecc.

Con il progetto dell'area per il golf deve essere allargata la strada esistente (via Tram) e realizzati adeguati percorsi ciclabili ed equestri, con vincolo di servitù pubblica, ciò al fine di consentire il collegamento tra le località di Passarella e di via Pirami.

Z.T.O.	Num.	Oss.	Norma puntuale
D4	13		Essendo queste aree classificate come "scadenti" dalla Carta delle penalità edificatorie, il loro impegno per scopi edificatori è subordinato all'adozione di particolari accorgimenti tecnici che riguardino, in particolare, la scelta del tipo di fondazione e la precisa definizione della capacità portante dei terreni di fondazione. Risultano sempre necessarie indagini preliminari approfondite.



Area in prossimità di Piazza Torino **D4 - 14**

Trattasi di un'area riservata al gioco e allo svago, già dotata di specifici impianti. E' ammessa la manutenzione e la Ristrutturazione degli stessi, nonché un ampliamento dei servizi esistenti pari al 30% della Superficie Complessiva esistente e la conversione degli impianti esistenti (minigolf) in impianti di tipologia diversa (piscina).

**Art. 25 - Zona per stabilimenti balneari "D6"**

Area del litorale riservata alla realizzazione di stabilimenti balneari. In questa zona è vigente un Piano Particolareggiato. L'area è soggetta a notevoli trasformazioni in conseguenza di un intervento in corso per opere di difesa a mare con conseguente ripascimento dell'arenile; l'Amministrazione Comunale provvederà ad adeguare il Piano Particolareggiato vigente alle mutate esigenze a conclusione dei lavori con apposita variante al Prg.

**Art. 26 - Zona per impianti agroindustriali "D7"**

Area riservata prevalentemente ad impianti agroindustriali destinati alla conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti prevalentemente agricoli o a servizio dell'agricoltura. Fino al 50% della superficie fondiaria potrà essere destinato alla localizzazione di imprese di trasformazione e frantumazione di inerti, o centrali di betonaggio, ovvero di ricevimento, stoccaggio e spedizione di bombole di G.P.L., ad esclusione delle attività classificate a Rischio di Incidenti Rilevanti (RIR), ai sensi del DMLLPP 9 maggio 2001. Il progetto dovrà prevedere un'adeguata sistemazione a verde atta a mitigare l'impatto visivo da via Roma Sx.

Rapporto max di copertura 30% e un'altezza massima di ml 10.

Z.T.O.	Num.	Oss.	Norma puntuale
D7	1		Essendo queste aree classificate come "scadenti" dalla Carta delle penalità edificatorie, il loro impegno per scopi edificatori è subordinato all'adozione di particolari accorgimenti tecnici che riguardino, in particolare, la scelta del tipo di fondazione e la precisa definizione della capacità portante dei terreni di fondazione. Risultano sempre necessarie indagini preliminari approfondite.

**Art. 26 bis – Zona per impianti fisioterapici "D8"**

Area riservata alla costruzione di impianti per la salute ed il benessere, cliniche private e strutture sanitarie per la riabilitazione, strutture accessorie.

Il progetto che dovrà riguardare l'intera area, terrà conto sia dell'inserimento urbanistico ed ambientale dei manufatti, sia della sistemazione complessiva dell'area (verde, parcheggi, percorsi pedonali ecc.).-

L'edificazione avverrà secondo i seguenti indici urbanistici:

- Indice fondiario di fabbricazione: 0,4 mq/mq;
- Altezza massima: ml 12,50
- Distanza minima dai confini ml 10,00
- Distanza minima dalle strade ml 10,00
- Distanza tra fabbricati ml 10,00

Il 60% della Superficie Complessiva sarà destinata agli impianti di cura, il rimanente 40% alle strutture accessorie (Ristorazione, culturale, ricreativa, residenza per il personale, alberghiera ecc.).



## CAPO 3: Aree destinate ad usi agricoli

### Art. 27 - Sottozona E2-1 di valore agricolo produttivo

Ricadono nelle sottozone E2-1 le "aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva".

Nelle sottozone E2-1, fatti salvi gli edifici individuati con scheda "B", e normati dalla scheda stessa e dall'art. 33 delle presenti norme, sono consentiti i seguenti interventi:

- 1) La manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione, come definiti dalle lettere a) b) c) d) dell'art. 36 delle presenti norme, degli edifici residenziali.
- 2) La demolizione e ricostruzione in loco, per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità di edifici o parti di essi, nonché la ricostruzione delle parti crollate.
- 3) Per le case di abitazione esistenti, è ammesso anche l'ampliamento fino al volume massimo, compreso l'esistente, di 800 mc. e nel rispetto integrale della tipologia originaria.
- 4) Per gli usi agrituristici, gli interventi avvengono nel rispetto degli artt. 6 e 7 della L.R. 18.04.1997, n. 9.
- 5) L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato solamente sull'edificio oggetto di ampliamento.
- 6) Per gli edifici esistenti la cui distanza dai cigli stradali o dai bordi di zone umide sia inferiore a quella prevista dalle norme vigenti, sono consentiti gli stessi interventi indicati nel presente articolo, purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente nella direzione dei cigli da cui ha origine la distanza di rispetto.
- 7) Per gli annessi rustici e gli allevamenti zootecnici intensivi esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'art. 35 delle presenti norme.
- 8) La costruzione di nuovi annessi rustici e/o l'ampliamento di quelli esistenti, è ammessa in conformità a quanto previsto dagli artt. 44 e 45 della L.R. 11/04 e ss.mm.ii.
- 9) La costruzione o l'ampliamento degli annessi rustici dovrà avvenire nel rispetto della qualità dell'ambiente, e con l'adozione di tutti gli accorgimenti (possibili piantumazioni, localizzazione dell'intervento) atti a limitare l'impatto sul territorio.  
Sono sempre ammessi gli annessi in piccoli appezzamenti secondo quanto stabilito dall'art. 39 delle presenti norme.
- 10) La costruzione di nuovi allevamenti zootecnici intensivi, e/o l'ampliamento di quelli esistenti, è ammessa in conformità a quanto previsto dagli artt. 44 e 45 della L.R. 11/04 e ss.mm.ii.  
La costruzione degli allevamenti zootecnici intensivi dovrà avvenire nel rispetto della qualità dell'ambiente, e con l'adozione di tutti gli accorgimenti possibili (piantumazioni, localizzazione degli edifici) atti a limitare l'impatto sul territorio.
- 11) La costruzione e/o l'ampliamento di serre fisse senza strutture murarie fuori terra è ammessa nei limiti previsti dall'art. 44, comma 6 della L.R. 11/04 e ss.mm.ii.
- 12) La realizzazione di serre mobili è ammessa secondo i disposti previsti dall'art. 44, comma 6 della L.R. 11/04 e ss.mm.ii. Con la dismissione della serra mobile, qualora il materiale non sia più utilizzabile esso dovrà essere recuperato e recapitato o fatto recapitare alla pubblica discarica.
- 13) Nel caso di esproprio di un edificio per la realizzazione o ampliamento di strade o di opere pubbliche in genere, e nei casi di demolizione e ricostruzione è ammessa la ricostruzione del fabbricato stesso con il mantenimento della destinazione d'uso, in area agricola adiacente anche se inferiore alla superficie minima necessaria per nuove costruzioni.



#### **Art. 28- Sottozone E2-2 di valore agricolo-paesistico**

Ricadono nelle sottozone E2-2 le aree che mantengono una diffusa funzione produttiva in ambiti di particolare valenza paesistica.

Nelle sottozone E2-2, fatti salvi gli edifici individuati con scheda "B" e normati dalla scheda stessa e dall'art. 33 delle presenti norme, sono consentiti gli interventi di cui ai punti 1-2-3-4-5-6-12 del precedente art. 27 nonché i seguenti interventi:

- la costruzione di nuovi annessi rustici e/o l'ampliamento di quelli esistenti è ammessa in conformità a quanto previsto dagli artt. 44 e 45 della L.R.11/04 e ss.mm.ii. Sono sempre ammessi gli annessi in piccoli appezzamenti secondo quanto stabilito dall'art. 39 delle presenti norme;
- la costruzione e/o l'ampliamento di serre fisse senza strutture fuori terra è ammessa senza limiti di copertura di cui all'art.44, comma 6 della L.R. 11/04;
- la realizzazione di serre mobili è ammessa senza limiti di copertura di cui all'art.44, comma 6 della L.R. 11/04. Con la dismissione della serra mobile, qualora il materiale non sia più utilizzabile esso dovrà essere recuperato e recapitato o fatto recapitare alla pubblica discarica.

#### **Art. 29 - Sottozone E2-3 di valore agricolo a tutela dell'edificato**

Ricadono nelle sottozone E2-3 le aree localizzate lungo l'asse di collegamento Jesolo Paese e Jesolo Lido e che hanno in gran parte ridotto la loro valenza agricola.

Nelle sottozone E2-3, fatti salvi gli edifici individuati con scheda "B", e normati dalla scheda stessa e dall'art. 33 delle presenti norme, sono consentiti gli interventi di cui ai punti 1-2-3-5-6-7-11-12 del precedente articolo 27 relativamente ai soli annessi rustici, nonché i seguenti interventi:

- la costruzione della casa di abitazione secondo le indicazioni di cui al precedente art. 27;
- sono sempre ammessi gli annessi in piccoli appezzamenti secondo quanto stabilito dall'art. 39 delle presenti norme.

#### **Art. 30 - Sottozone E2-4 di valore agricolo produttivo-paesistico dell'area lagunare**

Ricadono nelle sottozone E2-4 le aree agricole stabilmente emerse e ricadenti all'interno del più vasto ambito denominato "Acqua".

Nelle sottozone E2-4, fatti salvi gli edifici individuati con scheda "B", e normati dalla scheda stessa e dall'art. 33 delle presenti norme, sono consentiti gli interventi di cui ai punti 1-2-3-5-6-7-11-12 del precedente art. 27, nonché gli interventi specifici riportati in apposite schede di intervento di cui alla lettera "F" e le prescrizioni in esse contenute prevalgono nella generalità delle norme.

#### **Art. 31 - Sottozone E2-5 di valore agricolo produttivo specializzato (campi delle verdure)**

Ricadono nelle sottozone E2-5 le aree a prevalente destinazione agricola ricadenti all'interno del più vasto ambito denominato "riqualificazione territoriale Parco Equilibrio".

Nelle sottozone E2-5, fatti salvi gli edifici individuati con scheda "B", e normati dalla scheda stessa e dall'art. 33 delle presenti norme, sono consentiti gli interventi di cui ai punti 1-2-3-5-6-10-11-12 del precedente art. 27, nonché i seguenti interventi:

- la costruzione di nuovi annessi rustici, e/o l'ampliamento di quelli esistenti, è ammessa in conformità a quanto previsto dagli artt. 44 e 45 della L.R.11/04 e ss.mm.ii.
- la costruzione e/o l'ampliamento di serre fisse con o senza strutture murarie fuori terra nei limiti di cui all'art. 44, comma 6 della L.R. 11/04 e ss.mm.ii.



Sono sempre ammessi gli annessi in piccoli appezzamenti secondo quanto stabilito dall'art. 39 delle presenti norme.

### **Art. 32 - Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo**

Trattasi di costruzioni esistenti individuate puntualmente nelle tavole di piano, che ai sensi del 2° comma dell'art. 4 della L.R. 24/85 e s.m.i. non sono più funzionali alle esigenze del fondo agricolo.

Per tali costruzioni ed aree a loro pertinenti si applicano le normative contenute in apposite schede progettuali, le disposizioni contenute in esse prevalgono qualora in contrasto con la regolamentazione di carattere generale.

### **Art. 33 - Manufatti di pregio ambientale e loro ambiti di riferimento**

Nelle tavole di P.R.G. in scala 1:10000, sono individuati, e contrassegnati con il numero di riferimento della scheda "B", le corti, i nuclei rurali e gli edifici da considerare quali beni ambientali e culturali del territorio rurale ai sensi dell'art. 10 della L.R. 24/1985 e s.m.i. e dell'art. 28 della L.R. 61/1985 e s.m.i.

Tali edifici sono sottoposti a differenti gradi di tutela, in relazione al pregio ambientale e formale e all'interesse storico degli stessi.

Gli interventi ammessi sono indicati nella scheda "B", essi dovranno seguire gli indirizzi e le direttive del "Quaderno Tecnico".

Con la presentazione del progetto per il recupero dell'immobile di cui alla scheda "B" dovrà essere presentato anche il progetto per la sistemazione dell'eventuale area scoperta di pertinenza, ovvero nell'ambito minimo individuato nelle schede stesse.

Le destinazioni d'uso ammissibili, indipendentemente dalle aree o zone in cui ricadono, oltre alle destinazioni residenziali, e salvo diverse disposizioni date per i singoli edifici e contenute nelle schede "B", sono le seguenti:

- negozi
- magazzini e depositi commerciali
- laboratori per l'artigianato di servizio e artistico nei limiti sotto specificati:
  - ◆ alberghi, pensioni, ristoranti, bar, agriturismo, ecc.
  - ◆ uffici, studi professionali, agenzie, ecc.
  - ◆ attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali
  - ◆ tutte le attività di supporto dell'agricoltura.

Per i nuovi laboratori artigianali e per gli ampliamenti delle attività artigianali esistenti e compatibili, il volume lordo non deve superare i 1000 mc e la superficie netta di pavimento non deve essere maggiore di 250 mq.

#### **Sono escluse:**

- attività artigianali moleste od inquinanti ed attività industriali;
- depositi all'aperto non connessi all'attività agricola;
- nuove discoteche, sale da ballo, ecc.;
- tutte le destinazioni che, a giudizio del Comune, possano comportare molestia ed essere in contrasto con il carattere residenziale della zona;
- le attività insalubri di prima classe.

Oltre all'individuazione planimetrica, gli edifici con schede "B" sono stati raggruppati in un allegato denominato "Edifici di manufatti di valore architettonico-ambientale".

In tale allegato sono contenute le "caratteristiche degli interventi" le quali rispondono alle seguenti definizioni:

#### **a) Allineamento**

Indica il fronte di edificazione cui una nuova costruzione, ricostruzione e/o ampliamento si deve attestare.



L'allineamento è una norma di carattere prescrittivo e nel caso esso sia posto lungo una strada, esso individua la distanza di rispetto dalla strada stessa.

#### **b) Passaggio coperto**

Indica elementi pubblici, di uso pubblico o privato, esistente o da determinarsi contestualmente alla progettazione degli edifici, con funzioni e forme atte a consentire il passaggio tra spazi delimitati da edificazione continua.

In caso di nuove costruzioni il passaggio coperto deve intendersi indicativo come posizione;

#### **c) Sagome limite dei nuovi interventi e ampliamenti**

Indica lo spazio di massimo inviluppo su cui dovranno sorgere i nuovi volumi e gli ampliamenti. Nel caso di ampliamento il nuovo volume dovrà essere in aderenza a quello esistente;

#### **d) Progettazione unitaria**

Indica lo spazio in cui è obbligatoria la progettazione unitaria, pur essendo ammissibile l'esecuzione in tempi diversi.

La progettazione unitaria dovrà definire gli elementi planivolumetrici, la forometria, i tipi di materiali ammissibili per l'esterno dell'edificio, l'organizzazione degli spazi scoperti, ecc.

L'ipotesi di progettazione unitaria approvata con il primo intervento attuato, può essere modificata con un analogo progetto che tenga conto di quanto già eventualmente concesso e/o autorizzato;

#### **e) Unità minima d'intervento**

Indica lo spazio minimo di intervento definendo la particella comprendente edifici ed aree scoperte individuate come unità di recupero di un ambito storico.

L'U.M.I. può comprendere una o più unità edilizie;

#### **f) Coni visuali significativi**

Danno indicazioni di luoghi in cui si dovrà procedere con una progettazione che mantenga e sviluppi la possibilità di percepire visualmente elementi singolari, paesaggi, ambienti costruiti o semplici interruzioni della cortina edificata.

In presenza di coni visuali si dovranno limitare le altezze delle recinzioni e la sistemazione del terreno, ove prevista la messa dimora di nuove alberature, dovrà avvenire secondo le prescrizioni dell'Amministrazione Comunale;

#### **g) Percorsi pedonali**

Tali percorsi sono indicativi di tracciati tra punti significativi dell'insediamento urbano.

Dovranno essere risolti dalle nuove progettazioni private e/o pubbliche, tenendo presente la possibilità di eseguirli nel tempo e con dimensioni e materiali adeguati al tipo di insediamento;

#### **h) Percorsi ciclabili**

Tali percorsi sono significativi di tracciati tra punti significativi dell'insediamento urbano.

Dovranno essere risolti dalle nuove progettazioni private e/o pubbliche in armonia con quanto contenuto nel "manuale per la progettazione di itinerari ed attrezzature ciclabili" edito dalla Regione Veneto nel 1992;

#### **i) Percorsi equestri**

Tali percorsi sono indicativi di tracciati tra punti significativi dello spazio extraurbano.





Dovranno essere risolti dalle nuove progettazioni private e/o pubbliche, tenendo presente la possibilità di eseguirli nel tempo e con dimensioni e materiali adeguati.

#### **l) Filari alberati, alberate**

Spazi destinati alla piantumazione di alberatura, per marcare i percorsi principali e divisioni naturali tra le aree. Le essenze da mettere a dimora dovranno essere tipiche del luogo.

#### **m) Parcheggi**

Spazi destinati alla sosta e manovra degli autoveicoli la cui organizzazione dovrà essere risolta con la progettazione del recupero degli edifici e loro aree di pertinenza.

Tali spazi sono considerati di uso privato o di uso pubblico quando si interessi edifici con destinazione di uso pubblico. Essi non concorrono alla determinazione degli spazi per servizi di cui alla lettera d) dell'art. 3 del D.I. 1444/68;

#### **n) Piazza pedonale**

Spazio destinato prevalentemente all'uso pedonale e che dovrà essere pavimentato, alberato e attrezzato secondo la dimensione predeterminata.

Potrà assumere forma diversa da quella indicata nei grafici, fermo restando la quantità dimensionale definita;

#### **o) Corte**

Spazio scoperto determinato da insieme di costruzioni, con lo scopo primario di dar luce alle diverse parti degli edifici, spesso con la presenza di porticati e con eventuali sovrastanti loggiati sui lati ove sorgono gli edifici. La corte di norma va sistemata a giardino e/o lastricato, il cui uso può essere pubblico o privato. È buona norma che al centro ci sia l'inserimento di un pozzo o di una fontana;

#### **p) Altezze particolari**

Indicano l'altezza che le nuove costruzioni e gli ampliamenti (in estensione o in sopraelevazione) dovranno rispettare;

#### **q) Area di pertinenza**

Indica lo spazio di pertinenza dell'edificio storico la cui sistemazione finale dovrà risultare secondo le indicazioni contenute nella scheda "B" di progetto;

#### **r) Accesso**

Spazio destinato all'ingresso di pedoni e/o veicoli in una determinata proprietà.

La localizzazione planimetrica è da ritenere preferenziale ad altre soluzioni, tuttavia in caso di necessità, giustificata, l'accesso potrà essere spostato;

#### **s) Verde d'arredo**

Luogo deputato per la piantumazione di alberature il cui uso è quello di servizio complementare all'edificio storico;

#### **t) Siepi e vegetazione di schermatura**

Spazio destinato alla piantumazione di arbusti (spinosi, di rovi, pruni ecc.) ed alberature con lo scopo di creare una barriera naturalistica tra l'edificio e l'area "aperta".



Nella generalità degli interventi, la piantumazione di arbusti, siepi e alberature dovrà essere effettuata con essenze tipiche del luogo.

### **Edificato esistente**

#### **Art. 34 - Fabbricati residenziali**

Le abitazioni esistenti in zona agricola alla data del 23.03.1985 estendono di fatto sul terreno appartenente allo stesso proprietario alla stessa data un vincolo di non edificazione pari alla superficie minima fondiaria necessaria alla loro edificazione.

L'obbligo di mantenere tale vincolo deve essere assunto, da parte del richiedente la concessione edilizia, per gli interventi sugli edifici abitativi esistenti (che prevedono il cambio della destinazione d'uso o l'aumento di volume) con atto trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari, a favore del Comune, a carico del fondo, fino alla superficie minima necessaria alla loro costruzione, ovvero a tutta la superficie disponibile, qualora questa sia inferiore a quella minima richiesta.

La demolizione parziale o totale di tali costruzioni, corrispondentemente, riduce o annulla il vincolo.

Sui fabbricati residenziali esistenti, anche se non funzionali alla conduzione del fondo, con esclusione degli edifici individuati e censiti con la scheda "B" di progetto, sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a) b) c) e d) dell'art. 36 delle presenti norme, l'ampliamento fino al limite massimo di 800 mc. comprensivi dell'esistente, purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria, nonché gli altri interventi consentiti secondo le norme di sottozona in cui ricadono gli stessi.

Per gli edifici censiti con la scheda "B" di progetto, sono ammessi gli interventi indicati nella scheda stessa e quelli dell'art. 30 delle presenti norme; ove comunque gli interventi assicurino un miglioramento delle condizioni igieniche di abitabilità e/o agibilità, sentito il parere consultivo dell'U.L.S.S., potranno essere mantenute le altezze dei locali, nonché i parametri di aerilluminazione esistenti, anche se difformi da quelli fissati nel vigente R.E.

#### **Art. 35 - Annessi rustici, allevamenti zootecnici intensivi**

Nei fabbricati esistenti destinati ad annessi rustici o ad allevamenti, sono ammessi i seguenti interventi:

- a) per quelli censiti con le schede "B" di progetto, sono ammessi gli interventi definiti dalle schede stesse e nel rispetto dell'art. 33;
- b) per quelli non censiti con la scheda "B" di progetto sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a) b) c) e d) dell'art. 36 delle presenti norme.

Gli allevamenti intensivi esistenti, generano sui terreni circostanti un vincolo di inedificabilità, così come determinato dalla legislazione vigente.

La riduzione dell'allevamento riduce automaticamente i vincoli.

Resta inteso che la distanza dagli edifici va misurata in modo orizzontale e proiettata sul terreno.

Per gli edifici con destinazione d'uso diverso da quella del presente articolo e dell'art. 4, sono sempre ammessi gli interventi di cui alle lettere a) e b) dell'art. 36 delle presenti norme.

#### **Art. 36 - Interventi sull'esistente**

La definizione degli interventi sull'esistente di cui all'art.31 della L.457/1978, per la presente variante, sono integrate da quelle del presente articolo e così dettagliatamente specificate:

- a) Manutenzione ordinaria;
- b) Manutenzione straordinaria;
- c) Restauro e risanamento conservativo;
- d) Ristrutturazione edilizia;
- e) Nuova costruzione e ampliamento;
- f) Demolizioni;
- g) Tutti gli interventi.



#### **a) Manutenzione ordinaria**

Costituiscono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Quando tali interventi riguardano elementi esterni del fabbricato, devono essere conservati i tipi di materiali, le tecnologie e le colorazioni precedenti.

#### **Note**

Rientrano in tale categoria i seguenti interventi:

1. Pulitura, riparazione anche con sostituzione parziale, tinteggiatura dei singoli elementi dell'edificio (intonaci, pavimenti, pareti, infissi, impianti, coperture ecc.);
2. Sostituzione con materiali aventi le stesse caratteristiche, di elementi accessori ornamentali quali: pluviali, scossaline, grondaie, rivestimenti esterni ecc.;
3. Costruzione di arredi fissi interni anche con modesti interventi in muratura;
4. Spostamento di porte interne o di chiusura e apertura delle stesse.

Gli interni di manutenzione ordinaria sono ammessi sugli edifici esistenti ad eccezione di quelli dove è prevista la demolizione senza ricostruzione.

#### **b) Manutenzione straordinaria**

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire, con impiego di materiali eguali o diversi dai precedenti, parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

#### **Note**

- 1) Rientrano in tale categoria anche gli interventi di adeguamento tecnologico che comportano la realizzazione di volumi tecnici indispensabili per l'installazione degli impianti, nonché quelli volti al superamento delle barriere architettoniche e al risparmio energetico, senza aumenti dei volumi e delle superfici utili delle singole unità immobiliari. Gli interventi di consolidamento di strutture di fondazione o in elevazione, ripristino di solai di calpestio, di murature, di scale e di coperture. La demolizione e costruzione di pareti divisorie purché le opere non comportino modifiche sostanziali al numero degli alloggi e all'impianto distributivo salvo il caso di spostamenti per la creazione di servizi (bagni, cucine,...). L'apertura, chiusura o modificazione di porte esterne o finestre quando tale intervento non sia conseguente concomitante con modifiche distributive interne.
- 2) Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di straordinaria manutenzione anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento di carico urbanistico.
- 3) Con riferimento alle aree scoperte la manutenzione straordinaria comprende interventi di conservazione, sostituzione di colture e alberature, collocazione di elementi di arredo, superficiali movimenti di terreno, pavimentazione di percorsi o sostituzione di quelle esistenti.

Gli interventi di manutenzioni straordinaria sono ammessi sugli edifici esistenti ad eccezione di quelli dove è prevista la demolizione senza ricostruzione.

#### **c) Restauro e risanamento conservativo**

Sono tutti gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti



richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

### **Restauro**

Rientrano in tale categoria i seguenti interventi:

- a) restauro degli elementi architettonici interni ed esterni senza modificazione planimetrica o altimetrica degli stessi, mediante operazioni di risanamento o rimessa a nuovo delle parti deteriorate, di eliminazione delle superfetazioni di epoca recente, di consolidamento delle strutture e, nella impossibilità di realizzare tali operazioni, mediante opere di sostituzione degli elementi non recuperabili con materiali aventi caratteristiche originarie;
- b) ripristino dell'impianto distributivo ed organizzativo dell'edificio. Per mutate esigenze funzionali e d'uso sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti e senza alterare elementi architettonici di pregio;
- c) ripristino dell'impianto distributivo ed organizzativo originario degli spazi liberi quali corti, giardini, orti...;
- d) realizzazione ed integrazione degli impianti igienico-sanitari ed installazione di impianti tecnologici e delle relative reti nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti a) e b).

### **Risanamento conservativo**

Rientrano in tale categoria i seguenti interventi:

- a) ripristino, sostituzione ed integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio ed alla salvaguardia di elementi di pregio;
- b) ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali; è ammessa la sostituzione e la ricostruzione limitatamente alle parti degradate o crollate. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Debbono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio;
- c) ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio quali: volte, soffitti, pavimenti ed affreschi. Sono ammesse per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, come pure la realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti e senza alterare elementi architettonici di pregio.

### **d) Ristrutturazione edilizia**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Eccettuato il caso di edifici di pregio o comunque soggetti a particolare disciplina o tutela, la concessione per ristrutturazione può prevedere anche la demolizione.

La ristrutturazione può comportare la ricomposizione dei volumi con conseguenti modifiche della sagoma, nonché l'accorpamento nell'edificio principale di accessori o pertinenze.

### **Note**

Ai fini del presente articolo sono considerati di "pregio" gli elementi architettonici di una costruzione che siano datati o stilisticamente databili.

Possono essere fonte di datazione della costruzione o di sue parti:

- le carpenterie in legno;



- le strutture portanti e divisorie a telaio;
- gli archi e le volte in pietra e in laterizio;
- le aperture esterne contornate da elementi lapidei o in legno;
- i soffitti e gli altri elementi comunque decorati;
- gli intonaci esterni.

Sono invece da considerare in contrasto con le caratteristiche tipologiche di una costruzione gli elementi volumetrici e di finitura che sono ritenuti modificativi dell'organismo edilizio come originariamente si è sviluppato, o che siano riferiti a usi costruttivi non riconosciuti nella zona o non qualificati.

Possono venire elencati alcuni elementi in contrasto:

- volumi aggiunti a uso di servizi igienici;
- tamponamenti di aperture;
- archi e loggiati;
- scale esterne;
- strutture aggettanti in calcestruzzo armato.

#### **e) Nuova costruzione e ampliamento**

(Corrispondenti a "interventi sull'esistente" a propria simbologia)

- 1) Si definisce "nuova costruzione" l'opera edilizia volta a realizzare un nuovo edificio od un nuovo manufatto, sia fuori che entro terra.
- 2) L'ampliamento che consiste in un aumento del volume del fabbricato esistente, il cui limite è determinato dalle norme tecniche, è equiparato alla nuova edificazione
- 3) Rientrano in questo tipo di intervento anche le opere costituenti pertinenze ed i nuovi volumi tecnici al servizio di edifici esistenti e qualsiasi altro manufatto radicato al suolo non classificabile come un'opera precaria.

#### **f) Demolizione**

- 1) La demolizione è un intervento volto a rimuovere in tutto o in parte un manufatto preesistente.
- 2) L'intervento rientra nell'ambito della ristrutturazione se è finalizzata alla immediata ricostruzione del fabbricato nello stesso sedime.
- 3) La ricostruzione in sedime diverso dal preesistente equivale a tutti gli effetti a nuova costruzione. ove il nuovo intervento sia inserito in zone soggette a strumentazione attuativa dovranno essere acquisiti distinti elaborati tecnici descrittivi delle tipologie costruttive ammesse comprese le recinzioni, e dei materiali utilizzabili.

#### **g) Tutti gli interventi**

(Corrispondente a "interventi sull'esistente" al sedime dell'edificio privo di numerazione).

Sono gli interventi di cui alle precedenti lettere a) b) c) d) f) e g) che risultano sempre ammissibili.

### **Nuova edificazione**

#### **Art. 37- Residenza**

##### **Nuove case di abitazione**

L'edificazione di nuove case di abitazione nelle zone agricole è concessa alle condizioni delle presenti norme, nel rispetto delle norme relative a ciascuna sottozona e delle seguenti prescrizioni:

- altezza massima = 7,50 ml, per un massimo di due piani abitabili fuori terra;
- distanza minima dai confini di proprietà = 5,00 ml o a confine previo assenso del confinante;
- distanza minima tra edifici = 10,00 ml (ove non in aderenza ad altro edificio preesistente).



La realizzazione di edifici residenziali da destinare ad abitazione principale dell'imprenditore agricolo e della sua famiglia, richiede la contemporanea sussistenza delle seguenti condizioni:

1. non devono essere presenti altre abitazioni nell'azienda agricola;
2. il richiedente deve essere imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola con i requisiti minimi di cui all'art. 44, comma 2, della L.R. 11/04 e ss.mm.ii.;
3. deve essere approvato, da parte dell'Ispettorato Regionale dell'Agricoltura (I.R.A.), il Piano Aziendale che deve contenere, tra l'altro, la descrizione dettagliata degli interventi edilizi residenziali che si ritengono necessari per l'azienda agricola, con indicazione dei tempi e delle fasi della loro realizzazione, nonché la dichiarazione che nel fondo che costituisce l'azienda agricola non vi sono edifici recuperabili ai fini richiesti (art. 44, comma 3 L.R. 11/04 e ss.mm.ii.);
4. l'edificio residenziale deve essere destinato ad abitazione principale dell'imprenditore agricolo richiedente e dei suoi familiari;
5. la volumetria complessiva non può essere superiore a 600mc.

Le nuove costruzioni dovranno essere realizzate nel rispetto delle distanze dalle strade prescritte dalle leggi vigenti, ubicate in aree contigue ad edifici esistenti e comunque a distanza non superiore ad un raggio di 100 m dagli stessi; dovrà inoltre essere privilegiata l'utilizzazione dell'accesso al fondo, se esistente, ciò al fine di garantire la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo; qualora però entro tale raggio non siano presenti edifici, la nuova edificazione dovrà sorgere oltre la fascia di rispetto stradale ed entro una profondità non superiore a 30 m dal limite di inedificabilità dovuto a tale rispetto, comunque dovrà essere privilegiata l'utilizzazione dell'accesso al fondo, se esistente, ciò al fine di garantire la massima tutela dell'integrità del territorio agricolo.

Per gli edifici residenziali esistenti e di nuova costruzione, non sono considerati ai fini del calcolo dei volumi le scale interne tutte, i porticati fino ad una profondità massima di ml. 3,00, balconi e logge con due o tre lati chiusi per una profondità massima di m. 1,50, le bussole d'ingresso ricavate in oggetto rispetto alla sagoma degli edifici fino ad un massimo di mq. 5,00.

#### ***Ampliamento e ristrutturazione di case di abitazione***

L'ampliamento e la ristrutturazione di case di abitazione, diverse da quelle regolamentate dalla scheda "B", nelle zone agricole, è concessa nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- altezza massima = 7,50 ml per un massimo di due piani, fuori terra. Altezze diverse superiori od inferiori sono ammesse in uniformità con l'edificio esistente ampliabile;
- distanza minima dai confini di proprietà = 5,00 ml od a confine previo assenso del confinante;
- distanza minima tra edifici = 10,00 ml (ove non aderenza a un altro edificio preesistente).

Per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del vigente P.R.G. ubicate nelle zone di protezione delle strade di cui al D.M. 1° aprile 1968, n. 1404 e in quelle di rispetto al nastro stradale alle zone umide vincolate come inedificabili dagli strumenti urbanistici generali, sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del comma 1 dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001, compresa la demolizione e la ricostruzione in loco oppure in zona agricola adiacente, sempre che non comportino avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale o sul bene da tutelare.

Il concetto di area agricola adiacente è così definito:

1. trattasi di area esterna alla fascia di rispetto;
2. deve trovarsi in prossimità dell'area di sedime originaria;
3. deve essere connessa "in senso funzionale" all'area di sedime originaria;
4. non deve presentare problematiche di tipo geologico e/o idraulico.

#### **Art. 38 - Aree circostanti gli edifici abitativi**

Nelle sottozone agricole, nelle aree ove insistono edifici abitativi e comunque ad una distanza non superiore ad un raggio di 50 m dagli stessi, è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive private, a servizio della singola specifica abitazione e/o dell'agriturismo, quali ad esempio: campo da bocce, tennis e piscina e simili di tipo familiare, nel rispetto della morfologia del sito e senza consistenti movimenti di terra.

Tali attrezzature, da realizzarsi ad uso esclusivo della residenza, non possono divenire Club o Circoli privati, né essere utilizzate da Associazioni né da pubblico pagante od abbonato; esse devono essere



realizzate nel rispetto dell'ambiente circostante e schermate da barriere vegetali, inoltre, per le piscine non sono ammessi i rivestimenti e coloriture in colore contrastante con l'ambiente in cui si inseriscono. L'area finitima all'edificio abitativo va opportunamente sistemata a orto, giardino, verde d'arredo, ecc.

## **Art. 39 - Annessi rustici**

### ***Nuovi annessi rustici***

La costruzione di nuovi annessi rustici, così come definiti dall'Allegato d) approvato con D.G.R.V. 3650 del 25.11.2008 e D.G.R.V. del 329 del 16.02.2010, è ammessa nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 44 e 45 della L.R. 11/04 e ss.mm.ii. e delle prescrizioni di seguito indicate:

- distanza minima di 5,00 m dai confini di proprietà od a confine previo assenso del confinante;
- distanza minima di 10,00 m dai fabbricati od in aderenza agli stessi;
- l'altezza massima non sia superiore a 7,00 m.

I manufatti senza copertura per l'insilaggio, stoccaggio e conservazione dei prodotti agricoli non concorrono alla formazione della superficie coperta.

### ***Ampliamenti e ristrutturazioni di annessi rustici***

L'ampliamento e la ristrutturazione di annessi rustici, diversi da quelli regolamentati dalla scheda "B", nelle zone agricole è concessa nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- altezza massima = 7,00 ml. Altezze diverse superiori od inferiori sono ammesse in uniformità con l'edificio esistente ampliabile;
- distanza minima dai confini di proprietà = 5,00 ml o a confine previo assenso del confinante;
- distanza minima tra edifici = 10,00 ml (ove non aderenza ad un altro edificio preesistente).

### ***Piccoli appezzamenti***

Per piccoli appezzamenti di terreno appartenenti a non agricoltori e/o di azienda agricola non individuabile dalla identificazione fiscale e dalla scheda anagrafica depositata presso il competente Ispettorato Regionale dell'Agricoltura o da documento equipollente, è ammessa la costruzione di un ricovero per gli attrezzi da lavoro nei campi. Tali costruzioni dovranno rispettare le seguenti regole:

- rapporto di copertura = 1% con un massimo di 20 mq coperti.

## **Art. 40 - Allevamenti zootecnici a carattere familiare**

La costruzione di nuovi allevamenti e/o l'ampliamento di quelli esistenti a carattere familiare è ammessa, nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 44 e 45 della L.R. 11/04 e ss.mm.ii. e delle distanze definite per gli annessi rustici.

Per i nuovi allevamenti a carattere familiare non è ammessa l'edificazione in aderenza con le abitazioni.

## **Art. 41- Allevamenti zootecnici non intensivi**

La costruzione di nuovi allevamenti zootecnici non intensivi, e/o l'ampliamento di quelli esistenti, nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 44 e 45 della L.R. 11/04 e ss.mm.ii. e delle prescrizioni di seguito indicate:

- distanza minima di 15,00 m dai confini di proprietà (distanza derogabile, producendo l'assenso del confinante trascritto);
- distanza minima di 10,00 m dai fabbricati;
- distanza minima di 15,00 m dalle abitazioni afferenti l'aggregato abitativo aziendale;
- distanza minima di 30,00 m dalle abitazioni non afferenti l'aggregato abitativo aziendale;
- altezza massima di 7,00 m.



#### **Art. 42- Allevamenti zootecnici intensivi**

L'edificazione di fabbricati ad uso allevamento zootecnico intensivo, e/o nell'ampliamento di quelli esistenti, devono avvenire nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 44 e 45 della L.R. 11/04 e ss.mm.ii.; inoltre l'altezza massima non può essere superiore a 5,00 m.

L'edificazione degli allevamenti nelle fasce od aree di rispetto e di tutela, qualora ammessa, dovrà seguire le prescrizioni indicate dalle norme delle stesse fasce od aree di rispetto, ed è soggetta al parere preventivo degli organi competenti in materia.

Ad ogni progetto di fabbricati per allevamento zootecnico intensivo deve essere allegata una relazione asseverata, a firma di un agronomo iscritto all'ordine professionale, finalizzata alla classificazione dell'allevamento.

La costruzione di allevamenti zootecnici intensivi e l'ampliamento di quelli esistenti, è ammessa esclusivamente nelle zone E2-1.

#### **Art. 43 - Strutture per lo stoccaggio dei reflui e trattamento dei rifiuti**

Le strutture edilizie necessarie allo stoccaggio delle deiezioni e dei reflui zootecnici sono da considerarsi pertinenze dell'allevamento stesso e devono essere realizzate in conformità alle norme igienico-sanitarie in materia e comunque a distanza non inferiore a 10,00 m dai fabbricati.

Il progetto per l'impianto di trattamento dei reflui zootecnici dovrà ottenere la preventiva approvazione degli organi competenti in materia.

La costruzione o l'ampliamento di tali strutture dovrà avvenire nel rispetto della qualità dell'ambiente, e con l'adozione di tutti gli accorgimenti (possibili piantumazioni, localizzazione dell'intervento) atti a limitare l'impatto sul territorio.

#### **Art. 44 - Impianti di acquacoltura**

Gli impianti di acquacoltura sono ammessi esclusivamente nella laguna nell'ambito denominato valli da pesca.

Le attrezzature di supporto all'acquacoltura sono regolamentati da specifica scheda.

#### **Art. 45- Serre**

Possono essere:

- a) fisse. Sono realizzate in conformità a quanto disposto dall'art. 44, comma 6 della L.R. 11/04 e ss.mm.ii.
- b) fisse, con strutture murarie fuori terra. Sono realizzate in conformità a quanto disposto dall'art. 44, comma 6 della L.R. 11/04 e ss.mm.ii. Sono ammesse esclusivamente nella sottozona E2-5.
- c) mobili prive di opere murarie fuori terra, purché volte esclusivamente alla protezione o forzatura delle colture, possono essere installate senza l'obbligo di permesso di costruire e senza i limiti di rapporto di copertura, fermo restando che nelle aree vincolate ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii., anche l'installazione delle serre mobili è soggetta ad autorizzazione secondo la normativa vigente.

#### **Art. 46 - soppresso**





## CAPO 4: Attrezzature pubbliche

### Art. 47 - Infrastrutture e reti di comunicazione viabilità, percorsi pedonali, parcheggi

Ogni intervento riguardante la viabilità pubblica, le piazze, i parcheggi e i percorsi pedonali, anche all'interno dei piani urbanistici attuativi, dovrà essere preceduto da un progetto unitario dell'opera.

I tracciati riportati nelle planimetrie della variante sono indicativi e possono essere corretti in fase di stesura del progetto esecutivo.

Dovranno essere indicate tutte le opere di urbanizzazione, gli impianti, le attrezzature, le fasce alberate, le essenze arboree, i marciapiedi, le recinzioni, gli allineamenti dei successivi interventi, gli elementi di arredo (segnaletica, pavimentazioni, manufatti, ecc.).

E' ammessa la installazione di chioschi per punti vendita di riviste e giornali, o per chioschi pubblici di supporto al turismo (pubblicità manifestazioni) previo un piano comunale che localizzi tali strutture nel territorio comunale.

Negli interventi di riqualificazione degli ambiti urbani degradati, l'Amministrazione Comunale provvede ad inserire le aree pubbliche adiacenti, obbligando la ditta a provvedere alla sistemazione delle stesse tramite apposito convenzionamento e conguaglio degli oneri di urbanizzazione.

Per gli impianti di distribuzione dei carburanti si applicano le disposizioni e norme vigenti; tali strutture possono essere realizzate nelle aree di rispetto stradale previo un piano comunale che localizzi tali strutture nel territorio comunale.

### Art. 48 - Attrezzature pubbliche "F"

Comprende le aree e gli immobili destinati ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

Le aree interessate da tali attrezzature possono essere oggetto di intervento soltanto da parte di soggetti pubblici, enti, e, tramite concessione o apposita convenzione, da società e privati.

In assenza di una normativa di zona specifica, gli indici urbanistici e le procedure di attuazione sono condizionati dalle norme di legge e dalle esigenze funzionali delle attrezzature stesse.

Il progetto, esteso all'intera area, dovrà tener conto dell'inserimento urbanistico ed ambientale dei manufatti ed immobili e della sistemazione complessiva dell'area.

Al fine di un migliore utilizzo delle strutture pubbliche l'Amministrazione Comunale potrà promuovere un apposito Piano dei Servizi che individui in modo preciso le strutture previste nelle aree di cui al presente capo.

### Art. 49 - Attrezzature scolastiche "F 1"

Sono comprese in queste aree gli edifici pubblici, le attrezzature e le relative aree di pertinenza destinate all'istruzione di ogni ordine e grado.

L'intervento di ristrutturazione, ampliamento o nuova costruzione, dovrà tener conto dell'inserimento architettonico, paesaggistico ed ambientale, oltre che della normativa statale e regionale specifica.

#### Attrezzature scolastiche-campus universitario F1 - 8

Area da destinare alla costruzione di edifici per lo studio universitario a carattere specializzato (Master). E' consentita l'edificazione di fabbricati per l'alloggio degli studenti e dei relativi spazi comuni. Il progetto esecutivo valuterà la possibilità di riuso dei fabbricati esistenti.

Gli indici urbanistici delle aree sono conseguenti alla definizione delle attività da svolgere.



L'edificazione è subordinata ad un strumento urbanistico attuativo contenente la convenzione che stabilisca le modalità esecutive e di gestione delle opere.

#### Attrezzature scolastiche – **scuola Tiziano Vecellio.**

Area destinata a scuola elementare "Tiziano Vecellio" a Cortellazzo.

E' consentito l'ampliamento dell'esistente e l'edificazione di nuove strutture rispettando i seguenti parametri:

- Distanza minima dai confini ml 5,00
- Distanza minima dalle strade ml 10,00

#### Attrezzature scolastiche – **F1-12**

Per quanto riguarda gli aspetti idraulici, la compatibilità idraulica è garantita realizzando un volume di invaso di 750 m<sup>3</sup> ampliando il fossato perimetrale alla variante, ipotizzando una profondità di 1 metro, una lunghezza di base di 1 metro, sponde 3 su 2 e lunghezza del fossato pari a 300 metri.

### **Art. 50 - Zona di interesse comune "F 2.1"**

Sono aree riservate ad attrezzature pubbliche e di interesse collettivo, utilizzate, per finalità amministrative, culturali, ricreative, e per l'erogazione di servizi pubblici.

Gli indici urbanistici delle aree sono conseguenti alla definizione delle attività da svolgere come riportato nelle apposite normative puntuali.

Per alcune aree si dettano norme particolari in funzione della specificità dell'intervento (alcuni già esistenti):

#### Area per il Parco Archeologico **F 2.1-26**

Il Parco Archeologico a nord dell'abitato di Jesolo Paese, è il luogo della memoria antica, legame necessario con le origini della città; ma anche luogo della città e come tale dotato di attrezzature che sono parte della vita culturale del paese.

Per quest'area è previsto la realizzazione di un Museo Archeologico per la conservazione dei reperti e il recupero di tutta l'area interessata dai resti e sottoposta a vincolo, al fine di conseguire la valorizzazione e la fruizione dell'area.

Il Parco è integrato dalla presenza di spazi quali giardini, e aree verdi, teatro, biblioteca, spazi multimediali e altre strutture di interesse collettivo.

Dovranno essere ricavati idonei parcheggi, nonché strutture commerciali (bar, ristorante, piccoli negozi, struttura ricettiva).

L'edificazione dovrà uniformarsi a quanto riportato nello schema direttore con un indice fondiario massimo di 0,1 mq/mq, nel rispetto delle distanze stabilite dall'art. 44 del R.E..

Ai fini della realizzazione del parco archeologico è ammessa la demolizione degli edifici esistenti all'interno delle aree vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e loro ricostruzione all'esterno di tali aree, con un incremento massimo del 20% della Superficie Complessiva esistente, e con una superficie fondiaria di pertinenza massima non superiore a 3 mq/mq; in tale nuove superfici fondiarie si applica la normativa di cui alla zona C1.

E' fatto obbligo di cedere a titolo gratuito la proprietà dell'area al Comune.

#### Zona per aviosuperficie **F2.1 - 53**

Area riservata per la costruzione di una aviosuperficie; la pista potrà subire quelle variazioni che si rendono necessarie in fase di progetto esecutivo. Gli edifici esistenti potranno essere riconvertiti in strutture di servizio per i velivoli, in strutture commerciali di supporto dell'attività e per i turisti di passaggio, punti d'informazione alberghiera, ecc.. Le opere potranno essere realizzate dal privato previa sottoscrizione di una apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale.



### Zona **F2.1- 54** - speciale

In queste aree possono essere previsti servizi ed esercizi pubblici funzionali all'attività turistica con esclusione delle attività ricettive.

In ogni caso la realizzazione di tali servizi ed esercizi pubblici, nonché delle attrezzature precarie necessarie all'attività turistica e di quelle sportive o ricreative in generale, va subordinata all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo che detti le norme per l'organizzazione complessiva degli arenili, tenendo conto delle relazioni con le attrezzature di interesse pubblico localizzate a monte (parco pubblico, aree attrezzate per la sosta, parcheggi, ecc.).

#### **Art. 51 - Aree per il culto "F 2.2"**

Sono aree riservate ad attività di culto. Oltre agli edifici strettamente necessari alla pratica religiosa (chiese), sono consentiti anche tutti gli edifici di supporto (oratorio, casa parrocchiale, asilo parrocchiale, ecc.)

Gli indici urbanistici delle aree sono conseguenti alla definizione delle attività da svolgere nel rispetto delle distanze previste dalla legge.

### Zona **F2.2 – 2**

E' possibile la costruzione di casa per anziani parrocchiale, scuole, opere parrocchiali, ecc.

#### **Art. 52 - Zona per attività sanitarie "F 2.3"**

La zona è riservata alla costruzione di stabilimenti e di attrezzature di carattere ospedaliero, sanitario, per stabilimenti di cura, impianti termali, ed impianti natatori<sup>10</sup>.

L'edificazione è subordinata ad un strumento urbanistico attuativo contenente la convenzione che stabilisca le modalità esecutive e di gestione delle opere, nel rispetto delle distanze previste dalla legge.

L'ospedale esistente relativamente alla parte di rilievo storico dovrà essere conservato ed eventualmente riconvertito in struttura termale con offerta ricettiva. Gli eventuali ampliamenti devono essere eseguiti senza danneggiare l'estetica della costruzione esistente.

#### **Art. 53 - Aree di interesse generale**

Nelle tavole di piano sono individuate le aree di interesse generale suddividendole in:

- a) area per impianti generali;
- a bis) area per impianti di trasferimento rifiuti r.s.u./r.s.a.<sup>11</sup>;
- b) area per manifestazioni temporanee o stagionali;
- c) aree per attrezzature di interesse comune.

##### **a) Area per impianti generali**

Trattasi di area adibita prevalentemente a impianti tecnologici pubblici per la quale si applicano le specifiche norme di legge vigenti.

La realizzazione di tali impianti genera sul territorio un limite di inedificabilità derivante dall'opera costruita. Sono comunque sempre ammesse per gli edifici esistenti la manutenzione ordinaria e straordinaria.

<sup>10</sup> Testo adeguato all'accoglimento dell'osservazione n. 4 alla Variante 1 al PI

<sup>11</sup> Modifica introdotta con il decreto della Provincia di Venezia "Alisea S.p.A. Progetto di nuovo impianto di trasferimento r.s.u./r.s.a. sito in via La Bassa Nuova in Comune di Jesolo. Domanda di compatibilità ambientale e contestuale approvazione del progetto ai sensi degli artt. 11 e 23 della L.R. 10/99. Giudizio di compatibilità ambientale" prot. 80510-07 del 23.10.2007.



I parametri che regolamentano l'area per impianti generali sono:

- altezza massima dei manufatti edilizi = 7,00 m;
- distanza minima dalle strade = 10,00 m;
- rapporto di copertura = 50% dell'area interessata;
- prescrizioni particolari:
  - ◆ dovranno essere ricavati un numero di parcheggi proporzionali alla quantità degli operatori;
  - ◆ lungo il perimetro dell'area dovrà essere messa a dimora almeno una doppia fila di alberature autoctone e di altezza diversa;
  - ◆ con la realizzazione dell'area si dovranno individuare ulteriori spazi per la collocazione di specie arboree tipiche del territorio.

#### **a bis) Area per impianti di trasferimento rifiuti r.s.u./r.s.a.**

Trattasi di area adibita prevalentemente a impianti tecnologici pubblici per la quale si applicano le specifiche norme di legge vigenti.

La realizzazione di tali impianti genera sul territorio un limite di inedificabilità derivante dall'opera costruita. Sono comunque sempre ammesse per gli edifici esistenti la manutenzione ordinaria e straordinaria.

I parametri che regolamentano l'area sono:

- altezza massima dei manufatti edilizi = 13,50 m;
- distanza minima dalle strade = 10,00 m;
- rapporto di copertura = 50% dell'area interessata.

#### **b) Area per manifestazioni temporanee o stagionali**

Trattasi di area adibita per manifestazioni stagionali quali ad esempio: fiere, "sagre" e feste paesane, festival, circo, manifestazioni sportive, spettacoli itineranti, concerti, teatro tenda, ecc.

È possibile installare strutture a carattere precario. Al termine delle manifestazioni le strutture mobili devono essere rimosse e l'area riportata alle originali condizioni.

È consentito l'allacciamento ai pubblici servizi necessari allo svolgimento delle manifestazioni. Sono consentite opere di spianamento con riporto di terreno al fine di garantire un corretto smaltimento delle acque meteoriche oltre che i movimenti di terra di modesta e limitata entità, necessari per particolari manifestazioni.

Per l'installazione di strutture particolari (bagni, chioschi-bar, cucine da campo, ecc) è consentita la pavimentazione stabile dell'area con un massimo di superficie pari al 5% dell'area.

Per l'attività commerciale di ristorazione esistente su via Buonarroti, nonché per gli edifici esistenti sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione e l'accorpamento delle costruzioni accessorie con mantenimento della volumetria esistente e l'ampliamento previsto da normativa vigente.

Lungo il perimetro dell'area dovranno essere realizzati interventi per l'abbattimento dei rumori e dovrà essere messa a dimora almeno una doppia fila di alberature autoctone e di altezza diversa. Con la realizzazione dell'area si dovranno individuare ulteriori spazi per la collocazione di specie arboree tipiche del territorio.

---

con le seguenti prescrizioni del dipartimento difesa del suolo e delle foreste – sezione bacino idrografico litorale Veneto in data 26/11/2015 prot. 73980 :

1. qualora l'attuazione delle modifiche introdotte dalla variante consentisse un incremento di superficie impermeabilizzata rispetto a quanto già assentito, siano ricavati opportuni volumi d'invaso supplementivi in ragione di 500 m<sup>3</sup>/ha con riferimento alla nuova impermeabilizzazione; tali volumi d'invaso possono essere ricavati attraverso il sovradimensionamento delle condotte e dei pozzetti per le acque bianche, realizzando vasche di laminazione o con altri provvedimenti da concordarsi caso per caso;

2. le superfici impermeabilizzate siano in ogni caso ridotte al minimo indispensabile, verificando la possibilità di ricorrere a pavimentazioni drenanti, in particolare per eventuali aree destinate a parcheggio;

3. poiché l'area ricade in un ambito classificato come:

"P I pericolosità moderata" nel P.A.L. del fiume Piave; PI "pericolosità moderata Area soggetta a scolo meccanico" nel Pai del Sile e della Pianura tra Piave e Livenza, sia quantomeno sconsigliata la realizzazione di eventuali piani interrati o seminterrati (i quali dovranno essere idraulicamente isolati dalla rete di fognatura, dal sottosuolo, dallo scoperto e dalle strade) e, al contrario, raccomandato un piano d'imposta posto a 40 + 50 cm rispetto al piano campagna;

4. i progetti delle opere di laminazione, scarico, restituzione, ecc., delle acque meteoriche siano sottoposti ad esame da parte del soggetto avente competenza sulla rete di recapito finale delle acque (Ente Gestore, Consorzio di Bonifica, ecc. ), il quale garantisce sulla compatibilità dell'intervento con le condizioni di deflusso a valle.

Ciò posto, restano in ogni caso fatte salve sia le norme che regolano gli scarichi e la tutela dell'ambiente e delle acque dall'inquinamento, sia tutte le disposizioni e le leggi relative all'idraulica fluviale e alle reti di bonifica, come ad esempio quelle inerenti alle distanze dagli argini e dalle sponde delle opere e degli scavi.



Si rammenta infatti che opere eventualmente in prossimità di rilevati arginali o sponde devono essere specificamente autorizzate, con apposito iter istruttorio, dall'Ente avente competenza sul corso d'acqua interessato.

Il presente parere è rilasciato ai sensi della Deliberazione della Giunta Regionale n.2948/09 ai soli fini di una verifica della compatibilità dell'intervento con l'esigenza prioritaria di evitare ogni aggravamento della situazione idraulica generale del territorio; esso non costituisce pertanto parere sulla sicurezza idraulica delle singole opere eventualmente previste nella variante posta in oggetto.

### c) Area per attrezzature di interesse comune

Le opere da realizzarsi in questa zona sono di interesse pubblico e pertanto le iniziative attuative sono di competenza dell'Amministrazione Comunale ovvero mediante concessione di costruzione, gestione ed affidamento diretto a società, imprese e loro consorzi secondo le modalità esecutive e di gestione che saranno definite in apposita convenzione.

Entro queste zone potranno essere realizzate attrezzature di interesse comune quali: istituzioni religiose, culturali e associative, assistenziali, sanitarie, servizi amministrativi e servizi di telecomunicazione.

Tali attrezzature dovranno integrarsi ad una sistemazione a parco e parcheggio.

I parametri che regolano quest'area sono:

- indice fondiario massimo = 0,333 mq/mq;
- distanza minima dai confini = 10,00 m;
- distanza minima tra fabbricati = 10,00 m;
- distanza minima dalle strade = 15,00 m;
- altezza massima = 7,00 m;
- è ammessa la costruzione per il custode per una Superficie Complessiva massima di 200 mq.

### Art. 54 - Aree di verde pubblico "F 3.1"

Aree destinate alla creazione di parchi e giardini.

La progettazione, l'esecuzione, la gestione devono corrispondere a quanto stabilito nei sussidi operativi e secondo quanto stabilito dagli schemi direttori.

Le aree di cui al presente articolo comprese entro ambiti di progettazione unitaria si intendono come dotazione necessaria alla zona.

### Art. 55 - Aree per il gioco e lo sport "F 3.2"

Sono le aree destinate all'assolvimento delle esigenze collegate ad ambiti atti a contenere strutture di uso pubblico relative allo sport, al gioco e alla rigenerazione fisica.

La realizzazione o la ristrutturazione e l'ampliamento degli impianti, da parte di enti diversi dal comune o di privati, è subordinata ad una convenzione che disciplini il carattere di uso pubblico delle attrezzature e degli impianti.

Gli indici urbanistici delle aree sono conseguenti alla definizione delle specialità sportive da realizzare o dalle attrezzature di svago da installare con un indice fondiario massimo di 0,167 mq/mq, nel rispetto delle distanze previste dalla legge.

Dovranno in ogni caso essere previste quantità di parcheggio pubblico e riservato nella misura non inferiore all'affluenza prevista per gli impianti.

Z.T.O.	Num.	Oss.	Norma puntuale
F3_2	1		Essendo queste aree classificate come "scadenti" dalla Carta delle penalità edificatorie, il loro impegno per scopi edificatori è subordinato all'adozione di particolari accorgimenti tecnici che riguardino, in particolare, la scelta del tipo di fondazione e la precisa definizione della capacità portante dei terreni di fondazione. Risultano sempre necessarie indagini preliminari approfondite.



### Parco acquatico "Aqualandia" F 3.2 – 3

Non sono considerate ai fini del calcolo del volume, le strutture di copertura di parti del parco realizzate per consentire l'utilizzo nella bassa stagione delle varie attrezzature (piscine, solarium, scivoli). È ammessa la realizzazione di una struttura ricettiva alberghiera correlata ed integrata nel parco destinata ai fruitori della struttura con una Superficie Complessiva non superiore a mq 16.666,67 da realizzare all'interno di una superficie fondiaria non superiore al 20% della superficie territoriale del Parco Acquatico Aqualandia. La zona F 3.2/3 non concorre alla determinazione dei servizi di cui all'art. 3 del D.M. 1444/68. Il rilascio della concessione, perciò diventa oneroso; in mancanza di parametri regionali a riguardo, la competenza è del Consiglio Comunale.

Il progetto è subordinato allo S.U.A., mantenendo nella convenzione gli impegni assunti dalla ditta proponente nell'accordo di pianificazione nei confronti del Comune di Jesolo, prevedendo nuovi impieghi per le risorse individuate per opere nel frattempo realizzate.

Per quanto riguarda gli aspetti idraulici, il coefficiente di deflusso locale aumenta passando da 0,15 a 0,3. Una frazione della portata di acqua meteorica potrà essere raccolta dal fossato lungo la viabilità a nord dell'area alberghiero-ricreativa, realizzando un volume di invaso di 80 m<sup>3</sup> per una lunghezza di circa 110 m di fossato. La portata che non affluisce al fossato potrà essere raccolta dalla condotta di via Padania di diametro pari a 500 mm, idonea ad accogliere l'afflusso d'acqua. Si premette che la documentazione comunale riguardante la condotta di via Padania individua, lungo la suddetta via, un diametro costante di 800 mm, che, a maggior ragione, garantirebbe la compatibilità idraulica, come è stato sottolineato nel punto precedente.

#### **Art. 56 - Parchi territoriali "F 3.3"**

Sono aree di verde pubblico che per la loro estensione assumono un ruolo territoriale. Per tali aree è fatto obbligo osservare le indicazioni fornite dai sussidi operativi e dall'eventuale tavola di dettaglio del P.R.G..

In fase di progetto attuativo del parco vanno individuati gli edifici residenziali esistenti con la relativa area di pertinenza che possono essere conservati; per questi, sono ammessi gli interventi previsti nelle zone C1 per gli edifici esistenti. Per gli edifici destinati ad usi diversi il progetto attuativo stabilirà l'eventuale compatibilità della struttura e i necessari interventi di miglioramento.

#### **Art. 57 - Area a verde pubblico e/o di uso pubblico**

Sono le aree destinate all'assolvimento delle esigenze collegate col tempo libero e quindi per la creazione di impianti sportivi coperti e scoperti e parchi attrezzati.

È ammessa l'abitazione del custode per una Superficie Complessiva massima di 166,67 mq per struttura. Gli interventi edilizi dovranno rispettare l'i.f. di 0,667 mq/mq di SC, il rapporto di copertura massimo pari al 10%.

Tali aree possono essere realizzate anche da privati, i quali dovranno garantire l'uso pubblico, attraverso la stipula di una convenzione con il Comune che preveda l'accesso libero a chiunque, anche mediante pagamento di equo prezzo.

#### **Art. 58 - Parcheggi "F 4"**

Aree riservate alla sosta di vetture.

La realizzazione o la ristrutturazione e l'ampliamento dei parcheggi, da parte di enti diversi dal Comune, è subordinata ad una convenzione che disciplini il carattere di uso pubblico degli stessi.

E' fatto obbligo provvedere alla messa a dimora di alberi e siepi secondo quanto stabilito dai sussidi operativi. E' consigliabile dotare le aree a parcheggio di servizi igienici.

Sulle piazze e spazi pubblici è sempre ammessa la costruzione di parcheggi interrati, escluse le aree destinate a viabilità pubblica o accesso al mare.

Nelle aree di cui al presente articolo, i privati possono utilizzare il sottosuolo ad uso parcheggio privato in cambio della cessione del diritto di superficie al Comune del parcheggio soprastante realizzato previo convenzione con l'Amministrazione Comunale circa le modalità costruttive.



Per tutti i parcheggi localizzati in Pineta ricadenti all'interno delle aree tutelate dal PALAV "pinete litoranee", si esclude la possibilità di realizzare eventuali parcheggi sotterranei, per salvaguardare il più possibile l'esistente vegetazione.

**Zona F4 – 38, 39, 40**

---

La realizzazione dei parcheggi è assoggettata alla redazione di specifico progetto, che dovrà prevedere la salvaguardia dell'esistente vegetazione.



## TITOLO III

# Riqualificazione territoriale di “Parco Equilio”

### ***Zone sportive e di svago***

Gli interventi previsti dal presente titolo sono soggetti a piano urbanistico attuativo di iniziativa privata.

#### **Art. 59 - Area per la pesca sportiva<sup>12</sup>**

Trattasi di spazi suddivisi in due ambiti distinti, uno a ridosso dell'argine del fiume Sile (A) destinato alla pesca sportiva e uno più a Sud (B) per la realizzazione del museo civico di storia naturale.

Il progetto organizzativo dell'area deve essere unitario e comprensivo di quelle opere eventualmente previste dal P.R.G. (piste ciclabili, pedonali, per l'equitazione, verde pubblico ecc.).

#### **A) Ambito della pesca sportiva.**

Area destinata alla realizzazione di attrezzature sportive per la pesca sportiva.

Luogo preposto anche per manifestazioni agonistiche specifiche.

È consentita la manutenzione e la riorganizzazione, nel medesimo ambito, delle vasche per la pesca sportiva esistenti.

Nell'area dovranno trovar luogo congrui parcheggi adeguati al numero dei fruitori, mentre la rimanente area non impegnata da strutture dovrà essere sistemata a verde con alberature, siepi, viali ecc.

Oltre all'attività principale di pesca sportiva, sono ammesse attività di supporto come:

- a) attrezzature ricreative (ristorante, bar, foresteria ecc.) e attività commerciali specializzate;
- b) strutture di servizio a supporto dell'attività;
- c) residenza per gli ospiti.

La Superficie Complessiva consentita è pari a 7.333,33 mq, comprendente quella derivante dal recupero di quella esistente (circa 16000 mc.) con un massimo di mq. 6.666.67 per la residenza degli ospiti.

Nel dimensionamento complessivo del piano è compreso l'aumento di 1.333,33 mq di Superficie Complessiva derivante dal cambio di destinazione d'uso della volumetria esistente.

Per la Superficie Complessiva esistente è consentita la ricomposizione edilizia, anche attraverso la demolizione e ricostruzione in altro sito.

L'edificazione dovrà avvenire in tutti i casi nel rispetto dei caratteri della zona, ossia:

- la copertura dovrà essere a due falde con manto in coppi;
- sono vietati i tetti piani;
- è vietata la previsione di sottotetti e relativi abbaini nei nuovi edifici;
- per tutte le altre indicazioni si rimanda al "quaderno tecnico";
- parametri per l'edificazione:
  - ◆ altezza massima dei nuovi edifici = 2 piani f.t.;
  - ◆ distanza minima dai confini = 10,00 m;
  - ◆ distanza minima dalle strade = 10,00 m;
  - ◆ distanza minima tra fabbricati = 10,00 m;
  - ◆ sono vietati i posti macchina interrati.

<sup>12</sup> Articolo modificato con la Variante puntuale ai sensi del 4° comma dell'art. 50 della L.R. 61/85 approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 150 in data 30 luglio 2002





È altresì auspicabile l'utilizzo di materiali e tecnologie costruttive propri dell'architettura bioecologica.

Essendo vietati i posti auto interrati e per ridurre le superfici impermeabilizzate sarà possibile ricavare i parcheggi per le auto in corrispondenza dei piani terreni di edifici costruiti su "piloti".

In questo caso il piano terra non potrà avere altezza utile superiore a ml 2,40 e dovrà essere mantenuto completamente libero da chiusure perimetrali così come da volumi che non siano strettamente necessari per fare luogo al punto di partenza di vani scala.

Ai fini del calcolo del volume edificabile, le porzioni di piano terra libero destinato a parcheggio, così come i volumi tecnici necessari per dar luogo all'attacco di scale, non verranno considerati. Per contro verranno considerati cubatura tutti i vani aventi diversa destinazione.

La costruzione delle residenze per gli ospiti potrà avvenire anche lungo le rive delle vasche, a sbalzo sullo specchio acqueo, con tipologia a palafitta.

Sono altresì ammesse la realizzazione di campi da tennis, piscine, gioco di bocce ecc.; attrezzature da adibire ad esclusivo uso dei frequentatori dell'attività di pesca sportiva.

Per la parte dei terreni non ceduti all'Amministrazione Comunale, in conto oneri, si dovranno prevedere, nella Convenzione allegata allo Strumento Urbanistico Attuativo, delle garanzie per l'esecuzione delle attività e del suo mantenimento, con l'obbligo di mantenere unitaria la gestione dell'attività principale e indivisi i terreni sui quali viene esercitata.

### **B) Ambito del museo civico.**

Area destinata alla realizzazione del museo civico di storia naturale.

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti parametri e, in tutti i casi, dei caratteri della zona, ossia:

- superficie netta espositiva minima = mq. 1000
- altezza massima = m. 7,50;
- la copertura dovrà essere in legno con manto in coppi;
- sono vietati i tetti piani;
- i materiali da utilizzare dovranno essere consoni con l'ambiente naturale circostante nel rispetto delle indicazioni riportate nel "quaderno tecnico" e nei "sussidi operativi"; sarà quindi preferibile l'utilizzo di legno, vetro e acciaio per rendere la struttura "leggera" e permeabile alla vista;

Dovranno inoltre essere realizzati i servizi minimi per i visitatori quali servizi igienici, eventuali vani scala e locali di servizio.

Nell'area dovranno trovar luogo congrui parcheggi adeguati alle dimensioni della struttura, mentre la rimanente area, non impegnata dal museo, dovrà essere sistemata a verde con alberature, siepi, viali ecc. Potranno essere mantenute le vasche d'acqua esistenti.

Nella Convenzione allegata allo Strumento Urbanistico Attuativo potrà essere prevista la possibilità di utilizzo, attraverso la gestione e la manutenzione, delle vasche d'acqua per la pesca sportiva, da parte del gestore dell'attività dell'Ambito A), secondo le modalità che saranno descritte nella Convenzione stessa. In ogni caso la realizzazione di tutte le attrezzature e strutture previste nell'ambito B (Museo civico e relative pertinenze), nonché la manutenzione generale delle stesse, è posta a carico del soggetto attuatore dell'intervento relativo all'ambito A e le medesime strutture dovranno essere cedute gratuitamente al demanio comunale, con le modalità da definire in sede di convenzione attuativa.

Il progetto organizzativo dell'area deve essere unitario, non eseguibile per stralci, e comprensivo di quelle opere eventualmente previste dal P.R.G. (piste ciclabili, pedonali, per l'equitazione, verde pubblico ecc.).

Per quanto riguarda gli aspetti idraulici, il coefficiente di deflusso passa da 0,17 a 0,19. Per la compatibilità idraulica del sito si prescrive un volume di invaso di 10 m<sup>3</sup> che potrà essere realizzato nella



zona a verde o con l'ampliamento dei fossati o canali di scolo vicini. Inoltre si prescrive che le aree adibite a parcheggio siano realizzate con manto di tipo ghiaioso o con pavimentazione in grigliato di cls, così da poter garantire una buona permeabilità delle superfici.

#### **Art. 60 - Area per il campo da golf**

Area destinata alla realizzazione di attrezzature sportive, pratica del golf.

Luogo preposto anche per manifestazioni agonistiche specifiche.

Oltre all'attività principale di pratica golfistica sono ammesse:

- strutture di servizio per il campo gioco;
- attrezzature commerciali specializzate in funzione delle attività svolte nel sito;
- spazi per attività sportive diverse;
- insediamento residenziale per i golfisti.

Le attività di supporto alla pratica del golf di cui sopra sono di seguito regolamentate:

a) Strutture di servizio, da ubicare nel fabbricato dell'ex Centro Aziendale Agricolo di Ca' Porcia, quali:

- Club house, con una Superficie Complessiva di 1.500 mq;
- hotel connesso all'attività agonistica per 2.166,67 mq di SC;
- residenza per gli ospiti per 2.000 mq di SC;
- attività commerciali specializzate per 500 mq di SC.

La Superficie Complessiva totale per tali usi risulta pertanto di essere di circa 6.166,67 mq.

A ridosso dell'ex Centro Aziendale potranno essere ricavati impianti per lo sporting club quali: piscina, campi da tennis, campo per il calcetto, ecc. Soluzioni localizzative diverse sono comunque accettabili con il progetto esecutivo dell'opera. Tali impianti possono essere anche coperti.

b) Insedimento residenziale per i golfisti, da ubicare ad una distanza di almeno 60 metri da via Roma Destra, il cui uso è riservato ai golfisti soci del golf club di Jesolo, costituita nelle forme di legge ed iscritta alla federazione italiana golf. I proprietari delle unità immobiliari dovranno contribuire annualmente, oltre alla spese delle parti comuni afferenti, anche alle spese del campo da golf nelle quote convenute con la società di gestione del campo. Tale insediamento costituisce una delle parti del complesso formato da campo da golf, club house, albergo residence e residence per golfisti. A queste parti è affidata in quote proporzionali, la gestione e il mantenimento delle parti comuni del complesso quali viabilità, fognature, aree verdi, illuminazione etc.<sup>13</sup>

La Superficie Complessiva consentita è fissata in massimo 16.666,67 mq, da realizzarsi con:

- altezza di due piani fuori terra, sono ammesse parziali altezze con tre piani fuori terra, al fine di avere un più consono disegno di skyline;
- tetti a due falde con coperture in coppi;
- è vietata la previsione di sottotetti e relativi abbaini nei nuovi edifici;
- altre indicazioni secondo le linee indicate del "quaderno tecnico";
- edificazione inserita ai margini del campo da gioco in area sistemata al parco;
- distanza minima dai confini 10,00 m;
- distanza minima tra edifici 10,00 m;
- distanza minima da strade comunali 10,00 m.

È ammessa in zona decentrata la possibilità di costruire ulteriori 1.333,33 mq di SC per il centro di manutenzione con spogliatoio per gli operai, depositi vari, officina, rimessaggio macchinari ecc.

Anche questo volume è regolato con le distanze minime di cui sopra.

Per gli edifici esistenti, oltre a quanto sopra indicato, sono sempre consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria; è comunque sempre fatto salvo quanto indicato per gli edifici di cui alle schede "B".

<sup>13</sup> Modifica introdotta con la Variante puntuale ai sensi del 4° comma dell'art. 50 della L.R. 61/85 approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 188 in data 29 novembre 2004



La realizzazione dell'area propria per il gioco del golf dovrà seguire le seguenti direttive: le variazioni altimetriche che interessano l'area a seguito della modulazione del percorso di gioco saranno realizzate in modo tale da non compromettere in alcun modo l'ecosistema del sito, con particolare riferimento al mantenimento delle specie arboree ed erbacee, nonché alla conservazione della scansione geometrica del territorio rurale, ove possibile, mediante la piantumazione di filari arborei lungo le scoline esistenti. Il patrimonio vegetale sarà mantenuto secondo le caratteristiche dell'habitat e particolare attenzione dovrà essere riservata agli aspetti relativi agli impianti di irrigazione e di scarico delle acque.

Nella generalità dell'area, oltre a quanto precedentemente riportato, dovranno trovar luogo congrui parcheggi adeguati al numero dei fruitori, mentre la rimanente area non impegnata da ristrutturare dovrà essere sistemata a verde con alberature, siepi, viali ecc.

Il progetto organizzativo dell'area deve essere complessivo, non eseguibile per stralci, od eseguibile attraverso interventi temporali programmati e comprensivo di quelle opere eventualmente previste dal P.R.G. (piste ciclabili, pedonali, per l'equitazione, verde pubblico ecc.).

Le succitate opere dovranno essere realizzate in accordo con l'Amministrazione Comunale e mantenute sempre in idoneo stato.

L'area del presente articolo non concorre alla determinazione dei servizi di cui all'art. 3 del D.L. 1444/68. Il rilascio della concessione, perciò, diventa oneroso; non avendo la Regione parametri al riguardo, la competenza è del Consiglio Comunale.

Va segnalato che sarebbe buona norma che con il progetto dell'area per il golf fosse studiata anche l'organizzazione dell'area a verde pubblico e/o di uso pubblico, posta tra la stessa area a "golf" e il fiume Sile.

Una ipotesi organizzativa sarebbe quella di sistemare l'area a bosco con percorsi per pedoni e cavalli, ciò al fine di realizzare un ambiente che nel futuro godrà di una buona tranquillità ed un effetto naturalistico ancora migliore.

Se poi la realizzazione della suddetta area dovesse avvenire direttamente dai gestori dell'impianto del golf, questa potrebbe essere scomputata dagli oneri dovuti per la concessione.

## **Art. 60 bis – Riqualificazione territoriale Parco Equilio area per campo da Golf**

### **1. DEFINIZIONE ED AMBITO DI APPLICAZIONE**

Le presenti norme tecniche di attuazione disciplinano i limiti e i modi degli interventi urbanistici ed edilizi nell'ambito dell'area oggetto del presente Accordo di Programma.

Organismo Edilizio: corpo di fabbrica o fabbricato o edificio composto anche da più elementi edilizi (corpi di fabbrica), semplice o complesso connotato dal carattere dell'unitarietà sotto il profilo strutturale e morfologico.

Elemento Edilizio: porzione di corpo di fabbrica e/o corpo di fabbrica caratterizzato da uno o più nuclei abitativi che compone l'organismo edilizio.

Per quanto non previsto dalle presenti norme, si richiamano le disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale, le Norme Tecniche di Attuazione annesse al P.R.G, nonché le leggi regionali e statali in vigore.

### **2. INDIVIDUAZIONE CATASTALE DELL'AREA**

L'ambito territoriale di intervento comprende i lotti siti in Comune di Jesolo, facenti parte di un fondo agricolo, così identificati catastalmente:

Catasto Terreni

foglio 72 mapp. 5, 11,



foglio 75 mapp. 180,183,185,186

la superficie dell'area di proprietà è di complessivi Ha 41.15.75 (ettari quarantuno, are quindici e centiare settantacinque).

### 3. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

#### 3.1 Opere di Urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione, ovvero le strade, i parcheggi, percorsi ciclabili e percorsi pedonali, il sistema di smaltimento delle acque bianche e nere, la rete dell'acquedotto, la rete telefonica, la rete dell'energia elettrica, la rete dell'illuminazione, nonché la sistemazione delle aree verdi e quant'altro serve 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 realizzazione dell'intervento, garantendo a tutti i fabbricati realizzati le necessarie dotazioni.

Rimane a carico dei Proponenti l'Accordo di Programma l'onere per l'allacciamento definitivo alle reti tecnologiche pubbliche, non appena esse saranno funzionalmente collegate alla rete pubblica. Le opere di urbanizzazione previste dal piano dovranno essere realizzate, in accordo con le Amministrazioni per le relative competenze, ed essere mantenute in idoneo stato dai Proponenti o da soggetti subentrati ad essa.

#### 3.2 Gli elaborati che compongono il Piano sono:

Documenti:

ALL.A Relazione illustrativa dell'intervento

ALL.B Norme Tecniche di Attuazione

ALL.C Schema di Accordo di Programma

ALL.D Capitolato speciale di Appalto

ALL.E Computo sommario delle opere pubbliche

ALL.F Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

ALL.G Valutazione d'incidenza Ambientale (VINCA)

ALL.H Titolo di disponibilità dell'area

ALL.I Estratto catastale e visure

ALL.L Valutazione di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica

ALL.M Piano del verde

ALL.N Valutazione di Compatibilità Idraulica (VCI)

ALL.O Pareri preliminari enti gestori dei sottoservizi

Elaborati grafici

01a Inquadramento territoriale. Fotopiano – CTR

01b Inquadramento territoriale. PRG – VPRG – PAT

02 Stato di fatto dell'area privata con vincoli esistenti



03 Rilievo fotografico

04 Masterplan dell'intervento privato

05 Aree ad uso pubblico e parametri urbanistici

06 Tipologia edilizia – Pianta, prospetti e dettaglio

07 Assonometria tipologia edilizia

08 Particolari

09 Render

### 3.3 Atti abilitativi

Il rilascio dei Permessi di Costruire o D.I.A. per l'edificazione delle volumetrie previste potrà avvenire contestualmente al rilascio dei Permessi ad edificare le opere di urbanizzazione. Le domande per l'ottenimento dei Permessi di Costruire potranno essere presentate anche per singole aree così come definite dai perimetri di intervento facenti parte del piano Urbanistico Attuativo. Tali atti abilitativi riporteranno il numero progressivo indicato in tali allegati grafici e saranno dimensionalmente definite, nel rispetto della cubatura complessiva e facendo riferimento alla tabella di distribuzione della volumetria qui in calce allegata. Nel caso di progetti unitari comprendenti più perimetri di intervento sono consentite trasposizioni di cubatura sia in fase di richiesta dell'Atto abilitativo, sia in fase di eventuali varianti al progetto edilizio, sempre all'interno della cubatura totale per destinazioni d'uso prevista dall' Accordo di Programma.

### 3.4 Destinazioni d'uso consentite

L'intervento consente la realizzazione di un Campo da Golf a 9 buche completo di infrastrutture, apparati per l'approvvigionamento idrico, impianto di irrigazione, centro di manutenzione, Club-House con struttura Commerciale di supporto, direzionale finalizzato alla gestione del Complesso nonché Residenze per Golfisti, o Residenze Turistiche-Alberghiere.

Fermo restando la quantità di superficie complessiva edificabile concordata con l'Amministrazione Comunale (mq. 13333,33) nel caso in cui non venga realizzata la Club-House la cubatura relativa a questo fabbricato potrà essere destinata a Residenza o Residenza Turistica-Alberghiera in edificio isolato o Aggregato agli altri Organismi Edilizi.

### 3.5 Parametri Urbanistici

- Distanza minima tra Organismi Edilizi: la distanza viene fissata nella misura minima di ml. 10,00 tra pareti fronteggianti. Qualora le stesse siano prive di finestre o siano pareti finestrate di vani non abitabili tale distanza potrà essere ridotta a ml. 6,00.
- Altezza media dei fabbricati: due piani abitabili (ml. 7,50) misurati come previsto dal Regolamento Edilizio del Comune di Jesolo. In caso di realizzazione di fabbricati sopraelevati rispetto al suolo l'altezza prevista dalle presenti Norme sarà misurata a partire dal pavimento finito del primo solaio e analogamente per il calcolo della cubatura.
- Distanza minima dai confini del lotto = ml. 10,00
- Distanza minima dalla strada pubblica = ml. 10,00
- Piani interrati: non sono ammessi piani interrati nelle residenze
- Soppalchi: sono ammessi soppalchi fino alla concorrenza del 30% della superficie del locale interessato.

### 3.6 Aree di sosta per autoveicoli connessi all'Edificato

E' previsto dotare ogni unità abitativa di un eventuale manufatto accessorio, utilizzabile per il ricovero di attrezzatura sportiva o altro e di una struttura costituita da pompeiane in legno di protezione per gli



autoveicoli, di altezza massima utile interna m. 2.50. La loro costruzione non costituirà volume, superficie coperta e distanza tra corpi di fabbrica. In occasione di manifestazioni e per la sola durata delle stesse, è consentita l'installazione di coperture e altre strutture a carattere provvisorio previa comunicazione all'Amministrazione ed eventuale autorizzazione ambientale se le stesse dovessero essere installate in zona sottoposta al vincolo.

### 3.7 Pavimentazioni esterne - viabilità

Al fine di garantire massima permeabilità del terreno tutti gli spazi di parcheggio nonché la viabilità di accesso ed interna dovranno essere realizzati con pavimentazioni permeabili, le scelte di altro tipo di pavimentazione per necessità di progetto dovranno essere specificatamente motivate ed approvate dall'Amministrazione.

- **Parcheggi:** deve essere garantito un parcheggio auto separato dall'area ricettiva del complesso, situato nelle immediate vicinanze dell'entrata, di superficie non inferiore a quella indicata nei seguenti parametri urbanistici, realizzati con materiali che garantiscono la permeabilità del suolo e piantumato con essenze arboree d'alto fusto autoctone o tradizionali dei luoghi. Deve inoltre essere garantita in prossimità delle residenze una quantità minima di un posto macchina per ogni unità abitativa.
- **Illuminazione:** l'illuminazione dei varchi ed accessi, dei parcheggi, della viabilità interna e dei percorsi di accesso alle Residenze deve essere tale da favorire sia la sicurezza che la fruibilità notturne.
- **Impianti:** gli impianti elettrici devono essere a norma CEI, e quelli idrici, fognari e di prevenzione incendi realizzati secondo le prescrizioni di legge.
- **Superficie scoperte:** le superfici scoperte devono essere mantenute libere da ogni uso improprio, essendo in particolare vietate le discariche ed i depositi a cielo aperto di materiali di ogni tipo.
- **Elementi di arredo:** gli elementi di arredo quali panchine, attrezzi per il gioco dei bambini, fioriere e simili devono essere realizzati in legno, o in pietra naturale o comunque con materiali ecocompatibili conformi allo spirito Progettuale.
- **Frangivento:** in funzione di frangivento possono essere utilizzati filari multipli di essenze vegetali autoctone o tradizionali, ovvero cannucciati.

### 3.8 Sistemazioni a verde

Gli interventi nelle aree verdi sia per quantità che per qualità e distribuzione delle essenze dovranno rispettare il Progetto del verde che è parte integrante del presente Accordo di Programma.

### 3.9 Materiali da costruzione

Allo scopo di garantire un'omogenea espressione architettonica nell'esecuzione anche parziale dei volumi previsti dal piano attuativo, con esclusione dei volumi tecnici, è fatto obbligo di utilizzare materiali e cromatismi che corrispondano a soluzioni architettoniche unitarie. Le unità abitative e gli edifici di servizio saranno realizzati prevalentemente in legno, con la possibilità di installazione di pannelli fotovoltaici in grado da rendere per quanto possibile energeticamente autosufficiente tutto il complesso.

Sarà consentito posizionare volumi tecnici, caldaie murali, unità esterne di trattamento dell'aria sulle terrazze o in posizioni visibili solamente se opportunamente mascherate e se all'interno di un disegno di prospetto tale da non pregiudicare il valore estetico dell'insieme architettonico.

### 3.10 Fabbricati per servizi ed impianti tecnologici

I locali previsti in fase di Progetto per il contenimento di servizi ed impianti tecnologici non saranno considerati ai fini urbanistici come volume e superficie coperta.

I fabbricati facenti parte delle strutture tecniche quali cabine Enel, centraline di pompaggio, torrette per la ricarica di Golf car non rientrano nel calcolo della cubatura e non sono soggetti alle distanze minime dai confini. La loro collocazione, quantità ed effettiva dimensione potrebbero subire modifiche dettate da motivazioni tecniche.



Nell'ambito della traccia di Paleoalveo del fiume Sile evidenziata nella Tav.2 del P.A.T. (Carta delle Invarianti) non verranno realizzate opere di scavo con profondità superiore a 0,50 m., né edificazioni/infrastrutture tecniche legate al nuovo intervento.

Dati urbanistici

Superficie fondiaria complessiva	mq. 411.575,00
Superficie coperta massima	mq. 5.693,37
Superficie Complessiva massima edificabile	mq. 13.333,33
Altezza media edifici di Progetto	ml. 7.50
Superficie strade interne di collegamento	mq. 8.335,00

<u>Superfici a Standard</u>	<u>Standard</u>	<u>Progetto</u>
Superficie parcheggi privati (L.122/89)	mq. 4.000,00	mq. 4.000,00
Superficie parcheggi pubblici (L.11/04)	mq. 5.400,00	mq. 6.376,00
Superficie verde pubblico (L. 11/04)	mq. 5.400,00	mq. 4.424,00
Totale	mq. 10.800,00	mq.10.800,00

Superficie specifica relativa al Campo da Golf e aree boscate

411.575,00 – 28.828,37 (sup. coperta max, strade interne di collegamento, parcheggi privati, standard pubblici) = mq. 382.746,63.

#### **Art. 61 – Zona attrezzata per ricovero animali (cani)**

Sono previsti i seguenti indici di fabbricazione:

Indice di copertura                    3%  
Abitazione per custode            166,67 mq di SC.

L'area sarà adeguatamente piantumata e sistemata a verde.

#### **Art. 62 - Area per sport equestri<sup>14</sup>**

Trattasi di spazi suddivisi in due ambiti distinti, uno a ridosso di via Roma Destra (A) e l'altro in prossimità del fiume Sile (B).

##### A) Ambito di via Roma Destra.

Area destinata alla realizzazione di attrezzature sportive - sport equestri - trotto. Luogo preposto anche per manifestazioni agonistiche specifiche. Oltre all'attività principale di sport equestri legato alla pratica della specialità del trotto, sono ammesse attività di supporto come: attrezzature ricreative (ristorante, bar, foresteria ecc.), locali per la vendita di prodotti afferenti al mondo dell'ippica, strutture residenziali per l'alloggio degli operatori (fantini, maniscalchi, stallieri, proprietari dei cavalli ecc.), tribune ecc.

- A1)** La Superficie Complessiva consentita, per gli usi di attrezzature ricreative, locali per la vendita dei prodotti afferenti al mondo dell'ippica, strutture residenziali, è fissata in massimo 5.000 mq oltre alla preesistente.
- A2)** La volumetria consentita, per gli annessi destinati al ricovero dei cavalli, alla loro conduzione, è quantificata da un rapporto di copertura non superiore a 2% della superficie fondiaria.

<sup>14</sup> Articolo modificato con la Variante puntuale ai sensi del 4° comma dell'art. 50 della L.R. 61/85 approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 150 in data 30 luglio 2002



- A3)** Lo spazio delle tribune per gli spettatori è dimensionato per un numero massimo di 5000 posti a sedere; mentre nei volumi sottostanti si possono ricavare: spazi per la ristorazione, spazi legati all'amministrazione dell'impianto, spogliatoi, servizi igienici, spazi specifici per le ricevitorie dei pronostici sulle corse ecc.
- A4)** Per la pratica dell'attività, anche in periodi in cui le condizioni climatiche non lo consentono, è ammissibile una superficie coperta, anche a carattere provvisorio, non superiore al 2% della superficie fondiaria. I parametri che regolamentano tale struttura sono:
- distanza minima dai confini = 10,00 m;
  - distanza minima tra fabbricati = 10,00 m;
  - distanza minima dalla strada = 15,00 m;
  - sono vietati posti macchina interrati.

I parametri che regolamentano i volumi sono per:

**A1):**

- altezza massima = 7,50 m;
- distanza minima dai confini = 10,00 m;
- distanza minima tra fabbricati = 10,00 m;
- distanza minima dalla strada = 15,00 m;
- l'edificazione dovrà tener conto delle indicazioni del "quaderno tecnico";
- sono vietati i tetti piani;
- sono vietati posti macchina interrati;
- sono vietate le previsioni di sottotetti e relativi abbaini.

**A2):**

- altezza massima = 5,00 m;
- distanza minima dai confini = 15,00 m;
- distanza minima tra fabbricati = 10,00 m;
- distanza minima dalla strada = 15,00 m;
- l'edificazione dovrà tener conto delle indicazioni del "quaderno tecnico";
- sono vietati i tetti piani;
- sono vietati posti macchina interrati.

**A3):**

- non vengono dettati parametri in quanto struttura direttamente connessa all'impianto agonistico;
- sono vietati posti macchina interrati.

Per gli edifici esistenti, oltre a quanto sopra, sono sempre consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria; è comunque sempre fatto salvo quanto indicato per gli edifici di cui alle schede "B".

Nell'area dovranno trovar luogo congrui parcheggi adeguati al numero dei fruitori, mentre la rimanente area non impegnata da strutture dovrà essere sistemata a verde.

Il progetto organizzativo dell'area deve essere unitario, non eseguibile per stralci, e comprensivo di quelle opere eventualmente previste dal P.R.G. (piste ciclabili, pedonali, per l'equitazione, verde pubblico ecc.).

Le succitate opere dovranno essere realizzate in accordo con l'Amministrazione Comunale e mantenute sempre in idoneo stato.

Per la parte dei terreni non ceduti all'Amministrazione Comunale, in conto oneri, si dovranno prevedere, nella Convenzione allegata allo Strumento Urbanistico attuativo, delle garanzie per l'esecuzione delle attività e del suo mantenimento, con l'obbligo di mantenere unitaria la gestione dell'attività principale e indivisi i terreni sui quali viene esercitata.

L'area del presente articolo non concorre alla determinazione dei servizi di cui all'art. 3 del D.l. 1444/68. Il rilascio della concessione, perciò, diventa oneroso; non avendo la Regione parametri al riguardo, la competenza è del Consiglio Comunale.





### B) Ambito in prossimità del fiume Sile

Area destinata alla realizzazione di attrezzature sportive, sport equestri, galoppo, percorsi ippici, campo da polo, salto ad ostacoli, scuola di equitazione, maneggio ecc. Luogo preposto anche per manifestazioni agonistiche specifiche.

Oltre all'attività principale di sport equestri succitati, sono ammesse attività di supporto come: attrezzature ricreative (ristorante, bar, foresteria ecc.), locali per la vendita di prodotti afferenti al mondo dell'ippica, strutture residenziali per l'alloggio degli operatori (fantini, maniscalchi, stallieri, proprietari dei cavalli ecc.), tribune.

- B1)** È ammessa nuova Superficie Complessiva per le attività di supporto di cui sopra non superiore a 3.333,33 mq, oltre a quella esistente, da localizzarsi in ambiti limitrofi all'edificazione esistente, nel rispetto dei parametri di cui alla successiva lettera B2).
- B2)** La volumetria nuova consentita per gli annessi destinati al ricovero dei cavalli, alla loro conduzione (sellerie, fienili, rimesse per attrezzi e macchinari, stanze e servizi per il personale di sorveglianza), è quantificata da un rapporto di copertura non superiore a 1% della superficie fondiaria, da eseguire secondo le indicazioni del "quaderno tecnico" e con i criteri dell'architettura biologica.
- I parametri che regolamentano il nuovo volume sono:
- altezza massima = 7,50 m
  - distanza minima dai confini = 10,00 m;
  - distanza minima tra fabbricati = 10,00 m;
  - distanza minima dalla strada = 15,00 m;
  - l'edificazione dovrà tener conto delle indicazioni del "quaderno tecnico";
  - sono vietati i tetti piani;
  - sono vietati posti macchina interrati.
- B3)** Per la pratica dell'attività, anche in periodi in cui le condizioni climatiche non lo consentono, è ammissibile una superficie coperta, anche a carattere provvisorio, non superiore al 2% della superficie fondiaria. I parametri che regolamentano tale struttura sono:
- distanza minima dai confini = 10,00 m;
  - distanza minima tra fabbricati = 10,00 m;
  - distanza minima dalla strada = 15,00 m;
  - sono vietati posti macchina interrati.

Per gli edifici esistenti, oltre a quanto sopra, sono sempre consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria; è comunque sempre fatto salvo quanto indicato per gli edifici di cui alle schede "B".

Nell'area dovranno trovar luogo congrui parcheggi adeguati al numero dei fruitori, mentre la rimanente area non impegnata da strutture dovrà essere sistemata a verde.

Il progetto organizzativo dell'area deve essere unitario, non eseguibile per stralci, potrà essere eseguito attraverso interventi temporali programmati, e dovrà essere comprensivo di quelle opere eventualmente previste dal P.R.G. (piste ciclabili, pedonali, per l'equitazione, verde pubblico ecc.).

Le succitate opere dovranno essere realizzate in accordo con l'Amministrazione Comunale e mantenute sempre in idoneo stato.

Per la parte dei terreni non ceduti all'Amministrazione Comunale, in conto oneri, si dovranno prevedere, nella Convenzione allegata allo Strumento Urbanistico attuativo, delle garanzie per l'esecuzione delle attività e del suo mantenimento, con l'obbligo di mantenere unitaria la gestione dell'attività principale e indivisi i terreni sui quali viene esercitata.

L'area del presente articolo non concorre alla determinazione dei servizi di cui all'art. 3 del D.L. 1444/68. Il rilascio della concessione, perciò, diventa oneroso; non avendo la Regione parametri al riguardo, la competenza è del Consiglio Comunale.

### **Art. 63 - Area per il parco motoristico**

Nelle tavole di P.R.G. viene individuata l'area per il parco motoristico; essa si compone di due parti, una esistente ed una di ampliamento.



Oltre all'attività principale di sport motoristico sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- strutture di servizio all'attività motoristica;
- attrezzature commerciali specialistiche in funzione dell'attività sportiva;
- spazi per attività sportive diverse (campi da tennis esistenti);
- tribune.

Le destinazioni d'uso che generano volumi sono così regolamentate:

- a) strutture di servizio, costituite dai volumi necessari al contenimento per le officine meccaniche pertinenti alla pratica motoristica ecc., la cui dimensione non può superare il rapporto di copertura di 2% della superficie fondiaria e con una altezza massima di 4,50 m. La tipologia dovrà essere ricercata tra le indicazioni del "quaderno tecnico", compatibilmente con l'uso. La distanza minima da osservare dalle strade e dai confini è indicata in 5,00 m.
- b) strutture primarie, costituite dai volumi necessari al contenimento dei box, per il ricovero dei mezzi ecc., la cui dimensione non può superare il rapporto di copertura dell'1% della superficie fondiaria, con una altezza massima di 4,50 m. La tipologia deve essere ricercata tra le indicazioni del "Quaderno Tecnico". La distanza minima da osservare dalle strade e dai confini è indicata in 5,00 m.
- c) tribune per gli spettatori dimensionate per un numero massimo di 2000 posti a sedere; mentre nei volumi sottostanti si possono ricavare spazi per la ristorazione, spazi legati all'amministrazione dell'impianto, spogliatoi, servizi igienici, spazi per le attività commerciali specifiche del luogo ecc. Non vengono dettati parametri in quanto struttura direttamente connessa all'impianto agonistico. Nel periodo di manifestazioni motoristiche è consentita la realizzazione di strutture provvisorie da eliminare dopo lo svolgimento della manifestazione stessa.

Sono vietati posti macchina interrati.

Nell'organizzazione dell'intera area dovranno essere previste idonee barriere antirumore, anche con dune formate da terreno di riporto e opportunamente rinverdate, queste preferibilmente nella parte verso il fiume Sile.

Per gli edifici esistenti, oltre a quanto sopra, sono sempre consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria; è comunque sempre fatto salvo quanto indicato per gli edifici di cui alle schede "B".

Nell'area dovranno trovar luogo congrui parcheggi adeguati al numero dei fruitori, mentre la rimanente area non impegnata da strutture dovrà essere sistemata a verde con alberature, siepi ecc.

Eventuali opere previste dal P.R.G. (piste ciclabili, pedonali, per l'equitazione, verde pubblico ecc., ricadenti all'esterno dell'area) dovranno essere realizzate in accordo con l'Amministrazione Comunale e mantenute sempre in idoneo stato.

L'area del presente articolo non concorre alla determinazione dei servizi di cui all'art. 3 del D.I. 1444/68. Il rilascio della concessione, perciò, diventa oneroso; non avendo la Regione parametri al riguardo, la competenza è del Consiglio Comunale.

#### **Art. 64 - Area per la nautica (attrezzature nautiche, darsene)**

Il piano individua 5 aree per la nautica, ognuna di queste è regolamentata da apposita normativa.

Le aree possono così identificarsi:

- A) area della capitaneria di porto
- B) area all'interno del fiume Sile a valle del ponte;
- C) area compresa tra il fiume Sile e via Anna Frank;
- D) porticciolo turistico con ambito per la realizzazione di attrezzature portuali per la nautica da diporto;
- E) area a nord del Parco Musicale.

Fatto salvo quanto più specificatamente previsto per ogni area, la destinazione d'uso è quella di attrezzature allo scambio dei mezzi di locazione tra terra ed acqua e relativi servizi di supporto come ad esempio le strutture per la posa in acqua ed il prelievo delle imbarcazioni, ecc.



#### A. Area della capitaneria di porto

Trattasi di un'area localizzata in prossimità della foce del fiume Sile, nella quale è già esistente una darsena (spazio aperto per l'ormeggio di natanti e relative banchine) e un'area con attrezzature per la nautica.

L'area risulta già organizzata in molte sue parti, con la necessità di piccoli aggiustaggi per quanto riguarda lo spazio riservato ad "attrezzature nautiche" e la eventuale realizzazione del servizio di "capitaneria di porto".

Per cui, oltre alle strutture necessarie allo scambio riportate al 2° comma del presente articolo, sono da normare le superfici necessarie per i servizi di supporto, per i quali si prevede la possibilità di edificare una Superficie Complessiva massima di 666,66 mq di SC, e con due piani fuori terra. L'edificio da realizzare e le strutture necessarie dovranno ispirarsi per forma e materiali alle indicazioni contenute nel "Quaderno Tecnico" e nei "Sussidi operativi".

La destinazione d'uso della succitata Superficie Complessiva è per servizi igienici, servizi tecnico-amministrativi, bar, spogliatoi, capitaneria di porto, ecc.

L'intera area va organizzata con progetto unitario non eseguibile per stralci, e comprensivo di quelle opere eventualmente previste dal P.R.G.

Per gli edifici esistenti sono sempre consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria; è comunque sempre fatto salvo quanto indicato per gli edifici di cui alle schede "B".

L'area del presente articolo non concorre alla determinazione dei servizi di cui all'art. 3 del D.I. 1444/68.

Gli interventi dovranno rispettare le indicazioni planivolumetriche contenute nel Progetto Norma n. 3 del P.R.G.

#### B. Area all'interno del fiume Sile a valle del ponte

Trattasi di un'area localizzata all'interno del fiume Sile subito a monte dell'area di cui al precedente punto B, nella quale è già esistente una darsena ed un'area con attrezzature per la nautica.

L'area risulta già organizzata in molte sue parti, con la necessità di piccoli aggiustaggi per quanto riguarda lo spazio riservato ad "attrezzature nautiche".

Per cui, oltre alle strutture necessarie allo scambio riportate al 2° comma del presente articolo, sono da normare le superfici necessarie per i servizi di supporto, per i quali si prevede la possibilità di ampliare la superficie esistente in una Superficie Complessiva massima di 233,33 mq. L'ampliamento va realizzato, anche con razionalizzazione di quanto esistente, ispirandosi per forma e materiali alle indicazioni contenute nel "quaderno tecnico" e nei "Sussidi operativi".

La destinazione d'uso del succitato volume è per servizi igienici, servizi tecnico-amministrativi, bar, spogliatoi, abitazione del custode/dirigente, ecc.

E' concessa la possibilità di edificare con indice 0,083 mq/mq, calcolato sull'area in proprietà, sull'area direttamente adiacente e retrostante quella adibita alla nautica con accordi da prendersi separatamente con la proprietà per la concessione della superficie. Resta inteso che nel caso in cui non si trovasse un'area disponibile all'esterno dell'argine, la volumetria concessa verrà revocata o resterà di fatto irrealizzata e la specifica normativa caducata.

L'intera area va organizzata con progetto unitario non eseguibile per stralci, e comprensivo di quelle opere eventualmente previste dal P.R.G.

Per gli edifici esistenti sono sempre consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria; è comunque sempre fatto salvo quanto indicato per gli edifici di cui alle schede "B".

L'area del presente articolo non concorre alla determinazione dei servizi di cui all'art. 3 del D.I. 1444/68.

Il rilascio della concessione perciò diventa oneroso; non avendo la Regione parametri al riguardo, la competenza è del Consiglio Comunale.



### C. Area compresa tra il fiume Sile e via Anna Frank<sup>15</sup>

Trattasi di un'area localizzata a valle del ponte che collega Jesolo con il Cavallino, nella quale è già esistente un porto turistico che necessita di ampliamento, di attrezzature di supporto, di residenze, di spazi ricreativi, di aree a verde e parcheggio, ecc.

La previsione di quest'area e la sua organizzazione si propone come una riqualificazione compositiva ed ambientale dell'intera area.

Le destinazioni d'uso ammesse, oltre all'attività porto-darsena e di aree a verde e parcheggi, sono per servizi, per uso alberghiero e per residenze turistiche.

La Superficie Complessiva riservata per servizi (ristorazione, albergo, attività commerciali specifiche per il sito, servizi collettivi, residenze per il personale di custodia, ecc.) viene fissata in 5.000 mq. La volumetria riservata per officine meccaniche pertinenti all'attività di porto e a esso connesse viene fissata in 2000 mq. La Superficie Complessiva per residenze turistiche riservata agli utenti dell'impianto portuale viene fissata in 10.000 mq.

Per la qualificazione dell'area particolare rilevanza assume la sua organizzazione, per cui occorre dettare alcuni principi da rispettare quali:

- l'edificazione residenziale dovrà essere a non più di tre piani fuori terra. Le coperture devono essere piane. Sono vietate previsioni di sottotetti e relativi abbaini<sup>16</sup>.
- l'edificazione dei volumi per servizi e per albergo possono essere di altezza superiore e comunque non più di cinque piani;
- la volumetria per servizi dovrà essere localizzata il più possibile baricentrica rispetto l'intera area;
- nella parte ovest dell'area, in prossimità della sponda del fiume Sile, dovrà essere ricavata una passeggiata pubblica per la percezione sia del porto che del fiume stesso. Tale passeggiata dovrà essere collegata con analoghe strutture fuori dall'ambito del porto, al fine di avere una continuità con il sistema pedonale;
- sono vietati i garage interrati;
- la distanza minima dalle strade che le edificazioni devono rispettare è fissata in m 10,00;
- i parcheggi necessari nell'intera area sono quantificati in almeno 300 posti auto, l'area rimanente, priva di struttura, dovrà essere sistemata a verde.

Per gli edifici esistenti, oltre a quanto sopra indicato, sono sempre consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria; è comunque sempre fatto salvo quanto indicato per gli edifici di cui alle schede "B".

Il progetto organizzativo dell'area deve essere unitario, non eseguibile per stralci, e comprensivo di quelle opere eventualmente previste dal P.R.G. (piste ciclabili, pedonali, per l'equitazione, verde pubblico, ecc.).

Le succitate opere dovranno essere realizzate in accordo con l'Amministrazione Comunale e mantenute sempre in idoneo stato.

Per la parte dei terreni non ceduti all'Amministrazione Comunale, in conto oneri, si dovranno prevedere, nella Convenzione allegata allo Strumento Urbanistico attuativo, delle garanzie per l'esecuzione delle attività e del suo mantenimento, con l'obbligo di mantenere unitaria la gestione dell'attività principale e indivisi i terreni sui quali viene esercitata.

L'area del presente articolo non concorre alla determinazione dei servizi di cui all'art. 3 del D.I. 1444/68. Il rilascio della concessione, perciò, diventa oneroso; non avendo la Regione parametri al riguardo, la competenza è del Consiglio Comunale.

<sup>15</sup> Articolo modificato con la Variante puntuale ai sensi del 4° comma dell'art. 50 della L.R. 61/85 approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 148 in data 30 luglio 2002, con la Variante puntuale ai sensi del 4° comma dell'art. 50 della L.R. 61/85 approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 150 in data 30 luglio 2002 e con la variante puntuale al P.R.G. per l'individuazione di strutture del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie per la vendita di prodotti appartenenti alla categoria merceologica afferente alla nautica approvata dal Consiglio comunale con delibera n. 165 in data 20 dicembre 2006.

<sup>16</sup> Articolo modificato con la Variante puntuale ai sensi del 4° comma dell'art. 50 della L.R. 61/85 approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 120 in data 9 agosto 2004 e con la variante puntuale al P.R.G. per l'individuazione di strutture del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie per la vendita di prodotti appartenenti alla categoria merceologica afferente alla nautica approvata dal Consiglio comunale con delibera n. 165 in data 20 dicembre 2006.



Nell'area normata dal presente articolo sono autorizzate attività commerciali del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie per la vendita esclusiva dei prodotti ed attrezzature per la nautica. Ogni modificazione relativa ai parchi commerciali è regolata dalle norme di cui alla L.R. 15/2004 : le modifiche della superficie di vendita esistente, devono essere accompagnate da uno studio della viabilità dell'area con verifica funzionale dei nodi per un'adeguata organizzazione delle intersezioni viarie e degli svincoli d'immissione sulla rete stradale interessata.

**D. Porticciolo turistico con ambito per la realizzazione di attrezzature portuali per la nautica da diporto**

Gli interventi in tale area sono subordinati alla stesura di un piano urbanistico attuativo di iniziativa privata che dovrà rispettare i seguenti parametri:

Densità territoriale .....	0,333 mq/mq
Numero massimo dei piani (compreso piano terra) .....	2
Altezza massima degli edifici .....	ml. 7,00
Altezza massima dei capannoni .....	ml. 10,00
Distanza minima dai confini .....	ml. 5,00
Distanza minima dai confini verso strada .....	ml. 6,00
Distanza minima tra fabbricati .....	h. edificio, ml. 10,00 minimo

Le destinazioni d'uso ammesse, oltre all'attività porticciolo-darsena e di aree a verde e parcheggi, sono per servizi di direzione, ristorazione, attività commerciali specifiche dell'attività, servizi collettivi, residenze per il personale di custodia, ecc.

Considerato il tipo di attività prevista, buona parte della volumetria sarà destinata a rimessaggio invernale e per officine meccaniche pertinenti l'attività.

Nell'area normata dal presente articolo sono autorizzate attività commerciali del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie per la vendita esclusiva dei prodotti ed attrezzature per la nautica. Ogni modificazione relativa ai parchi commerciali è regolata dalle norme di cui alla L.R. 15/2004 : le modifiche della superficie di vendita esistente, devono essere accompagnate da uno studio della viabilità dell'area con verifica funzionale dei nodi per un'adeguata organizzazione delle intersezioni viarie e degli svincoli d'immissione sulla rete stradale interessata.

**E. Area a nord del Parco Musicale<sup>17</sup>**

Trattasi di un'area in prossimità dei centri edificati di Jesolo Lido e Paese, già adibita a rimessaggio, manutenzione, ricovero e vendita di natanti ed attrezzature relative.

Tale area necessita di riorganizzazione e ampliamento dell'attività esistente. Pertanto, ferme restando le destinazioni d'uso, si può intervenire nel seguente modo:

- superficie coperta ammissibile = 30% della superficie fondiaria;
- altezza massima del nuovo volume = 8,00 m;
- distanza minima dai confini per il nuovo volume = 10,00 m;
- distanza minima dalle strade per il nuovo volume = 10,00 m;
- nuova edificazione in aderenza all'esistente;
- superficie minima a parcheggi = 2400 mq;
- è consentita l'abitazione del proprietario o del custode per una volumetria massima di 200 mq di SC;
- la rimanente area va risistemata a verde con alberature, siepi ecc.

E' comunque ammessa la destinazione artigianale collegata con l'attività nautica (piccola falegnameria, teleria, officina ecc.)

<sup>17</sup> Articolo modificato con la Variante puntuale ai sensi del 4° comma dell'art. 50 della L.R. 61/85 approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 150 in data 30 luglio 2002 e con la variante puntuale al P.R.G. per l'individuazione di strutture del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie per la vendita di prodotti appartenenti alla categoria merceologica afferente alla nautica approvata dal Consiglio comunale con delibera n. 165 in data 20 dicembre 2006.



Per gli edifici esistenti, oltre a quanto sopra indicato, sono sempre consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria; è comunque sempre fatto salvo quanto indicato per gli edifici di cui alle schede "B".

Il progetto organizzativo dell'area deve essere comprensivo di quelle opere eventualmente previste dal P.R.G. (piste ciclabili, pedonali, per l'equitazione, verde pubblico, ecc.).

Le succitate opere dovranno essere realizzate in accordo con l'Amministrazione Comunale e mantenute sempre in idoneo stato.

L'area del presente articolo non concorre alla determinazione dei servizi di cui all'art. 3 del D.L. 1444/68. Il rilascio della concessione, perciò, diventa oneroso; non avendo la Regione parametri al riguardo, la competenza è del Consiglio Comunale.

Nell'area normata dal presente articolo sono autorizzate attività commerciali del settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie per la vendita esclusiva dei prodotti ed attrezzature per la nautica. Ogni modificazione relativa ai parchi commerciali è regolata dalle norme di cui alla L.R. 15/2004 : le modifiche della superficie di vendita esistente, devono essere accompagnate da uno studio della viabilità dell'area con verifica funzionale dei nodi per un'adeguata organizzazione delle intersezioni viarie e degli svincoli d'immissione sulla rete stradale interessata.

#### **Art. 65 - Area del Parco Musicale, dei divertimenti ed attrazioni dello spettacolo viaggiante**

Nelle tavole di piano è individuata con apposita simbologia l'area da adibire per attività ricreativo-musicali.

In questa area sono consentiti gli interventi per la creazione della "città della musica, dei divertimenti ed attrazioni dello spettacolo viaggiante". È prevista l'edificazione di strutture legate all'attività ricreativo-musicale con le necessarie strutture di supporto e di servizio.

L'organizzazione delle strutture deve essere articolata attorno ad uno spazio di uso pubblico (piazza) che può essere utilizzato per manifestazioni temporanee. È prevista la creazione di un parcheggio pubblico di almeno 2000 posti auto, realizzato con idonee piantumazioni e sistemazioni a verde<sup>18</sup>.

Gli spazi pubblici e il parcheggio possono essere gestiti dal consorzio degli operatori interessati, previa stipula di una convenzione con il comune di Jesolo.

La zona lungo via Roma Destra deve essere destinata a verde con la creazione di una duna adeguatamente piantumata e dotata di barriere anti-rumore. I singoli locali dovranno altresì prevedere idonei accorgimenti per l'abbattimento dei rumori. All'interno dei locali da ballo sono possibili variazioni scenografiche e di arredo, compreso lo spostamento di pareti attrezzate e l'installazione di gazebo e pergole sulle aree verdi di pertinenza del locale, e non è necessaria l'autorizzazione edilizia, fatti salvi i nulla osta previsti dalla legge.

Le aree a verde devono essere piantumate con piante tipiche della zona ad esclusione dei giardini privati dei locali.

Sono previste le seguenti superfici edificate:

- 1) discoteche, locali da ballo, disco-bar = 6.000 mq;
- 2) sala polivalente per teatro, convegni, concerti, sala liscio = 2.500 mq;
- 3) spazi di supporto quali pub-birreria, enoteche, sale giochi, pizzerie, ristoranti tipici, gelaterie, fast food, piano bar = 6.000 mq;
- 4) spazi commerciali quali boutique, tabaccheria, bazar, negozi di dischi e hi-fi = 4.500 mq;
- 5) spazi per l'artigianato di servizio quali fotografo, parrucchiere, scenografi e studi di progettazione, sarti, scultori = 1.000 mq;
- 6) spazi di servizio ed accessori quali nursery, infermeria, vigilanza, ufficio cambio, ecc. = 500 mq;
- 7) sala prove musicali, sale di registrazioni (servizi che possono essere accorpate alle strutture di cui ai punti precedenti) = 200 mq.
- 8) Campus Universitario e Spazi per la produzione del sapere = 1.500 mq
- 9) Parco tematico.

<sup>18</sup> Articolo modificato con la Variante puntuale ai sensi del 4° comma dell'art. 50 della L.R. 61/85 approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 187 in data 29 novembre 2004



Per gli edifici di cui ai punti 1) 2) e 3), la superficie è misurata come superficie coperta: è consentita la realizzazione di sopralchi o di due piani, nel limite massimo di 50% di superficie coperta.

Per gli edifici di cui ai punti 4) 5) 6) e 7), la superficie è intesa come superficie lorda di pavimento.

È ammessa la residenza per la custodia dell'intero complesso nella misura massima di 300 mq di superficie lorda di pavimento.

Altezza massima consentita = 10,00 m;

Rapporto di copertura massimo per tutta l'area = 10%.

L'edificazione dell'area deve essere preceduta preventivamente dall'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo unitario, il quale potrà essere realizzato anche per stralci funzionali.

Con lo strumento urbanistico attuativo di cui sopra si dovranno fissare tutti i parametri costruttivi mancanti (distanze, localizzazione degli edifici, localizzazione dei servizi, individuazione delle strade pubbliche e/o private ecc.); tale strumento dovrà altresì contenere le eventuali opere previste dal P.R.G. (piste ciclabili, pedonali, per l'equitazione ecc.) e provvedere alla loro realizzazione.

L'area del presente articolo non concorre alla determinazione dei servizi di cui all'art. 3 del D.I. 1444/68. Il rilascio della concessione, perciò, diventa oneroso; non avendo la Regione parametri al riguardo, la competenza è del Consiglio Comunale.

Sempre afferenti al tema della musica ci sono anche altre aree che risulta opportuno regolamentare.

Fanno parte di queste aree:

- A. Edifici adibiti a discoteca da trasferire;
- B. Edifici adibiti a discoteca che mantengono la medesima destinazione d'uso.

**A. Edifici adibiti a discoteca da trasferire**

Trattasi di costruzioni esistenti localizzati in zona impropria.

Per tali costruzioni ed aree a loro pertinenti si applicano le normative contenute in apposite schede progettuali, le disposizioni contenute in esse prevalgono, qualora in contrasto, con la regolamentazione di carattere generale.

**B. Edifici adibiti a discoteca che mantengono la medesima destinazione d'uso**

Trattasi di costruzioni esistenti in due ambiti all'interno dell'area del "Parco Equilio", individuate con apposito simbolo nelle tavole del P.R.G.

Gli ambiti di cui sopra fanno riferimento alle:

- B1.** Discoteca "Il Muretto";
  - B2.** Discoteca bar ristorante "King's"
- B1. Discoteca "Il Muretto"**

L'area della discoteca "Il Muretto" mantiene la destinazione d'uso conforme all'attività ora in atto, indipendentemente dalla classificazione di zona operata dalla variante al P.R.G.

L'area risulta definita dai seguenti parametri:

- superficie coperta ammissibile = 2450 mq (circa il 9% della superficie fondiaria);
- altezza massima del nuovo volume = 7,50 m;
- distanza minima dai confini per il nuovo volume = 6,00 m;
- distanza minima dalle strade per il nuovo volume = 10,00 m;
- superficie minima a parcheggi = 20.698 mq;
- è consentita l'abitazione del proprietario o del custode per una volumetria massima di 200 mq di SC;
- la rimanente area va sistemata a verde con alberature, siepi ecc.



Negli edifici esistenti sono ammesse le opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, il restauro, il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia e la demolizione con ricostruzione.

I singoli locali dovranno altresì prevedere idonei accorgimenti per l'abbattimento dei rumori. All'interno dei locali da ballo sono possibili variazioni scenografiche e di arredo, compreso lo spostamento di pareti attrezzate e l'installazione di gazebi e pergole sulle aree verdi di pertinenza del locale, e non è necessaria l'autorizzazione edilizia, fatti salvi i nulla osta previsti dalla legge.

Le aree non occupate da parcheggi e da strutture atte allo svolgimento dell'attività dovranno essere sistemate a verde.

Il progetto organizzativo dell'area sarà unitario, non eseguibile per stralci, e comprensivo di quelle opere eventualmente previste dal P.R.G.

#### **B2. Discoteca bar ristorante "King's"**

L'area della discoteca bar ristorante "King's" mantiene la destinazione d'uso conforme all'attività ora in atto, indipendentemente dalla classificazione di zona operata dalla variante al P.R.G.

Tale area necessita di riorganizzazione e ampliamento dell'attività esistente.

Pertanto, ferme restando le destinazioni d'uso di cui al 1° comma, occorre regolamentare l'area nel seguente modo:

- superficie coperta ammissibile = 4195 mq (circa il 9% della superficie fondiaria);
- altezza massima del nuovo volume = 6,00 m;
- distanza minima dai confini per il nuovo volume = 10,00 m;
- distanza minima dalle strade per il nuovo volume = 10,00 m;
- superficie minima a parcheggi = 22.656 mq;
- è consentita l'abitazione del proprietario o del custode per una volumetria massima di 200 mq di SC;
- la rimanente area va sistemata a verde con alberature, siepi ecc.

Per gli edifici esistenti, oltre a quanto sopra indicato, sono sempre consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria; è comunque sempre fatto salvo quanto indicato per gli edifici di cui alle schede "B".

I singoli locali dovranno altresì prevedere idonei accorgimenti per l'abbattimento dei rumori. All'interno dei locali da ballo sono possibili variazioni scenografiche e di arredo, compreso lo spostamento di pareti attrezzate e l'installazione di gazebi e pergole sulle aree verdi di pertinenza del locale, e non è necessaria l'autorizzazione edilizia, fatti salvi i nulla osta previsti dalla legge.

Il progetto organizzativo dell'area deve essere unitario, non eseguibile per stralci, e comprensivo di quelle opere eventualmente previste dal P.R.G.

### **Art. 66 - Parco delle Scienze, tradizioni e divertimenti<sup>19</sup>**

Trattasi di un'area localizzata in prossimità del fiume Sile da adibire a parco attrezzato, suddivisa in due ambiti distinti:

#### **Ambito A)**

- a) Le destinazioni d'uso di quest'area comprendono:
- b) spazio per il museo delle scienze naturali, dove potranno trovare posto: uccelli imbalsamati (già di proprietà comunale), serra per farfalle ecc.;
- c) spazio per il museo dell'antichità, dove potranno trovare posto i reperti romani ritrovati in Jesolo e già in possesso del Comune;
- d) spazio della "fattoria", immobile esistente da recuperare, dove si potrà riprodurre l'abitazione e l'organizzazione della vita del tempo passato;
- e) spazio per giochi all'aperto, dove potranno trovar luogo: giochi in legno, labirinto vegetale, giostre antiche ed attuali ecc.;

<sup>19</sup> Articolo modificato con la variante puntuale ai sensi del 4° comma dell'art. 50 della L.R. 61/85 approvata dal consiglio comunale con delibera n. 150 in data 30 luglio 2002 e con la variante parziale al PRG ai sensi del comma 1 dell'art. 48 della l.r. 23/04/2004 n.11 e ss. mm. approvata dal consiglio comunale con delibera n. 173 del 15/12/2014.





- f) spazio per la riproduzione di ambienti tipici del luogo, quali ad esempio quello vallivo, ecc., anche in forma miniaturizzata;
- g) spazio per bar, ristorante, strutture ricreative, ricettive all'aperto e servizi vari.

Il volume edificabile per le succitate aree è così regolamentato:

- spazio a) e b): Superficie Complessiva ammissibile massima = 386,67 mq;
- spazio c): recupero del solo volume esistente;
- spazio d): nessun volume;
- spazio e): solo il volume necessario all'organizzazione dell'ambiente tipo;
- spazio f): Superficie Complessiva ammissibile massima = 1.934,33.

I volumi di cui agli spazi a) b) ed f) dovranno rispettare i seguenti parametri:

- distanza minima dai confini = 5,00 m;
- distanza minima tra fabbricati = 10,00 m;
- distanza minima dalle strade = 10,00 m.

Per gli edifici esistenti, oltre a quanto sopra indicato, sono sempre consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria; è comunque sempre fatto salvo quanto indicato per gli edifici di cui alle schede "B".

Nell'area dovranno trovar luogo congrui parcheggi adeguati al numero dei fruitori, mentre la rimanente area non impegnata da ristrutturare dovrà essere sistemata a verde con alberature, siepi, viali ecc.

E' posto a carico del soggetto attuatore l'obbligo della realizzazione della viabilità di accesso all'area da via Roma Destra (SP 42) prevista dal PRG, in quanto direttamente funzionale all'intervento stesso.

Il progetto organizzativo dell'area deve essere unitario, non eseguibile per stralci, e comprensivo di quelle opere eventualmente previste dal P.R.G. (piste ciclabili, pedonali, per l'equitazione, verde pubblico, ecc.). In ogni caso, il consiglio comunale potrà, con specifico provvedimento, suddividere l'area di intervento in più ambiti di intervento, con attribuzione proporzionale delle carature urbanistiche ammesse e degli oneri prescritti.

Le succitate opere dovranno essere realizzate in accordo con l'amministrazione comunale e mantenute sempre in idoneo stato.

Per la parte dei terreni non ceduti all'amministrazione comunale, in conto oneri, si dovranno prevedere, nella convenzione allegata allo strumento urbanistico attuativo, delle garanzie per l'esecuzione delle attività e del suo mantenimento, con l'obbligo di mantenere unitaria la gestione dell'attività principale e indivisi i terreni sui quali viene esercitata.

L'area del presente articolo non concorre alla determinazione dei servizi di cui all'art. 3 del D.l. 1444/68. Il rilascio della concessione, perciò, diventa oneroso; non avendo la Regione parametri al riguardo, la competenza è del consiglio comunale.

### **Ambito B)**

Le destinazioni d'uso di quest'area comprendono:

- a) spazio per il museo delle scienze naturali, dove potranno trovare posto: uccelli imbalsamati (già di proprietà comunale), serra per farfalle ecc.;
- b) spazio per il museo dell'antichità, dove potranno trovare posto i reperti romani ritrovati in Jesolo e già in possesso del Comune;
- c) spazio della "fattoria", immobile esistente da recuperare, dove si potrà riprodurre l'abitazione e l'organizzazione della vita del tempo passato;
- d) spazio per giochi all'aperto, dove potranno trovar luogo: giochi in legno, labirinto vegetale, giostre antiche ed attuali ecc.;
- e) spazio per la riproduzione di ambienti tipici del luogo, quali ad esempio quello vallivo, ecc., anche in forma miniaturizzata;
- f) spazio per bar, ristorante, strutture ricreative, ricettive all'aperto e servizi vari.

Il volume edificabile per le succitate aree è così regolamentato:

- spazio a) e b): Superficie Complessiva ammissibile massima = 280 mq;



- spazio c): recupero della sola Superficie Complessiva esistente;
- spazio d): nessun volume;
- spazio e): solo la Superficie Complessiva necessaria all'organizzazione dell'ambiente tipo;
- spazio f): Superficie Complessiva ammissibile massima = 1399 mq.

I volumi di cui agli spazi a) b) ed f) dovranno rispettare i seguenti parametri:

- distanza minima dai confini = 5,00 m;
- distanza minima tra fabbricati = 10,00 m;
- distanza minima dalle strade = 10,00 m.

Per gli edifici esistenti, oltre a quanto sopra indicato, sono sempre consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria; è comunque sempre fatto salvo quanto indicato per gli edifici di cui alle schede "B".

Nell'area dovranno trovar luogo congrui parcheggi adeguati al numero dei fruitori, mentre la rimanente area non impegnata da ristrutturare dovrà essere sistemata a verde con alberature, siepi, viali ecc.

Il progetto organizzativo dell'area deve essere unitario, non eseguibile per stralci, e comprensivo di quelle opere eventualmente previste dal P.R.G. (piste ciclabili, pedonali, per l'equitazione, verde pubblico, ecc.). In ogni caso, il consiglio comunale potrà, con specifico provvedimento, suddividere l'area di intervento in più ambiti di intervento, con attribuzione proporzionale delle carature urbanistiche ammesse e degli oneri prescritti.

Le succitate opere dovranno essere realizzate in accordo con l'amministrazione comunale e mantenute sempre in idoneo stato.

Per la parte dei terreni non ceduti all'amministrazione comunale, in conto oneri, si dovranno prevedere, nella convenzione allegata allo strumento urbanistico attuativo, delle garanzie per l'esecuzione delle attività e del suo mantenimento, con l'obbligo di mantenere unitaria la gestione dell'attività principale e indivisi i terreni sui quali viene esercitata.

L'area del presente articolo non concorre alla determinazione dei servizi di cui all'art. 3 del D.I. 1444/68. Il rilascio della concessione, perciò, diventa oneroso; non avendo la Regione parametri al riguardo, la competenza è del consiglio comunale.

#### **Art. 67 - Azienda Agricola Le Vigne - Scuola Fattoria**

E' consentita l'edificazione di mq 1000 di SC per la costruzione di alloggi turistico-residenziali, e di 166,67 mq di SC per attività comuni. Tale edificazione, inserita in armonia e con le forme tradizionali nel ricostruito ambiente, è subordinata ad un progetto unitario e alla presentazione di un piano delle colture, redatto da un tecnico agrario abilitato, con specificazione degli elementi di recupero ambientale e delle essenze colturali messe a dimora. Deve inoltre essere costituito un vincolo di indivisibilità dell'area da trasciversi sui registri immobiliari, fino alla eventuale variazione dello strumento urbanistico.

Per quanto riguarda gli aspetti idraulici, la nuova volumetria deriverà dalla ristrutturazione dei volumi esistenti con occupazione di nuove superfici. Il coefficiente di deflusso locale passa da 0,17 a 0,24. La compatibilità idraulica dell'area interessata dall'azienda agricola, con le nuove volumetrie massime prescritte, è garantita realizzando un modesto volume di invaso di 15 m<sup>3</sup>, che potrà essere agevolmente ricavato ampliando gli scoli o i fossati adiacenti alla variante.

#### **Art. 68 - Area di sosta per camper<sup>20</sup>**

Spazio, in prossimità dell'area per il parco motoristico, riservato alla sosta dei camper, motorhome e caravan, di supporto sia all'impianto motoristico che al transito.

All'interno di tale spazio, parte dell'area può essere riservata allo scambio tra veicoli a motore, biciclette, canoe ecc.

<sup>20</sup> Articolo modificato con la Variante puntuale ai sensi del 4° comma dell'art. 50 della L.R. 61/85 approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 150 in data 30 luglio 2002



La nuova volumetria ammissibile, per attività di servizio (bar, ristorante, servizi vari, uffici amministrativi specifici, spazi vari di supporto all'esercizio anche sportivo ecc.), è quantificata da una superficie copribile massima del 2% di quella fondiaria.

Per gli edifici esistenti, oltre a quanto sopra indicato, sono sempre consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria; è comunque sempre fatto salvo quanto indicato per gli edifici di cui alle schede "B".

L'area dovrà essere organizzata in piazzole atte al ricevimento dei mezzi, opportunamente piantumata ed il terreno dovrà essere sistemato consentendo la maggiore permeabilità possibile.

Il progetto organizzativo dell'area deve essere unitario e interessare almeno il 60% dell'area, non eseguibile per stralci, e comprensivo di quelle opere eventualmente previste dal P.R.G. (piste ciclabili, pedonali, per l'equitazione, verde pubblico, ecc.).

Le succitate opere dovranno essere realizzate in accordo con l'Amministrazione Comunale e mantenute sempre in idoneo stato.

Per la parte dei terreni non ceduti all'Amministrazione Comunale, in conto oneri, si dovranno prevedere, nella Convenzione allegata allo Strumento Urbanistico attuativo, delle garanzie per l'esecuzione delle attività e del suo mantenimento, con l'obbligo di mantenere unitaria la gestione dell'attività principale e indivisi i terreni sui quali viene esercitata.

L'area del presente articolo non concorre alla determinazione dei servizi di cui all'art. 3 del D.I. 1444/68. Il rilascio della concessione, perciò, diventa oneroso; non avendo la Regione parametri al riguardo, la competenza è del Consiglio Comunale.



## TITOLO IV

# Sistema ambientale

### CAPO 1: Zone di vincolo e di rispetto

#### Art. 69 - Aree di tutela ambientale-paesaggistica

Nelle aree soggette a vincolo ambientale ex legge 1497/39 si applicano le disposizioni della vigente legislazione nazionale e regionale.

Dette aree si suddividono in:

- Laguna: D.M. 23.10.1968, G.U. n. 10 del 13.01.1069;
- Laguna: proposta di vincolo della Commissione Provinciale del 04.07.1984;
- Fiumi e coste: L. 08.08.1985, n. 431/85(c.d.Galasso);
- Pineta: D.M. 05.05.1959, G.U. n. 116 del 16.05.1059.

I soggetti arborei di specie pregiata, le macchie e i cespugli entro le zone alberate aperte alla fabbricazione non possono essere oggetto di manomissioni pregiudizievoli ai fini della loro conservazione integrale.

Nel caso in cui l'area sia interessata da vegetazione di particolare pregio, la fabbricazione è consentita esclusivamente all'interno delle radure esistenti.

A seguito di ciò il volume consentito dall'applicazione dell'indice fondiario di fabbricazione dovrà risultare accorpato in corrispondenza di punti non pregiudizievoli per la conservazione del patrimonio boschivo e di quello verde in genere.

Per le aree all'interno della Pineta devono essere rispettate le indicazioni fornite dai sussidi operativi.

#### Art. 70 - Aree archeologiche

Le aree archeologiche vincolate ai sensi delle leggi n° 1089 del 1.06.1939 e n° 431 del 8.08.1985, sono individuate con apposita grafia nelle tavole di piano in scala 1:5000 e sono regolamentate dalle specifiche indicazioni di tutela indicate negli appositi decreti di vincolo.

Per le aree archeologiche si dettano le seguenti disposizioni:

- nell'area denominata Le Mura e Le Mura-S. Mauro, individuata in planimetria con la lettera "A", sono ammesse le lavorazioni agrarie, le quali potranno essere effettuate con un "Franco di Campagna" (scavo) non superiore a 0,30 m;
- nell'area denominata Le Mura-S. Maria Assunta, individuata in planimetria con la lettera "B", non è consentito alcuno scavo;
- è fatto divieto di inserimento di opere pubbliche sotterranee, mentre per eventuali palificazioni per condotte elettriche si dovranno effettuare saggi preventivi;
- nel caso in cui, nel corso di opere edili o di altra opera agricola si dia luogo a rinvenimenti archeologici, le opere stesse devono essere sospese e dei rinvenimenti dovrà essere informata la competente Sovrintendenza entro le 48 ore successive. Nel caso la Sovrintendenza non notifichi alcun provvedimento entro i 30 giorni successivi, i lavori possono essere ripresi. La mancata osservanza delle presenti norme comporta la decadenza di qualsiasi provvedimento precedentemente intrapreso. Si applicano comunque le disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico o archeologico.

Per l'area archeologica di cui al D.M. 01.08.1985 si dettano le seguenti disposizioni:



- è ammessa la nuova edificazione, trasformazione del territorio e destinazione d'uso in relazione alle norme specifiche del sito in cui ricadono;
- per gli edifici esistenti sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria e quelle eventualmente previste dalle apposite previsioni e norme di piani attuativi di iniziativa pubblica;
- nel sito archeologico d'acqua denominato "S. Antonio - Madonna del Giglio - Lio Maggiore" è ammessa la pulitura del fondo della valle da pesca mediante raschiamento dello stesso per una profondità massima di 0,40 m;
- nel caso in cui, nel corso delle opere suddette o di altra opera agricola si dia luogo a rinvenimenti archeologici, le opere stesse devono essere sospese e dei rinvenimenti dovrà essere informata la competente Sovrintendenza entro le 48 ore successive. Nel caso la Sovrintendenza non notifichi alcun provvedimento entro i 30 giorni successivi, i lavori possono essere ripresi. La mancata osservanza delle presenti norme comporta la decadenza di qualsiasi provvedimento precedentemente intrapreso. Si applicano comunque le disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico od archeologico.

#### **Art. 71 - Aree a rischio archeologico**

Sono aree non vincolate ai sensi della legislazione vigente ed individuate con apposita grafia nelle tavole di piano.

Trattasi di n.3 aree denominate "Sito di Marina Bassa-Sito Torre di Mezzo o il Fornasotto-Sito di Torre Gaiola", dove sono consentiti interventi previsti dalla normativa della Z.T.O. di appartenenza.

Nel caso in cui, nel corso di realizzazione delle opere previste nelle apposite norme o di altra era agricola, si dia luogo a rinvenimenti archeologici, le opere stesse devono essere sospese e dei rinvenimenti dovrà essere informata la competente Sovrintendenza entro le 48 ore successive. Nel caso la Sovrintendenza non notifichi alcun provvedimento entro i 30 giorni successivi, i lavori possono essere ripresi. La mancata osservanza delle presenti norme comporta la decadenza di qualsiasi provvedimento precedentemente intrapreso.

Comunque nel caso di rinvenimenti archeologici si applicano le disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico-artistico od archeologico.

#### **Art. 72 - Aree a vincolo idrogeologico**

Nelle aree soggette a vincolo idrogeologico ex RD 3267/1923 (zona Pineta) si applicano le disposizioni della vigente legislazione nazionale e regionale.

#### **Art. 73 - Aree e fasce di rispetto**

Sono individuate le seguenti aree di rispetto, estese a tutto il territorio comunale:

- aree di rispetto cimiteriale;
- aree di rispetto stradale;
- aree di rispetto dei canali principali.

Su tali aree si applicano le disposizioni della vigente legislazione in materia.

L'ampiezza delle fasce di rispetto stradali sono quelle fissate dal DM 1404/68, in attesa dalla classificazione delle strade di cui al D.L. 18.4.1992 n° 285 e D.P.R. 16.2.1992 n° 495,

Nelle fasce comprendenti gli argini dei canali per almeno 10 ml dalle sponde, è tutelata la morfologia del suolo, del corso d'acqua e delle vegetazioni; sono pertanto vietate trasformazioni di ogni genere, salvo le opere ed i manufatti necessari alla regimazione delle acque, i ponti e le chiuse autorizzate.



Nei fiumi e nei canali, non è ammesso lo scavo e l'asportazione di sabbia dall'alveo o dalle sponde, salvo autorizzazione dell'amministrazione comunale e degli enti competenti per la tutela del corso d'acqua.

Sono ammessi nelle zone agricole ampliamenti di edifici esistenti nei limiti della legge agricola regionale a condizione che l'ampliamento non comporti avanzamento verso il canale o la strada.

Non è ammessa la costruzione di nuovi immobili.

Per gli edifici ed i manufatti esistenti sono consentite, ove non diversamente indicato dalla variante, opere estese fino alla ristrutturazione edilizia.

Nelle fasce di rispetto dei canali non è ammesso:

- spargimento di pesticidi e fertilizzanti;
- apertura di cave e pozzi;
- discariche di qualsiasi natura, anche controllate; •impianti di trattamento rifiuti;
- centri di raccolta e demolizione di autoveicoli.

La superficie delle aree di rispetto è utilizzabile, salvo diversa indicazione di legge e ove non diversamente normato dal Prg e dalla variante, agli effetti del calcolo degli indici urbanistici di edificabilità.

Negli edifici nelle aree di rispetto, salve diverse disposizioni di legge e diverse indicazioni della variante, possono essere realizzati interventi fino alla ristrutturazione edilizia, previa stipula di atto d'obbligo unilaterale, da registrarsi a cura e spese del richiedente, nel quale il proprietario si impegna, in caso di esproprio, a valutare l'immobile alle condizioni precedenti l'intervento.

E' consentito lo spostamento del fabbricato al di fuori della zona di rispetto, ma nello stesso lotto con il rispetto delle distanze dai confine.

#### **Art. 74 - Aree esondabili**

In considerazione delle problematiche inerenti ai fenomeni di esondabilità di vaste aree del territorio comunale, si rende necessaria l'acquisizione del parere della competente Autorità Idraulica preventivamente all'utilizzo delle singole zone.

## **CAPO 2: Laguna**

#### **Art. 75 - Laguna viva**

Trattasi di ambito naturalistico di notevole importanza costituito da specchi acquei salmastri di dimensione non rilevanti per il Comune di Jesolo.

La valorizzazione di tale ambito appare anche da individuazioni specifiche riportate nelle tavole di piano in riferimento ai tematismi trattati.

Sarà compito del nuovo P.R.G. disciplinare la navigazione a motore attraverso apposito piano della circolazione e del traffico che sarà anche dipendente dalla profondità dei fondali. Solo successivamente potranno essere dettate norme rivolte alla mitigazione dei livelli di marea con interventi puntuali, inoltre sarà possibile predisporre un adeguato controllo del moto ondoso e regolamentare il traffico lungo i canali.

Nell'ambito della laguna viva sono consentite operazioni di ripristino degli ambienti lagunari e/o manutenzione dei canali a fini idraulici, di vivificazione della laguna e di percorribilità, anche mediante l'estrazione di fanghi, i quali potranno essere utilizzati, compatibilmente con le loro caratteristiche qualitative, secondo quanto disposto dalla legislazione vigente, anche ai fini del ripristino dei sistemi lagunari erosi, e comunque tali fanghi non possono essere impiegati nelle seguenti aree:

- zone a canneto;
- dune consolidate, boscate e fossili e arenili;



- pinete litoranee e zone boscate;
- ambiti per l'istituzione di riserve archeologiche;
- aree di tutela paesaggistica della Laguna del Morto.

Per la determinazione idonea del sito dovrà essere comunque il Magistrato alle Acque a determinare l'idoneità dell'area proposta.

Altri interventi previsti in laguna sono soggetti alla predisposizione preventiva di uno studio che dimostri, anche mediante soluzioni alternative, la compatibilità dell'intervento con i valori ecologico-ambientali presenti, e comunque sempre previo assenso da parte della Soprintendenza Archeologica.

Non è consentita la realizzazione di nuove infrastrutture tecnologiche aeree.

La navigazione a motore nei tratti fuori canale è consentita esclusivamente per scopi di vigilanza, soccorso, manutenzione delle infrastrutture esistenti, tutela e ricerca o di pesca professionale.

È vietato il danneggiamento, la raccolta e l'asportazione della flora spontanea, fatta salva la raccolta delle macroalghe limitatamente alle specie invasive e degli elementi che mettono in pericolo l'equilibrio ambientale.

È vietata la pesca a strascico, nonché l'introduzione di nuove specie animali e vegetali non autoctone che comportino alterazione degli equilibri ecologici presenti.

Per gli edifici esistenti sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, fatto salvo quanto indicato per gli edifici di cui alla scheda "B".

#### **Art. 76 - Valli da pesca**

Ambiti di valore storico-culturale, paesistico e ambientale legati alla produzione del pesce.

La valorizzazione di tale ambito appare anche da individuazioni specifiche riportate dalle tavole di piano in riferimento ai tematismi trattati.

Per gli edifici esistenti è sempre ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro con adeguamento dei servizi per i casoni ed altri edifici esistenti nella valle, fatto salvo, comunque, gli interventi previsti dalle schede puntuali.

Per la realizzazione e/o ripristino di apparati frangivento, è consentito l'uso di specie vegetali autoctone e naturalizzate come: tamerici, cannucciati ecc.

Sono consentite le infrastrutture a rete mancanti, o potenziate, o riformulate a condizione che siano interrato.

Nelle aree di valle sono vietati gli interventi di bonifica, mentre è consentito l'intervento di manutenzione come l'asportazione del materiale di risulta che si deposita sul fondo della valle da pesca e sulle rive relative.

Lungo il perimetro esterno delle valli da pesca è vietata la nuova illuminazione, mentre l'esistente va sistemato in modo da non disturbare la tranquillità del pesce e nel rispetto della L.R. n. 22/97 relativa a "Norme per la prevenzione dell'inquinamento luminoso".

##### a) Attività di acquacoltura

È consentita l'attività di produzione tradizionale di acquacoltura estensiva da effettuare principalmente in peschiere di terra.

Utilizzazioni di nuove tecniche di supporto sono consentite per l'avanotteria e per il novellame e simili anche con l'alimentazione di supporto alla catena naturale, garantendo l'assorbimento degli scarichi organici in modo da non alterare l'assetto biologico dell'ambiente della valle.

La superficie impegnata dal complesso dei manufatti e delle opere destinate all'attività di acquacoltura sono riportate nell'apposita scheda di intervento di ognuna delle valli da pesca, e comunque in quantità inferiore di quanto indicato dall'art. 38 delle norme del P.A.L.A.V.



Tra le opere e i manufatti è consentita la realizzazione di pontili aperti e/o coperti con la funzione di ricovero delle persone addette al controllo e di piattaforma di lavorazione. Tali opere sono da realizzare nella zona di peschiera e/o vivaio, e comunque secondo quanto riportato nelle schede di intervento specifiche.

È ammessa altresì la realizzazione di cavane e/o il loro ripristino se a supporto dell'attività di acquacoltura.

Tutte le opere di cui sopra dovranno essere realizzate tenendo conto di quanto indicato nei "Sussidi operativi".

Oltre alle opere di cui sopra è consentita la realizzazione delle opere di terra, quali abitazione del proprietario o del custode, attrezzature legate alla produzione ed uso dell'impianto e i casoni di caccia.

Questi volumi sono quantificati e localizzati nell'apposita scheda d'intervento.

Nella concessione edilizia deve essere individuata la porzione di territorio vallivo vincolata ai fini della realizzazione dei manufatti e delle opere sopra riportate; il vincolo va trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e nell'apposito Registro fondiario con allegata planimetria custodita dal Comune.

Va altresì istituito un vincolo di indivisibilità dell'area dell'intera valle da trascriversi sui registri immobiliari, fino alla eventuale variazione dello strumento urbanistico della zona.

#### b) Flora e fauna

Per i siti caratterizzanti la presenza di colonie di uccelli nidificanti (le aree di cui all'art. 96) i lavori generici non possono essere effettuati:

- per gli uccelli nidificanti dal 28 febbraio al 30 giugno;
- per le aree di avifauna acquatica dal 1° ottobre al 28 febbraio.

Sono comunque consentiti i lavori di manutenzione straordinaria per la salvaguardia del sistema vallivo.

Sono vietati interventi arrecanti disturbo o danni nelle zone ospitanti emergenze faunistiche (aree di cui all'art. 96).

#### c) Argini

Negli ambiti delle valli possono essere mantenuti, ripristinati o realizzati a condizione che:

- siano costruiti in rilevato terroso;
- l'eventuale sagomatura presenti pendenze massime pari al 60% rispetto al piano orizzontale, su entrambi i lati;
- non superino, compresa la costipatura, la quota massima di 2,00 m sul livello medio del mare;
- la protezione dell'unghia sia effettuata mediante infissione di pali in legno;
- i rivestimenti antierosivi siano effettuati con massi lapidei di pezzatura piccolo-media fino ad un'altezza massima di 1,30 m sul livello medio del mare.

Gli argini di cui sopra possono essere piantumati lateralmente con specie arbustive autoctone o tradizionali.

È vietata la realizzazione di argini che si possono configurare come suddivisione della valle in più unità produttive.

È vietata la realizzazione di nuova viabilità arginale di tipo carrabile.

#### **Art. 77 - Ambiti naturalistici**

Sono aree emerse prive di antropizzazioni, ricoperte da vegetazione arboreo-arbustiva.

Rappresentano un'importante area di rifugio per una molteplice quantità di specie faunistiche.

Durante i passi, ma anche nel periodo della nidificazione e dello svernamento, hanno particolare importanza quale habitat per numerose specie legate a tali ambiti.

In queste aree è vietato:





- a) l'apertura di strade;
- b) gli scavi o i movimenti di terreno;
- c) la raccolta, l'asportazione ed il danneggiamento della flora spontanea;
- d) l'uso di mezzi motorizzati;
- e) il sorvolo a bassa quota e l'atterraggio con aeromobili, salvo che le operazioni di soccorso e per servizio pubblico;
- f) l'abbandono di rifiuti e la realizzazione di discariche;
- g) gli interventi costruttivi o di installazione di manufatti di qualsiasi genere, comprese le recinzioni.

## CAPO 3: Corsi d'acqua

### Art. 78 - Acque alte

Sono corsi d'acqua che scorrono pensili nel territorio (Piave, Sile, Cavetta) dove è ammessa la manutenzione e la riqualificazione che avverrà nel rispetto del "Manuale di ingegneria naturalistica" edito dalle Regioni Veneto - Emilia Romagna.

Obiettivo principale è la sistemazione idraulica per la salvaguardia del territorio. Dovranno comunque essere adottati tutti gli accorgimenti necessari per ridurre l'impatto ambientale, soprattutto con riferimento all'uso dei materiali.

Nelle tavole di piano sono comunque iscritti gli elementi ritenuti prioritari per la riqualificazione del sito, compresi quelli necessari ad aumentare il grado di naturalità.

Per dette acque il vincolo di inedificabilità è fissato in 50 m dall'unghia arginale esterna.

Sono vietati cartelli pubblicitari, mentre sono consentiti solo quelli afferenti alle strutture del corso d'acqua e gli indicatori stradali afferenti al codice della strada.

I cartelli e le insegne afferenti alle opere esistenti o previste dovranno essere di forma semplice e costituiti da materiali come il legno ed il ferro. Dovranno avere coloriture che si inseriscano correttamente nell'ambiente. Sono vietati cartelli ed insegne luminose.

Eventuali interventi di sfalcio della vegetazione degli argini e delle sponde sono vietati durante il periodo di cova dal 28 febbraio al 30 giugno, ciò a protezione delle nidiate di uccelli acquatici.

### Art. 79 - Acque basse

Sono corsi d'acqua che scorrono a livello inferiore del terreno la cui funzione è quella di drenare il territorio agricolo convogliando le acque nelle idrovore per lo sversamento nel fiume.

Le opere manutentorie di questi corsi avverranno nel rispetto del "Manuale di ingegneria naturalistica" precitato.

Obiettivo principale è la sistemazione idraulica per la salvaguardia del territorio. Dovranno comunque essere adottati tutti gli accorgimenti necessari per ridurre l'impatto ambientale, soprattutto con riferimento all'uso dei materiali.

Nelle tavole di piano sono comunque inseriti gli elementi ritenuti prioritari per la riqualificazione del sito, compresi quelli necessari ad aumentare il grado di naturalità.

Per dette acque il vincolo di inedificabilità è fissato in 10 m dall'unghia arginale esterna; sono fatte salve eventuali norme più restrittive contenute nel Piano di Bonifica.

Sono vietati cartelli pubblicitari, mentre sono consentiti solo quelli afferenti alle strutture del corso d'acqua e gli indicatori stradali afferenti al Codice della Strada.

I cartelli e le insegne afferenti alle opere esistenti o previste dovranno essere di forma semplice e costituite da materiali come il legno ed il ferro. Dovranno avere coloriture che si inseriscano correttamente nell'ambiente. Sono vietati cartelli ed insegne luminose.

Sono vietati interventi che alterino lo stato dei luoghi ed in particolare la tombinatura di tali corsi d'acqua.



La pendenza delle rive va mantenuta e dovrà essere favorita la copertura erbacea; è vietata la cementificazione.

#### **Art. 80 - Acque di relazione**

Trattasi di corsi d'acqua relativi a:

- distribuzione dell'acqua per l'irrigazione (acqua di fiume che viene immessa nella campagna);
- regolamentazione della salinità delle valli da pesca (acqua di fiume che viene immessa nelle valli da pesca).

##### a) Distribuzione dell'acqua per irrigazioni

Trattasi di canalette pensili, in cemento armato, per le quali è necessario ridurre l'impatto visivo attraverso opportuni mascheramenti.

##### b) Regolamentazione della salinità delle valli da pesca (acque dore)

Sono i corsi d'acqua che adducono acqua dolce dai fiumi per sversarli nelle valli da pesca; sono necessari per avere nelle valli da pesca una temperatura ed una salinità idonea alla coltivazione del prodotto.

#### **Art. 81 - Bacini a salinità regolata**

Sono ambiti di riserva d'acqua dolce localizzata all'interno della valle la cui funzione è quella di ottimizzare il grado di salinità della valle stessa.

E' vietato il prelievo di acqua con pompaggi dal sottosuolo.

#### **Art. 82 - Foci**

Trattasi di ambiti di influenza dei fiumi Sile e Piave e della loro interazione con il mare.

In prossimità delle foci dei fiumi sono consentite quelle opere previste dai tematismi specifici e riportate nelle tavole di piano, considerato anche che sono ambiti individuabili come "terminali ed aree di scambio terra-acqua".

In particolare per la foce del Piave nello spazio denominato "morto di Cortellazzo" dovranno essere mantenute le tracce della vegetazione visibile, come mantenute dovranno essere i parziali tratti di duna rimasti.

## **CAPO 4: Manufatti afferenti alle acque**

#### **Art. 83 - Idrovore, chiaviche e chiuse per la navigazione**

Trattasi di manufatti atti a regolare la quantità d'acqua negli alvei, soggetti a norme specifiche emanate dagli Enti gestori dei corsi d'acqua stessi.

Gli interventi su tali manufatti dovranno essere volti al restauro di quelli storici, mentre qualora ci sia la necessità di nuova costruzione questa dovrà essere inserita correttamente nell'ambiente adoperando forme e materiali analoghi a quelli esistenti.

#### **Art. 84 - Cippi della conterminazione lagunare**

Trattasi di manufatti storici indicatori del perimetro della Laguna Veneta posti nella conterminazione lagunare nel 1791.



I cippi ancora esistenti ed individuati nelle tavole di piano devono essere conservati secondo la loro forma originale, per cui qualsiasi intervento su di essi è volto al restauro, mentre il loro intorno dovrà essere valorizzato e liberato da eventuali presenze di "corpi" anomali.

#### **Art. 85 - Cavane, attracchi, pontili**

Ambiti definiti nelle tavole di piano e riservate per la realizzazione di cavane, attracchi e pontili.

L'utilizzo di tale ambito dovrà avvenire secondo le indicazioni riportate nei "Sussidi operativi" e nella loro realizzazione si dovrà garantire il libero deflusso delle acque.

Data la particolare considerazione che queste strutture hanno nel territorio contermini di terra, con la realizzazione delle cavane si dovranno realizzare le opere a loro afferenti come la sistemazione della viabilità, i parcheggi, la esecuzione delle aree di sosta attrezzata e di servizio dei pescatori e degli utenti in generale ed i relativi impianti tecnologici.

Gli interventi di cui al presente articolo sono soggetti a Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.

#### **Art. 86 - Bilance e luoghi di pesca**

Gli interventi di cui al presente articolo sono soggetti a Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.

La realizzazione o la sistemazione, in caso di bilance meccaniche, potrà avvenire predisponendo a terra quattro tralicci di forma snella atti alla funzione, strutture che per un adeguato ancoraggio potranno essere affiancate da appositi tiranti.

Gli attracchi a terra e/o sull'acqua dovranno essere opportunamente mascherati al fine di avere un minor impatto visivo.

Qualora i tralicci siano posti a terra o in sua prossimità, essi potranno essere arricchiti da alberature che con il tempo contribuiranno alla mimetizzazione parziale della struttura.

Bilance più semplici possono essere eseguite o sistemate prevedendo in luogo dei tralicci dei pali in legno, valutando se questi saranno sufficienti da soli a mantenere in sito la rete da pesca, in caso contrario si procederà con il supporto dei tiranti.

Ovviamente le precauzioni ambientali sono le medesime.

Strutture di forma più semplice, per bilance di minore ampiezza sono ammissibili secondo le indicazioni contenute nel documento "Sussidi operativi", le nuove bilance dovranno avere una distanza minima di 50 m rispetto ad altre bilance.

La superficie massima dei capanni dovrà risultare di 20 mq, comprese le pareti esterne. Si può realizzare un ballatoio a perimetro con uno sporto di 1,00 m con un'appendice verso la rete sempre da 1,00 m atta al recupero del pescato.

È vietato l'installazione di bilance da pesca e relative strutture di servizio nei seguenti luoghi:

- alla foce dei fiumi;
- in mancanza delle distanze minime con le preesistenze;
- in prossimità di ponti stradali, approdi, attraversamenti di linee tecnologiche (telefonia, Enel, Acquedotto, Fognatura, ecc.), costruzioni ad uso pubblico, confluenze con altri corsi d'acqua, centrali di sollevamento, chiuse fluviali.

È altresì vietata l'installazione di apprestamenti ad uso bilance da pesca in zone e luoghi che possano costituire pericolo o pregiudizio alla pubblica incolumità.

Con la realizzazione delle bilance da pesca o nella sistemazione di quelle esistenti, si potranno eseguire strutture complementari come: passerelle in legno, cavane per una minima quantità di barche (da una a tre), ricovero su palafitta o su terra nella forma tipica delle cavane coperte.

La realizzazione di queste strutture di supporto dovranno seguire le indicazioni dei "Sussidi operativi".



All'interno dei volumi di supporto all'attività dovrà essere collocato un lavamano e un servizio igienico, con una congrua riserva d'acqua riservata ai solo fini igienici, entrambi collegati ad una vasca a tenuta stagna, dove non esista la possibilità di allacciamento alla pubblica fognatura, che verrà periodicamente svuotato e il contenuto smaltito presso le strutture all'uopo demandate.

Analoghe disposizioni si dettano per i luoghi da pesca diversi da quelli che si svolgono con bilancia, nel senso che oltre all'uso naturale della sponda si possono creare apposite passerelle in legno su palafitte sul tipo di quelle usate per le cavane.

## **CAPO 5: Connettivo ambientale**

### **Art. 87 - Verde Privato**

Le aree indicate dal P.R.G. a verde privato sono vincolate a tale uso.

Nel caso di nuova edificazione all'interno del territorio aperto, dovrà essere riservato un terreno per la messa a dimora di alberature tipiche del luogo, nella misura minima di due volte l'area resa impermeabile.

### **Art. 88 - Strada dei tre ponti**

La sistemazione dell'antica via dei salsi che collega Jesolo con Caposile è l'occasione per un intervento di riqualificazione ambientale degli ambiti prospicienti alla strada con l'obiettivo di ridurre il traffico automobilistico privilegiando ed incrementando quello ciclabile. Lungo il percorso sono previsti appositi spazi di sosta, punti di osservazione, adeguate aree boscate, nonché il recupero dei complessi edilizi rurali al fine di ricavare strutture di ristoro (osterie, bar, spacci).

### **Art. 89- Strada delle valli**

In considerazione della particolarità del sito e della fragilità dell'ambiente circostante, l'Amministrazione Comunale può predisporre regolamentazioni particolari per la limitazione d'accesso nelle diverse ore della giornata o delle stagioni, può prevedere soluzioni per l'accompagnamento dei fruitori, anche con sistemi di pedaggio a favore dei proprietari del fondo.

Al fine di limitare la velocità delle vetture, la strada potrà essere asfaltata nella sola parte centrale, lasciando quindi gli spazi laterali in terra battuta e ghiaia.

Dovranno essere valorizzati i luoghi che presentano visuali di particolare interesse, e tutelati le zone particolarmente a rischio (centri di nidificazione, vasche di allevamento del pesce, ecc.), a attraverso l'adozione di particolari accorgimenti tecnici (es. asfalto fonoassorbente) e una progettazione del verde accurata.

### **Art. 90 - Percorso di immersione rurale**

Sono dei percorsi all'interno del territorio agricolo comunale particolarmente indicati per la fruizione dell'ambiente rurale: per questo motivo gli interventi rivestono una particolare esigenza pubblica e devono uniformarsi alle indicazioni contenute nei Sussidi Operativi.

### **Art. 91 - Galleria verde**

Trattasi di strade bordate da filari di alberi che, per dimensione, specie e/o età, sono da considerarsi di pregio. Oltre alla conservazione dei filari, è opportuno un incremento della massa vegetale attraverso la piantumazione di altre specie arboree e/o arbustive autoctone o naturalizzate, anch'esse a filare o a macchia.



La conservazione dei filari consente comunque il taglio degli alberi e una successiva piantumazione, in quanto non sono vincolati i singoli alberi ma deve essere conservato la struttura del filare.

## CAPO 6: Segni storici ambientali

### Art. 92 - Ambiti delle bonifiche integre

Sono aree la cui organizzazione fondiaria deriva da una bonifica storica, dove ancora è ben marcato l'assetto idraulico-morfologico del territorio.

Trattasi di territorio "aperto" privo quasi completamente di vegetazione ripariale.

Per la tutela e la riqualificazione di tali siti, pur consentendo l'applicazione della normativa propria della zona territoriale omogenea assegnata, si dettano le seguenti disposizioni:

- a) È vietata la modifica dell'impianto originario, consentendo però la possibilità della soppressione di scoline per l'accorpamento dei campi senza però variare l'andamento dell'impianto agricolo. In tal caso, però, si dovrà ottenere il preventivo assenso delle autorità competenti della rete scolante di bacino. È fatto salvo il tombinamento di tratti strettamente necessari per l'accesso ai fondi, realizzato con soletta in cemento armato non più largo di 5,00 m, che può essere consentito previo nulla osta idraulico rilasciato dal Consorzio di Bonifica;
- b) La costruzione di nuova viabilità è consentita purché essa sia disposta parallelamente all'impianto della bonifica storica. Tuttavia, per la nuova viabilità di scorrimento veloce e di razionalizzazione dell'accesso alle spiagge, i tracciati dovranno essere modellati in modo da non alterare fortemente l'aspetto dei luoghi e di tutelare la integrità delle aziende agricole;
- c) La costruzione di nuovi edifici dovrà avvenire in armonia con la tipologia tipica della zona rurale e la disposizione nel territorio dovrà essere parallela all'impianto della bonifica;
- d) È consigliata la sistemazione delle scoline con la messa a dimora di siepi ed alberate (anche se non individuate planimetricamente), per consentire il riparo della fauna e per diminuire l'effetto del vento e per una riqualificazione ambientale. L'Amministrazione potrà individuare forme di agevolazione fiscale per gli interventi agricoli operati in tal senso;
- e) È fatto divieto di asfaltare le strade rurali ed interpoderali;
- f) È preferibile non effettuare drenaggio tubolare sotterraneo, ma laddove sia necessario per esigenze dimostrate con opportuna documentazione agronomica, l'intervento per realizzare tale impianto deve essere fatto a condizione che si attui una compensazione ambientale, attraverso la piantumazione di filari di alberi e/o di aree boschive su porzione della superficie dell'azienda da stabilirsi, in armonia con l'ambiente circostante<sup>21</sup>.

### Art. 93 - Argini storici, canali storici

Trattasi di opere e manufatti di valore storico individuati nelle tavole di piano, per i quali si dettano le seguenti disposizioni:

- l'edificazione è consentita a una distanza non inferiore a 30 m dall'unghia esterna degli argini principali, e comunque nel rispetto della normativa di zona territoriale omogenea assegnata;
- il lato più lungo dei nuovi edifici dovrà essere parallelo agli argini;
- le eventuali piantumazioni dovranno essere disposte parallelamente agli argini ed a una distanza di almeno 5,00 m per consentire il passaggio dei mezzi meccanici per la manutenzione delle opere storiche.

<sup>21</sup> Modifica introdotta con la Variante puntuale ai sensi del 4° comma dell'art. 50 della L.R. 61/85 approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 149 in data 30 luglio 2002



#### **Art. 94 - Paleo alvei**

Trattasi di aree e/o segni di paleo alvei, individuati nelle tavole di piano, da tutelare marcando i bordi con piantumazioni tipiche del luogo.

La nuova edificazione dovrà sorgere ai bordi di tali aree e/o segni e comunque nel rispetto della normativa di zona territoriale omogenea assegnata.

## **CAPO 7: Emergenze naturalistico-ambientali**

#### **Art. 95- Formazioni ripariali e canneti**

Ambiti interessati da piante acquatiche la cui specificazione è importante sia per la riproduzione del pesce che per la autodepurazione delle acque.

L'individuazione dell'area di vegetazione ripariale e canneto non può mai essere precisa, infatti la sua dimensione dipende da molte variabili, quali ad esempio: la profondità dell'acqua, la velocità dell'acqua, ecc.

Nelle planimetrie di piano sono evidenziate indicativamente le aree con la suddetta vegetazione.

È fatto divieto nella generalità del territorio del taglio della vegetazione ripariale e dei canneti, stante anche l'importante funzione di difesa spondale.

Sono ammessi tuttavia:

- gli interventi atti a migliorare la qualità del biotopo;
- l'attività tradizionale del taglio della canna, con esclusione dei periodi di riproduzione della fauna stanziale e di passo;
- l'accesso ad imbarcazioni necessarie alla conduzione di attività produttive presenti, entro i limiti tali da garantire la sicurezza dei natanti e la tutela dell'ambiente;
- le opere legate alla navigazione e/o al lavoro sull'acqua previste in ambiti specifici individuati nelle tavole di piano. Tali opere comunque non dovranno mai pregiudicare il libero deflusso dell'acqua, dovranno essere eseguite in armonia con l'ambiente in cui si trovano e secondo gli schemi orientativi riportati nel fascicolo "Sussidi operativi".

#### **Art. 96- Ambiti faunistici protetti**

Aree di rifugio dell'avifauna dove è fatto divieto di caccia e dove l'eventuale edificazione è regolamentata solo da apposita scheda.

Gli interventi idraulici necessari alla regimazione delle acque devono essere effettuati secondo criteri di ingegneria naturalistica o comunque adottando soluzioni e tecniche tali da limitare al massimo le modifiche dei sistemi ambientali ed ecologici presenti.

## **CAPO 8: Sistema del verde**

#### **Art. 97 - Giardini naturali e masse vegetali**

Trattasi di aree naturali e/o boscate presenti nel territorio comunale e di limitata estensione.

In dette aree sono consentiti i solo interventi necessari alla conservazione, alla manutenzione e all'eventuale ripristino del bene, nonché le operazioni di miglioramento dell'assetto naturalistico, ivi compreso l'ampliamento dell'area boscata con specie autoctone, e operazioni di manutenzione delle eventuali reti tecnologiche esistenti.



#### **Art. 98 - Piantumazioni di alberature per la nuova edificazione**

Nel caso di nuova edificazione dovrà essere riservato un terreno per la messa a dimora di alberature tipiche del luogo, nella misura minima di due volte l'area resa impermeabile.

## **CAPO 9: Sistema della viabilità**

#### **Art. 99- Terminal del traghetto ed attracchi principali**

Sono individuate nelle tavole di piano con appositi simboli gli ambiti destinati a tali infrastrutture.

Trattasi di opere le cui esecuzione dovrà tenere presente anche della generalità dei contenuti riportati nei "Sussidi operativi".

Le suddette opere dovranno essere realizzate in armonia con le indicazioni che le autorità superiori competenti in materia vorranno dettare; esse comunque dovranno essere equipaggiate di un idoneo progetto per il loro inserimento nell'ambiente.

#### **Art. 100 - Accessi veicolari e viabilità interna - Sottopassi**

Trattasi di opere stradali necessarie per una più razionale organizzazione del traffico.

Tali opere dovranno essere il più possibile modellate sull'andamento del terreno (ovviamente esclusi i sottopassi), al fine di alterare il meno possibile l'assetto dei luoghi.

Dovranno essere valorizzati i luoghi che presentano visuali di particolare interesse, valutata la possibilità di usare asfalto fonoassorbente, nonché prevedere dissuasori di velocità dalle forme più indicate per il sito.

Sottopassi e viabilità interna saranno opportunamente equipaggiati con un progetto sulla vegetazione che contribuirà alla difesa dell'ambiente, pensando in modo particolare all'armonia dei rapporti tra dimensione delle piante e dimensione delle infrastrutture viabilistiche.

Nel caso dei sottopassi le parti a cielo aperto, quando queste non possano degradare dolcemente, dovranno essere realizzate con nicchie piantumate e scegliendo materiali e colori idonei.

#### **Art. 101 - Strade a traffico limitato**

Trattasi di strade interne al sistema lagunare, le quali dovranno essere mantenute secondo l'esistente, operando sulle stesse con manutenzioni che adopereranno materiali esistenti (ghiaia nel caso di strade bianche). È fatta eccezione per la strada denominata via Lio Maggiore, la quale può essere asfaltata nella sola parte centrale, lasciando quindi gli spazi laterali in terra battuta e ghiaia.

L'asfalto deve essere di tipo fonoassorbente.

È vietata nuova illuminazione e/o o il potenziamento di quella esistente.

L'amministrazione comunale, nel caso di strade a traffico limitato di attraversamento di valli da pesca o situazioni privatistiche particolari, potrà predisporre regolamentazioni particolari per l'accompagnamento dei fruitori, anche con sistemi di pedaggio a favore dei proprietari del fondo.

#### **Art. 102 - Parcheggi**

Trattasi di spazi individuati nelle tavole di piano che concorrono alla determinazione delle aree a servizi di cui al punto d) dell'art. 3 del D.M. 1444/68.

Nella realizzazione degli spazi per parcheggio si dovrà tener conto delle indicazioni riportate nell'elaborato "Sussidi operativi".



**Art. 103 - Piazzole di sosta e ristoro**

Trattasi di aree di sosta lungo particolari percorsi pedonali, ciclabili e motorizzati preposte per la sosta delle persone e cose. L'organizzazione sarà da effettuarsi con panchine in legno e, dove ritenuto favorevole, con tavoli sempre in legno, ciò per l'effettuazione della ristorazione.

Gli spazi per il ristoro potranno essere coperti con manti in legno o arelle idoneamente inseriti nell'ambiente. A corredo di tali aree ci possono essere adeguati ambiti attrezzati per la dimora dei veicoli, inoltre andrà valutato caso per caso il tipo di piantumazione di siepi ed alberature necessarie.

Dovranno trovar posto altresì un adeguato numero di contenitori portarifiuti.

**Art. 104 - Punti osservatorio**

Aree nelle quali non è consentita alcuna edificazione, in quanto luoghi di particolare pregio dove si può percepire un ambiente naturalistico notevole.

Sono consentite solamente la costruzione di altane in legno secondo le indicazioni contenute nel fascicolo "Sussidi operativi".





## TITOLO V

# Norme transitorie e finali

### CAPO 1: Disposizioni del PRG

#### Art. 105 - Strumenti Urbanistici Attuativi vigenti

Le aree su cui insistono strumenti urbanistici attuativi approvati sono disciplinate dalle norme in essi contenute.

In caso di decadenza, o revoca o varianti allo strumento urbanistico attuativo che incidono su criteri informativi, perimetro e quantità dello stesso, si dovrà fare riferimento alla normativa di zona del P.R.G.

Per la conversione in Superficie Complessiva dello *jus ædificandi* attribuito come Volume nella pianificazione attuativa vigente o in itinere, ovvero negli accordi di pianificazione/programma, si utilizza l'altezza virtuale di 3 (Superficie Complessiva = Volume : 3).

#### Art. 106 - Edifici ed attività oggetto di specifica disciplina

Per gli edifici e le attività normate con specifica disciplina continua a valere la normativa puntuale prevista nella variante puntuale.

#### Art. 107 - Costruzioni preesistenti

I fabbricati e gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni del P.R.G. purché rispondenti alla normativa in vigore alla data della loro costruzione, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva. Per gli stessi sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione di cui all'art.3 del d.p.r. 06/06/2001, n.380 e ss.mm.; nel caso di progetto di piano attuativo, gli edifici esistenti destinati ad usi diversi dalla residenza saranno opportunamente individuati stabilendo per ciascuno l'eventuale compatibilità della struttura all'interno del piano ed i necessari interventi di miglioramento. Per gli edifici esistenti che saranno esclusi dagli interventi previsti dal presente P.R.G. e dagli ambiti dei piani urbanistici attuativi si applica la normativa presente nelle zone C1.

con le seguenti prescrizioni del dipartimento difesa del suolo e delle foreste – sezione bacino idrografico litorale Veneto in data 26/11/2015 prot. 73980 :

1. qualora l'attuazione delle modifiche introdotte dalla variante consentisse un incremento di superficie impermeabilizzata rispetto a quanto già assentito, siano ricavati opportuni volumi d'invaso suppletivi in ragione di 500 m<sup>3</sup>/ha con riferimento alla nuova impermeabilizzazione; tali volumi d'invaso possono essere ricavati attraverso il sovradimensionamento delle condotte e dei pozzetti per le acque bianche, realizzando vasche di laminazione o con altri provvedimenti da concordarsi caso per caso;

2. le superfici impermeabilizzate siano in ogni caso ridotte al minimo indispensabile, verificando la possibilità di ricorrere a pavimentazioni drenanti, in particolare per eventuali aree destinate a parcheggio;

3. poiché l'area ricade in un ambito classificato come:

"P I pericolosità moderata" nel P.A.L. del fiume Piave; P1 "pericolosità moderata Area soggetta a scolo meccanico" nel Pai del Sile e della Pianura tra Piave e Livenza,

sia quantomeno sconsigliata la realizzazione di eventuali piani interrati o seminterrati (i quali dovranno essere idraulicamente isolati dalla rete di fognatura, dal sottosuolo, dallo scoperto e dalle strade) e, al contrario, raccomandato un piano d'imposta posto a 40 + 50 cm rispetto al piano campagna;

4. i progetti delle opere di laminazione, scarico, restituzione, ecc., delle acque meteoriche siano sottoposti ad esame da parte del soggetto avente competenza sulla rete di recapito finale delle acque (Ente Gestore, Consorzio di Bonifica, ecc.), il quale garantisce sulla compatibilità dell'intervento con le condizioni di deflusso a valle.

Ciò posto, restano in ogni caso fatte salve sia le norme che regolano gli scarichi e la tutela dell'ambiente e delle acque dall'inquinamento, sia tutte le disposizioni e le leggi relative all'idraulica fluviale e alle reti di bonifica, come ad esempio quelle inerenti alle distanze dagli argini e dalle sponde delle opere e degli scavi.

Si rammenta infatti che opere eventualmente in prossimità di rilevati arginali o sponde devono essere specificamente autorizzate, con apposito iter istruttorio, dall'Ente avente competenza sul corso d'acqua interessato.

Il presente parere è rilasciato ai sensi della Deliberazione della Giunta Regionale n.2948/09 ai soli fini di una verifica della compatibilità dell'intervento con l'esigenza prioritaria di evitare ogni aggravamento della situazione idraulica generale del territorio; esso non costituisce pertanto parere sulla sicurezza idraulica delle singole opere eventualmente previste nella variante posta in oggetto.



#### **Art. 108 - Poteri di deroga**

E' ammessa la facoltà di deroga in applicazione dell'art. 80 della L.R. 61/85 e successive integrazioni e/o modificazioni.

#### **Art. 109 - Misura di salvaguardia**

Dalla data di adozione del P.R.G. da parte del Consiglio Comunale si applicano le misure di salvaguardia ai sensi delle leggi 1902/52 e 517/66, per la durata prevista dall'art. 71 della L.R. 61/85.

Queste misure non si applicano alle istanze presentate prima dell'adozione del presente piano, relativamente alla costruzione di edifici residenziali che ricadono nelle zone destinate alla residenza dal presente P.R.G..

## **CAPO 2: Disposizioni del PALAV**

#### **Art. 110 - Riferimento alla simbologia riportata nelle tavole di piano**

Nelle tavole di piano sono individuate con simbologia apposita le specificità degli interventi previsti in ogni area.

Ferma restando la destinazione d'uso dell'area e dei contenuti propri per ognuna di esse, le specificazioni sono da considerarsi come indicative dell'uso che si intende svolgere, sarà comunque il progetto esecutivo a individuarle puntualmente.

#### **Art. 111 - Vincoli da concessioni edilizie già rilasciate**

I vincoli di inedificabilità, derivanti da concessioni edilizie già rilasciate, nelle zone agricole, rimangono confermati secondo quanto previsto dall'art. 8 della Legge Regionale n. 24/1985, salvo che il P.R.G. non preveda una diversa destinazione per dette zone.

#### **Art. 112 - Reticolo stradale di P.R.G.**

Le strade esistenti ricadenti nell'ambito territoriale della presente Variante, mantengono la loro classificazione anche se, nelle Tavole di P.R.G. possono aver assunto la stessa campitura delle sottozone finitime.

#### **Art. 113 - Deroghe**

Il Sindaco, previa deliberazione favorevole del Consiglio Comunale, può rilasciare concessioni o autorizzazioni in deroga alle previsioni della presente variante, quando esse riguardano edifici o impianti pubblici o di interesse pubblico, ai sensi dell'art. 80 della L.R. 61/1985.

#### **Art. 114 - Abrogazione norme del Regolamento Edilizio vigente**

Le norme del vigente Regolamento Edilizio che risultino in contrasto con la presente Variante al P.R.G. sono abrogate.

#### **Art. 115 - Quaderno Tecnico**

Le indicazioni di cui al Quaderno Tecnico vengono fornite allo scopo di non incidere negativamente sui delicati ambienti delle aree extraurbane; si tratta di caratteristiche costruttive che vengono consigliate per gli interventi; caratteristiche diverse da quelle indicate sono pertanto ammesse qualora sia dimostrato un corretto inserimento nell'ambiente circostante.



## ALLEGATO N. 1

### Lotti edificabili norme puntuali

(n.d.r.: per quanto non espressamente indicato nella presente tabella, si deve fare riferimento all'osservazione indicata, così come approvata dalla Regione Veneto)

Lotti	Num	Oss.	Norme puntuali
Lotto R	4 13 200		L'edificazione è consentita nel rispetto dei progetti norma 1-2.
Lotto R	15		E' ammessa la demolizione dei corpi di fabbrica esistenti e la loro ricostruzione ad uso residenziale.
Lotto R	18		E' ammessa la demolizione dei corpi di fabbrica esistenti e la loro ricostruzione ad uso residenziale.
Lotto R	19		L'edificazione è consentita con un i.f. pari a 0,333 mq/mq, previa attuazione di un progetto unitario che preveda l'arretramento delle case esistenti ubicate in fascia di rispetto stradale
Lotto R	48	<b>15</b>	E' ammessa la riconversione della struttura esistente in residenziale. L'edificazione è consentita con un indice fondiario pari a 0,20 mq/mq. Distanza minima da V.le Albanese: 10,00 metri.
Lotto R	53	<b>186</b>	E' ammessa la riconversione dei volumi esistenti ad uso residenziale, commerciale e direzionale e la loro ricomposizione. Indice Fondiario 0,333 mq/mq.
Lotto R	91		Al fine di ricavare una spazio di uso pubblico sul mare è ammessa la ristrutturazione dei volumi esistenti ed un ampliamento di 666,67 mq di SC, finalizzato al prolungamento della galleria commerciale verso il mare.
Lotto R	104		E' ammessa la demolizione dei corpi di fabbrica esistenti e la loro ricostruzione ad uso residenziale con ampliamento fino ad 266,67 mq di SC.
Lotto R	106		Area di proprietà comunale. Si applicano le norme previste dalla Variante al P.R.G. approvato con delibera di Giunta Regionale n.4035 del 18.11.97.
Lotto R	107		Area di proprietà comunale. E' ammessa la demolizione del vecchio macello e la costruzione di un edificio ad uso residenziale con indice fondiario 0,666 mq/mq.
Lotto C	105	<b>107</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,2 mq/mq con un massimo di 400 mq di SC. con la cessione dell'area F3-1 adiacente.
Lotto C	108		Trattasi di un area già edificabile per la quale si applicano lo stesso indice volumetrico i.f. 0,5 mq/mq.
Lotto R	25		L'edificazione è consentita con un i.f. pari a 0,2 mq/mq, previa demolizione dell'allevamento di suini ora esistente.
Lotti S			In questi lotti è ammesso il recupero della Superficie Complessiva anche attraverso interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione del volume e esistente, con eventuale accorpamento o ricomposizione degli edifici principali e delle pertinenze. Potranno essere previste tutte le costruzioni accessorie di cui all'art. 42 del Regolamento Edilizio, nonché vani sottotetto. Le destinazioni ammesse sono residenziale e/o annessi rustici.
Lotti C	51 52 63 65 94 1066	<b>157</b> <b>158</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione di soli edifici a di 2 piani fuori terra al fine di ridurre la superficie coperta. Gli interventi dovranno avvenire nel rispetto delle componenti naturalistico-ambientali dei luoghi, provvedendo alla sostituzione degli esemplari arborei eventualmente eliminati. L'indice fondiario è di 0,133 mq/mq.
Lotto C	72 73 96		In sede di concessione edilizia si dovrà tener conto degli alberi esistenti, in modo che gli interventi siano realizzati nel rispetto delle componenti naturalistico-ambientali dei luoghi, provvedendo alla sostituzione degli esemplari arborei eventualmente eliminati. Inoltre dovrà



			essere stipulato un accordo con l'Amministrazione Comunale e il Servizio Forestale per la sistemazione dell'accesso viario.
Lotto C	1000	<b>267</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,2 mq/mq con un massimo di 400 mq di SC.
Lotto C	1001	<b>267</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,2 mq/mq con un massimo di 400 mq di SC.
Lotto C	1002	<b>18</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,2 mq/mq con un massimo di 400 mq di SC.
Lotto C	1003	<b>265</b>	L'edificazione è consentita con un indice fondiario pari a 0,5 mq/mq.
Lotto C	1004	<b>486</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,5 mq/mq.
Lotto C	1005	<b>319</b>	L'edificazione è consentita con un indice fondiario pari a 0,5 mq/mq.
Lotto R	1006	<b>36</b>	L'edificazione è consentita con un indice fondiario pari a 0,5 mq/mq.
Lotto C	1007	<b>372</b>	L'edificazione è consentita con un indice fondiario pari a 0,5 mq/mq.
Lotto C	1008	<b>482</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,20 mq/mq con un massimo di 400 mq di SC.
Lotto C	1010	<b>415</b>	L'edificazione è consentita con un indice fondiario pari a 0,5 mq/mq.
Lotto C	1011	<b>289</b>	In quest'area è possibile la creazione di tre lotti edificabili con indice fondiario 0,20 mq/mq. Gli edifici dovranno essere collocati oltre la fascia di rispetto stradale (30 m).
Lotto C	1012	<b>275</b>	L'edificazione è consentita con un indice fondiario pari a 0,5 mq/mq.
Lotto C	1014	<b>136</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,20 mq/mq.
Lotto C	1015	<b>135</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,20 mq/mq.
Lotto C	1016	<b>75</b>	L'edificazione è consentita con un indice fondiario pari a 0,5 mq/mq.
Lotto C	1017	<b>138</b>	L'edificazione è consentita con un indice fondiario pari a 0,5 mq/mq.
Lotto C	1018	<b>31</b>	L'edificazione è consentita con un indice fondiario pari a 0,5 mq/mq.
Lotto C	1019	<b>107</b>	In quest'area è consentita l'edificazione fino ad un volume massimo di 475,88 mq di SC come indicato dal P.di L. vigente, e dovranno essere rispettati i seguenti parametri: - 5 metri dai confini; - 6 metri da confine verso strada.
Lotto C	1020	<b>479</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,20 mq/mq con un massimo di 400 mq di SC.
Lotto C	1021	<b>271</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,20 mq/mq.
Lotto C	1022	<b>496</b>	L'edificazione è consentita con un indice fondiario pari a 0,5 mq/mq.
Lotto C	1023	<b>100</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,20 mq/mq.
Lotto C	1024	<b>290</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,20 mq/mq.
Lotto C	1025	<b>204</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,20 mq/mq.
Lotto A	1026	<b>417</b>	
Lotto R	1027	<b>24</b>	Trattasi di un area già edificabile per la quale si applicano lo stesso indice volumetrico i.f. 0,5 mq/mq.
Lotto C	1028	<b>495</b>	L'edificazione è consentita con un indice fondiario pari a 0,5 mq/mq.
Lotto C	1029	<b>142</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,20 mq/mq con un massimo di 400 mq di SC..
Lotto C	1030	<b>248</b>	L'edificazione è consentita con un indice fondiario pari a 0,5 mq/mq con la possibilità di prevedere la destinazione commerciale al piano terra e residenziale al piano primo.
Lotto C	1031	<b>456</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,20 mq/mq.
Lotto A	1032	<b>480</b>	In quest'area gli edifici dovranno essere collocati al di fuori della fascia di vincolo dell'elettrodotto.
Lotto A	1033	<b>173</b>	
Lotto A	1034	<b>509</b>	
Lotto C	1035	<b>30</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,20 mq/mq.



Lotto C	1036	<b>205</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,20 mq/mq.
Lotto C	1037	<b>205</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,20 mq/mq.
Lotto C	1038	<b>205</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,20 mq/mq.
Lotto C	1039	<b>205</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,20 mq/mq.
Lotto C	1040	<b>511</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,20 mq/mq.
Lotto C	1041	<b>86</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,267 mq/mq.
Lotto R	1042	<b>228</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,333 mq/mq.
Lotto R	1043	<b>330</b>	In quest'area è consentita la ricomposizione delle Superfici Complessive autorizzate con la possibilità di ampliamento degli stessi fino ad un limite massimo del 20%.
Lotto C	1044	<b>56</b>	Nella presente area è consentita l'edificazione nel rispetto dei parametri di cui alla pratica edilizia del 06.09.1999 prot. 33807/99.
Lotto C	1045	<b>366</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,20 mq/mq.
Lotto C	1046	<b>53</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,20 mq/mq.
Lotto C	1047	<b>38</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,20 mq/mq.
Lotto C	1048	<b>500</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,20 mq/mq con un massimo di 400 mq di SC.
Lotto C	1049	<b>20</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,20 mq/mq.
Lotto C	1050	<b>129</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,20 mq/mq con un massimo di 400 mq di SC.
Lotto C	1053	<b>280</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,333 mq di SC.
Lotto C	1054	<b>501</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari 0,20 mq/mq con un massimo di 400 mq di SC.
Lotto R	1055	<b>11</b>	L'edificazione su tale area è subordinata all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo che coinvolga anche l'area adiacente (D2.1 – 5) e con un indice fondiario pari 0,20 mq/mq.
Lotto C	1056	<b>178</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,20 mq/mq con un massimo di 400 mq di SC.
Lotto C	1057	<b>115</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,20 mq/mq con un massimo di 400 mq di SC.
Lotto C	1058	<b>115</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,20 mq/mq con un massimo di 400 mq di SC.
Lotto C	1059	<b>505</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,20 mq/mq con destinazione commerciale e residenziale.
Lotto C	1060	<b>165</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a <del>2,36 mq/mq</del> 0,787 mq/mq. Vedi articolo 10 "P.I.R.U.E.A. Piazza Marina".
Lotto C	1061	<b>363</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,20 mq/mq.
Lotto R	1062	<b>369</b>	In quest'area è consentita la demolizione degli edifici esistenti e la ricostruzione con indice fondiario pari a 0,20 mq/mq.
Lotto C	1063	<b>206</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,20 mq/mq.
Lotto C	1064	<b>406</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,20 mq/mq.
Lotto C	1065	<b>97</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,20 mq/mq con un massimo di 400 mq di SC.
Lotto C	1067	<b>341</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,20 mq/mq.
Lotto C	1068	<b>199</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,20 mq/mq.
Lotto C	1070	<b>54</b> <b>458</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,20 mq/mq.
Lotto C	1071	<b>420</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,20 mq/mq con un massimo di 400 mq di SC.
Lotto C	1072	<b>145</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,20 mq/mq con un massimo di 400 mq di SC.



Lotto C	1073	<b>307</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,20 mq/mq con un massimo di 400 mq di SC.
Lotto C	1074	<b>262</b> <b>261</b> <b>295</b>	In quest'area sono individuati due lotti di completamento con un indice fondiario pari a 0,20 mq/mq.
Lotto C	1075	<b>213</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,20 mq/mq.
	1076	<b>213</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,20 mq/mq.
	1077	<b>213</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,20 mq/mq.
Lotto C	1078	<b>133</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,20 mq/mq con un massimo di 400 mq di SC.
Lotto C		<b>448</b>	L'edificazione è consentita con un indice fondiario pari a 0,5 mq/mq.
Lotto C	92	<b>183</b>	In quest'area è ammessa la costruzione di un nuovo edificio con una Superficie Complessiva di mq 3.166,67. La ditta si impegna a cedere gratuitamente l'area a strada e parcheggio pubblico (F4_13) e a realizzare a scomputo oneri di urbanizzazione la quota parte della strada e del parcheggio.
Lotto C	1079	<b>151</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,20 mq/mq.
Lotto C	1080	<b>429</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,5 mq/mq.
Lotto C	1081	<b>448</b>	Trattasi di lotto di mq. 1000 con indice fondiario pari a 0,5 mq/mq.
Lotto C	1082	<b>163</b>	Il volume realizzabile è pari a 842 mq di SC La zona F3.3 – 110 adiacente sarà ceduta gratuitamente.
Lotto C	1083		In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,20 mq/mq e un'altezza massima di due piani fuori terra.
Lotto C	1088	<b>207</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,20 mq/mq. In sede di concessione edilizia si dovrà tener conto degli alberi esistenti, in modo che gli interventi siano realizzati nel rispetto delle componenti naturalistico-ambientali dei luoghi, provvedendo alla sostituzione degli esemplari arborei eventualmente eliminati.
Lotto C	1089	<b>340</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,20 mq/mq. In sede di concessione edilizia si dovrà tener conto degli alberi esistenti, in modo che gli interventi siano realizzati nel rispetto delle componenti naturalistico-ambientali dei luoghi, provvedendo alla sostituzione degli esemplari arborei eventualmente eliminati.
Lotto C	1090	<b>340</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,20 mq/mq. In sede di concessione edilizia si dovrà tener conto degli alberi esistenti, in modo che gli interventi siano realizzati nel rispetto delle componenti naturalistico-ambientali dei luoghi, provvedendo alla sostituzione degli esemplari arborei eventualmente eliminati.
Lotto C	1091	<b>340</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,20 mq/mq. In sede di concessione edilizia si dovrà tener conto degli alberi esistenti, in modo che gli interventi siano realizzati nel rispetto delle componenti naturalistico-ambientali dei luoghi, provvedendo alla sostituzione degli esemplari arborei eventualmente eliminati.
Lotto C	1092	<b>29RV</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,20 mq/mq.
Lotto C	1093	<b>3RV</b>	In quest'area è consentita l'edificazione indicata dal P.di L. vigente, con indice fondiario pari 0,583 mq/mq e superficie massima coperta del 25%
Lotto C	1095	<b>24RV</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione in quattro lotti con un indice fondiario pari a 0,20 mq/mq con un massimo di 400 mq di SC.
Lotto C	1096	<b>32RV</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,20 mq/mq.
Lotto C	1097	<b>31RV</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,20 mq/mq con un massimo di 400 mq di SC.
Lotto C	1098	<b>89</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,20 mq/mq.
Lotto C	1099	<b>201</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,20 mq/mq con un massimo di 400 mq di SC.
Lotto C	1100	<b>212</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,20 mq/mq con un massimo di 400 mq di SC.
Lotto C	1151		La Superficie Complessiva assentibile massima (compreso l'esistente) è pari a mq 4.000 di SC. L'edificazione deve avvenire nel rispetto dell'indice di cui all'art.7 del DM 1444/1968, con



		<p>l'obbligo di realizzare a carico del soggetto attuatore la sistemazione della strada compresa all'interno dell'ambito di progettazione unitaria n. 46 - Via Equilio - nonché la realizzazione e cessione gratuita al demanio comunale del parcheggio retrostante (circa mq 3250), nonché cessione del campo sportivo, comprensivo di illuminazione e recinzione (circa mq 8.800) compresi sempre all'interno del medesimo ambito di progettazione unitaria e ricadente all'interno della zona F3.2/10, nonché di completamento dell'ingresso di servizio allo stadio. L'altezza massima degli edifici è fissata in 10 piani fuori terra.</p>
Lotto C	1152	<p>In quest'area è ammessa l'edificazione di un massimo di mq 400 di SC e con l'obbligo di cessione a carico del soggetto attuatore della retrostante area a standard (circa mq 2500) compresa all'interno dell'ambito di progettazione unitaria n. 46 e ricadente all'interno della zona F3.2/10.</p>
Lotto C	1153	<p>In quest'area è ammessa l'edificazione di un massimo di mq 600 di SC e con l'obbligo di cessione a carico del soggetto attuatore della retrostante area a standard (circa mq 2750) compresa all'interno dell'ambito di progettazione unitaria n. 46 e ricadente all'interno della zona F3.2/10.</p>
Lotto C	1154	<p>In quest'area è ammessa l'edificazione di un massimo di 1.800 mq di SC, <i>nel rispetto di quanto previsto dall'art. 7 del D.M. 1444/68</i>, con l'obbligo di realizzazione e cessione a carico del soggetto attuatore della zona F3 nonché della pista ciclabile su via Monti, comprese all'interno dell'ambito di progettazione unitaria n. 53.</p> <p>Gli interventi previsti consistono nella realizzazione di una pista ciclabile che comporta una riduzione della superficie a verde e nella riconversione degli edifici esistenti con aumento della volumetria in altezza che, al contrario, non comportano modifiche della superficie impermeabilizzata. Per quanto si attiene alla pista ciclabile, si prescrive l'adozione di un bacino di invaso della capacità di 35 m<sup>3</sup>, corrispondenti a 650 m<sup>3</sup>/ha riferiti alla superficie della pista stessa.</p>
Lotto R	111a	<p>In quest'area è ammessa l'edificazione di un massimo di mq 2.666,67 di SC, altezza massima di quattro piani fuori terra e con l'obbligo a carico del soggetto attuatore, in quota parte con gli altri soggetti privati compresi all'interno dell'ambito di progettazione unitaria n. 49, di sistemazione e riqualificazione di Via Nervesa della Battaglia, con risagomatura della sede stradale, predisposizione dei sottoservizi e creazione del marciapiede, nonché della riqualificazione di via Montello e via monte Nevegal e realizzazione e cessione al demanio comunale della rotatoria su via Levantina, compresa all'interno del medesimo ambito di progettazione unitaria e realizzazione del previsto tratto di pista ciclabile compreso tra via Giardinetto e la zona C2.2/39.</p>
Lotto R	111b	<p>In quest'area è ammessa l'edificazione di un massimo di mq 1.166,67 di SC, altezza massima di quattro piani fuori terra e con l'obbligo a carico del soggetto attuatore, in quota parte con gli altri soggetti privati compresi all'interno dell'ambito di progettazione unitaria n. 49, di sistemazione e riqualificazione di Via Nervesa della Battaglia, con risagomatura della sede stradale, predisposizione dei sottoservizi e creazione del marciapiede, nonché della riqualificazione di via Montello e via monte Nevegal e realizzazione e cessione al demanio comunale della rotatoria su via Levantina, compresa all'interno del medesimo ambito di progettazione unitaria e realizzazione del previsto tratto di pista ciclabile compreso tra via Giardinetto e la zona C2.2/39.</p>
Lotto R	111c	<p>In quest'area è ammessa l'edificazione di un massimo di mq 833,33 di SC, altezza massima di cinque piani fuori terra e con l'obbligo a carico del soggetto attuatore, in quota parte con gli altri soggetti privati compresi all'interno dell'ambito di progettazione unitaria n. 49, di sistemazione e riqualificazione di Via Nervesa della Battaglia, con risagomatura della sede stradale, predisposizione dei sottoservizi e creazione del marciapiede, nonché della riqualificazione di Via Montello e via monte Nevegal e realizzazione e cessione al demanio comunale della rotatoria su Via Levantina, compresa all'interno del medesimo ambito di progettazione unitaria e realizzazione del previsto tratto di pista ciclabile compreso tra via Giardinetto e la zona C2.2/39.</p>



## ALLEGATO N. 1 BIS

### Lotti edificabili norme puntuali

(n.d.r.: per quanto non espressamente indicato nella presente tabella, si deve fare riferimento all'osservazione indicata, così come approvata dalla Regione Veneto)

**Variante parziale al P.R.G. per l'individuazione di lotti di completamento – settore residenziale – approvata con modifiche d'ufficio dalla Giunta Regione Veneto con delibera n. 812 del 08.04.2008 pubblicata sul B.U.R. Veneto n. 34 del 22.04.2008.**

#### Prescrizioni :

1. Si recepiscono i pareri del Genio civile di Venezia prot. n. 474946/46-10 del 09.07.2004 e prot. n. 346599/57-16 del 07.06.2006.
2. Per i lotti n. 1094,1500,1501,1502,1503,1504,1505,1506,1507,1508,1509,1510, 1511,1512, la progettazione definitiva di ogni singolo intervento, come previsto dalla normativa in vigore, contenga la relazione d'incidenza ambientale, con la quale verranno considerati tutti i disturbi arrecati alla zona protetta, le eventuali azioni di mitigazione proposte e/o le eventuali alternative proposte.
3. Per i lotti n. 1013,1051,1052, dal n. 1513 al n. 1532, dal n. 1537 al n. 1539, dal n. 1541 al n. 1543 e dal 1545 al n. 1558, durante tutti i lavori siano messe in atto tutte le misure che possono evitare gli inquinamenti e tutte le precauzioni che possano ridurre gli effetti di eventuali versamenti accidentali.
4. I lotti 1500,1501,1505,1511,1512,1519,1522,1526,1527,1541,1543,1546,1551 ricadono in terreni classificati scadenti dalla "Carta delle penalità ai fini edificatori". In tali situazioni l'edificazione è consigliata solo nel caso si adottino particolari accorgimenti tecnici che riguardino, in particolare, la scelta del tipo di fondazione e la precisa definizione della capacità portante dei terreni di fondazione, per tale motivo prima di qualsiasi intervento è necessaria la realizzazione di indagini preliminari approfondite.

Lotti	Num	Oss	Norme puntuali
Lotto C	1013 <sup>3</sup>	<b>410</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,20 mq/mq, nel rispetto dei parametri delle pratiche edilizie del 26.02.2004 n. 206 e 207, vista la riduzione di superficie del lotto a seguito della osservazione n. 51/1 relativa al lotto n. 1550.
Lotto C	1051 <sup>3</sup>	<b>27-21/1</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,333 mq/mq.
Lotto C	1052 <sup>3</sup>	<b>13/1</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione di un volume massimo di mq 497,67 di SC, con distanze dalle strade come da norma del P.R.G.
Lotto C	1094 <sup>2</sup>	<b>15RV</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,5 mq/mq.
Lotto C	1500 <sup>2</sup> 4		In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,5 mq/mq.
Lotto C	1501 <sup>2</sup> 4		In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,5 mq/mq.
Lotto C	1502 <sup>2</sup>		In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,5 mq/mq.
Lotto C	1503 <sup>2</sup>	<b>15/1</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,5 mq/mq. In sede di permesso di costruire sarà valutata l'opportunità di realizzare le infrastrutture con i lotti limitrofi oggetto della presente variante.
Lotto C	1504 <sup>2</sup>	<b>17/1</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,5 mq/mq.
Lotto C	1505 <sup>2</sup> 4		In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,5 mq/mq.





Lotto C	1506 <sup>2</sup>		In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,5 mq/mq.
Lotto C	1507 <sup>2</sup>		In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,5 mq/mq.
Lotto C	1508 <sup>2</sup>		In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,5 mq/mq.
Lotto C	1509 <sup>2</sup>		In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,333 mq/mq.
Lotto C	1510 <sup>2</sup>		In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,5 mq/mq.
Lotto C	1511 <sup>2</sup> <sub>4</sub>	<b>8/1-19/1</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,5 mq/mq, di cui può usufruire anche il lotto C n. 1526.
Lotto C	1512 <sup>2</sup> <sub>4</sub>	<b>20/1</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,5 mq/mq. <i>Si prescrive di ottemperare alla normativa in essere in merito alle fasce di rispetto per gli elettrodotti.</i>
Lotto C	1513 <sup>3</sup>	<b>1/1</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,5 mq/mq.
Lotto C	1514 <sup>3</sup>	<b>2/1</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,5 mq/mq. <i>Si verifichi la compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità nelle aree classificate a pericolosità media "P2" e dalle norme previste dal 3° comma dell'art. 12 NTA del Piano di Assetto Idrogeologico del Sile approvato con DCR n. 48 in data 27.06.2007.</i>
Lotto C	1515 <sup>3</sup>	<b>3/1</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,333 mq/mq.
Lotto C	1516 <sup>3</sup>	<b>4/1</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,5 mq/mq.
Lotto C	1517 <sup>3</sup>	<b>6/1</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,5 mq/mq. In sede di rilascio di permesso di costruire la ditta dovrà cedere i mappali di proprietà ricadenti sul sedime stradale, e dovrà essere eventualmente valutata la contestuale cessione e realizzazione dei marciapiedi.
Lotto C	1518 <sup>3</sup>	<b>7/1</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,5 mq/mq.
Lotto C	1519 <sup>3</sup> <sub>4</sub>	<b>9/1</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione in due lotti con un indice fondiario pari a 0,5 mq/mq. In sede di permesso di costruire dovrà essere verificata la possibilità di ulteriori nuovi accessi verso eventuali lottizzazioni limitrofe in itinere.
Lotto C	1520 <sup>3</sup>	<b>11/1</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,20 mq/mq con un massimo di 400 mq di SC.
Lotto C	1521 <sup>3</sup>	<b>12/1</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,20 mq/mq con un massimo di 400 mq di SC.
Lotto C	1522 <sup>3</sup> <sub>4</sub>	<b>14/1</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,20 mq/mq con un massimo di 400 mq di SC.
Lotto C	1523 <sup>3</sup>	<b>15/1</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,5 mq/mq. In sede di permesso di costruire sarà valutata l'opportunità di realizzare le infrastrutture con i lotti limitrofi oggetto della presente variante.
Lotto C	1524 <sup>3</sup>	<b>16/1</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,5 mq/mq.
Lotto C	1525 <sup>3</sup>	<b>18/1</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,5 mq/mq. In sede di permesso di costruire sarà valutata l'opportunità di realizzare le infrastrutture con i lotti limitrofi oggetto della presente variante.
Lotto C	1526 <sup>3</sup> <sub>4</sub>	<b>19/1</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione solamente usufruendo di parte della cubatura del lotto C n. 1511.
Lotto C	1527 <sup>3</sup> <sub>4</sub>	<b>20/1</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,20 mq/mq con un massimo di 400 mq di SC. In quest'area gli edifici dovranno essere collocati al di fuori della fascia di vincolo dell'elettrodotto.
Lotto C	1528 <sup>3</sup>	<b>22/1</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,20 mq/mq con un massimo di 400 mq di SC. <i>Si verifichi la compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità nelle aree classificate a pericolosità media "P2" e dalle norme previste dal 3° comma dell'art. 12 NTA del Piano di Assetto Idrogeologico del Sile approvato con DCR n. 48 in data 27.06.2007.</i>
Lotto C	1529 <sup>3</sup>	<b>23/1</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,20 mq/mq con un massimo di 400 mq di SC



Lotto C	1530 <sup>3</sup>	<b>23/1</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,20 mq/mq con un massimo di 400 mq di SC.
Lotto C	1531 <sup>3</sup>	<b>24/1</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,5 mq/mq.
Lotto C	1532 <sup>3</sup>	<b>25/1</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,20 mq/mq con un massimo di 400 mq di SC. Vedasi osservazione prot. n. 47814 del 21.08.2006 in sede di rilascio di permesso di costruire.
Lotto C	1537 <sup>3</sup>	<b>33/1</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,20 mq/mq con un massimo di 400 mq di SC.
Lotto C	1538 <sup>3</sup>	<b>34/1</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,20 mq/mq con un massimo di 400 mq di SC.
Lotto C	1539 <sup>3</sup>	<b>35/1</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,20 mq/mq con un massimo di 400 mq di SC.
Lotto C	1541 <sup>3</sup> <sub>4</sub>	<b>37/1</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,20 mq/mq con un massimo di 400 mq di SC.
Lotto C	1542 <sup>3</sup>	<b>38/1</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,20 mq/mq con un massimo di 400 mq di SC.
Lotto C	1543 <sup>4</sup>	<b>39/1</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,20 mq/mq con un massimo di 400 mq di SC.
Lotto C	1545 <sup>3</sup>	<b>41/1</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,20 mq/mq con un massimo di 400 mq di SC.
Lotto C	1546 <sup>3</sup> <sub>4</sub>	<b>43/1</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,20 mq/mq, nel rispetto dei parametri della pratica edilizia del 16.08.2001 n. 798, da cui verrà decurtata la cubatura già esistente.
Lotto C	1547 <sup>3</sup>	<b>47/1</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,20 mq/mq con un massimo di 400 mq di SC.
Lotto C	1548 <sup>3</sup>	<b>48/1</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,5 mq/mq nel rispetto dei parametri della pratica edilizia del 01.03.1995 n. 498. In sede di rilascio di permesso di costruire dovrà essere ceduta la strada ad uso pubblico, parte del mappale 199.
Lotto C	1549 <sup>3</sup>	<b>50/1</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,5 mq/mq.
Lotto C	1550 <sup>3</sup>	<b>51/1</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,5 mq/mq nel rispetto dei parametri delle pratiche edilizie del 26.02.2004 n. 206 e 207. In sede di permesso di costruire sarà valutata l'opportunità di realizzare le infrastrutture con i lotti limitrofi oggetto della presente variante.
Lotto C	1551 <sup>3</sup> <sub>4</sub>	<b>52/1</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,5 mq/mq.
Lotto C	1552 <sup>3</sup>	<b>3/2</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,20 mq/mq con un massimo di 400 mq di SC.
Lotto C	1553 <sup>3</sup>	<b>4/2</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,20 mq/mq con un massimo di 400 mq di SC.
Lotto C	1554 <sup>3</sup>	<b>5/2</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,20 mq/mq con un massimo di 400 mq di SC. <i>Si prescrive di ottemperare alla normativa in essere in merito alle fasce di rispetto per gli elettrodotti.</i>
Lotto C	1555 <sup>3</sup>	<b>9/2</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,333 mq/mq.
Lotto C	1556 <sup>3</sup>	<b>10/2</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,5 mq/mq.
Lotto C	1557 <sup>3</sup>	<b>13/2</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,5 mq/mq nel rispetto dei parametri delle pratiche edilizie n. 487/96 e n. 1153/2002.
Lotto C	1558 <sup>3</sup>	<b>14/2</b>	In quest'area è ammessa l'edificazione con un indice fondiario pari a 0,5 mq/mq nel rispetto dei parametri della pratica edilizia n. 341/82.



## INDICE

TITOLO I .....	0
Disposizioni generali .....	0
CAPO 1: Generalità.....	0
Art. 1 - Finalità ed ambito di applicazione .....	0
Art. 2 - Validità del P.R.G. ....	0
Art. 3 - Elaborati del P.R.G. ....	0
CAPO 2 : Attuazione del P.R.G. ....	2
Art. 4 - Interventi di attuazione del P.R.G.....	2
Art. 5 - Strumenti Urbanistici Attuativi .....	3
Art. 5 –bis Norme comuni.....	4
Art. 5 - ter Credito edilizio.....	4
TITOLO II.....	6
Norme per le zone territoriali omogenee.....	6
CAPO 1: Aree con destinazione prevalentemente residenziale .....	6
Art. 6 - Zona di conservazione del tessuto storico "A" .....	6
Art. 7 - Zona del capoluogo esistente "B 1.1" .....	6
Art. 8 - Zona residenziale esistente "B 1.2" .....	7
Art. 9 - Zona di ricomposizione spaziale a prevalenza residenziale "B 2.1" .....	9
Art. 9 bis: "Intervento puntuale di riqualificazione architettonico-ambientale soggetto a Strumento Urbanistico Attuativo" (P.I.R.U.E.A. Aquileia) .....	9
Art. 10 - Zona turistica esistente "B 2.2" .....	10
Art. 10bis: soppresso .....	11
Art. 11 - Zona di riorganizzazione alberghiera "B 3".....	12
Art. 12 - Zona di completamento "C 1".....	13
Art. 13 - Zona per residenze turistiche "C 2.1" .....	15
Art. 14 - Zona di nuova espansione residenziale "C 2.2".....	17
Art. 14 bis - Ambito di intervento unitario n° 16 (C2.2 - 16, F3.1 – 13).....	19
Art. 15 - Zona di completamento all'interno del parco campagna "C 3" .....	20
CAPO 2: Aree per le attività economiche .....	20
Art. 16 - Zona per le attività produttive esistente "D 1.1" .....	20
Art. 17 - Zona per attività produttive di espansione "D 1.2" .....	21
Art. 17 bis - zona D 1.2-5 (Variante "Terre di Mare") .....	21
Art. 17 ter - Zona D 1.2-6 speciale.....	22
Art. 17.1 - Zona D per insediamenti artigianali, industriali e commerciali .....	22
Art. 17.2 - Zona D speciale - Insediamenti alberghieri-residenziali .....	22
Art. 18 - Zona per le attività commerciali "D 2.1" .....	23
Art. 18 bis - Zona per le attività commerciali "D 2.1" – Centri e/o Parchi Commerciali.....	23
Art. 19 - Zona per attività direzionali, commerciali mista a residenziale "D 2.2" .....	24



Art. 19 bis - Zona per attività direzionali, commerciali mista a residenziale "D 2.2" – Parchi Commerciali.....	24
Art. 20 - Zona per strutture ricettive-alberghiere "D 2.3".....	25
Art. 21 - Zona per complessi ricettivi all'aperto e sosta camper "D 3.1" .....	25
Art. 22 - Zona per darsene e porti turistici "D 3.2" .....	36
Art. 23 - Zona turistica per impianti di svago "D 4" .....	38
Art. 25 - Zona per stabilimenti balneari "D6" .....	41
Art. 26 - Zona per impianti agroindustriali "D7".....	41
Art. 26 bis – Zona per impianti fisioterapici "D8".....	41
CAPO 3: Aree destinate ad usi agricoli .....	42
Art. 27 - Sottozona E2-1 di valore agricolo produttivo .....	42
Art. 28- Sottozona E2-2 di valore agricolo-paesistico .....	43
Art. 29 - Sottozona E2-3 di valore agricolo a tutela dell'edificato .....	43
Art. 30 - Sottozona E2-4 di valore agricolo produttivo-paesistico dell'area lagunare .....	43
Art. 31 - Sottozona E2-5 di valore agricolo produttivo specializzato (campi delle verdure).....	43
Art. 32 - Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo .....	44
Art. 33 - Manufatti di pregio ambientale e loro ambiti di riferimento .....	44
Art. 34 - Fabbricati residenziali .....	47
Art. 35 - Annessi rustici, allevamenti zootecnici intensivi .....	47
Art. 36 - Interventi sull'esistente.....	47
Art. 37- Residenza .....	50
Art. 38 - Aree circostanti gli edifici abitativi .....	51
Art. 39 - Annessi rustici .....	52
Art. 40 - Allevamenti zootecnici a carattere familiare.....	52
Art. 41- Allevamenti zootecnici non intensivi .....	52
Art. 42- Allevamenti zootecnici intensivi .....	53
Art. 43 - Strutture per lo stoccaggio dei reflui e trattamento dei rifiuti.....	53
Art. 44 - Impianti di acquacoltura .....	53
Art. 45- Serre .....	53
Art. 46 - soppresso.....	53
CAPO 4: Attrezzature pubbliche.....	54
Art. 47 - Infrastrutture e reti di comunicazione viabilità, percorsi pedonali, parcheggi.....	54
Art. 48 - Attrezzature pubbliche "F" .....	54
Art. 49 - Attrezzature scolastiche "F 1".....	54
Art. 50 - Zona di interesse comune "F 2.1" .....	55
Art. 51 - Aree per il culto "F 2.2" .....	56
Art. 52 - Zona per attività sanitarie "F 2.3" .....	56
Art. 53 - Aree di interesse generale .....	56
Art. 54 - Aree di verde pubblico "F 3.1".....	58
Art. 55 - Aree per il gioco e lo sport "F 3.2" .....	58
Art. 56 - Parchi territoriali "F 3.3".....	59



Art. 57 - Area a verde pubblico e/o di uso pubblico .....	59
Art. 58 - Parcheggi "F 4" .....	59
TITOLO III.....	61
Riqualficazione territoriale di "Parco Equilio" .....	61
Art. 59 - Area per la pesca sportiva .....	61
Art. 60 - Area per il campo da golf .....	63
Art. 60 bis – Riqualficazione territoriale Parco Equilio area per campo da Golf.....	64
Art. 61 – Zona attrezzata per ricovero animali (cani) .....	68
Art. 62 - Area per sport equestri .....	68
Art. 63 - Area per il parco motoristico .....	70
Art. 64 - Area per la nautica (attrezzature nautiche, darsene) .....	71
Art. 65 - Area del Parco Musicale, dei divertimenti ed attrazioni dello spettacolo viaggiante.....	75
Art. 66 - Parco delle Scienze, tradizioni e divertimenti.....	77
Art. 67 - Azienda Agricola Le Vigne - Scuola Fattoria .....	79
Art. 68 - Area di sosta per camper.....	79
TITOLO IV .....	81
Sistema ambientale .....	81
CAPO 1: Zone di vincolo e di rispetto.....	81
Art. 69 - Aree di tutela ambientale-paesaggistica.....	81
Art. 70 - Aree archeologiche.....	81
Art. 71 - Aree a rischio archeologico.....	82
Art. 72 - Aree a vincolo idrogeologico .....	82
Art. 73 - Aree e fasce di rispetto .....	82
Art. 74 - Aree esondabili.....	83
CAPO 2: Laguna .....	83
Art. 75 - Laguna viva .....	83
Art. 76 - Valli da pesca.....	84
Art. 77 - Ambiti naturalistici.....	85
CAPO 3: Corsi d'acqua.....	86
Art. 78 - Acque alte .....	86
Art. 79 - Acque basse.....	86
Art. 80 - Acque di relazione .....	87
Art. 81 - Bacini a salinità regolata .....	87
Art. 82 - Foci.....	87
CAPO 4: Manufatti afferenti alle acque .....	87
Art. 83 - Idrovore, chiaviche e chiuse per la navigazione .....	87
Art. 84 - Cippi della conterminazione lagunare.....	87
Art. 85 - Cavane, attracchi, pontili.....	88
Art. 86 - Bilance e luoghi di pesca .....	88
CAPO 5: Connettivo ambientale .....	89



Art. 87 - Verde Privato.....	89
Art. 88 - Strada dei tre ponti .....	89
Art. 89- Strada delle valli .....	89
Art. 90 - Percorso di immersione rurale .....	89
Art. 91 - Galleria verde .....	89
CAPO 6: Segni storici ambientali .....	90
Art. 92 - Ambiti delle bonifiche integre .....	90
Art. 93 - Argini storici, canali storici.....	90
Art. 94 - Paleo alvei.....	91
CAPO 7: Emergenze naturalistico-ambientali.....	91
Art. 95- Formazioni ripariali e canneti .....	91
Art. 96- Ambiti faunistici protetti.....	91
CAPO 8: Sistema del verde .....	91
Art. 97 - Giardini naturali e masse vegetali .....	91
Art. 98 - Piantumazioni di alberature per la nuova edificazione .....	92
CAPO 9: Sistema della viabilità.....	92
Art. 99- Terminal del traghetto ed attracchi principali .....	92
Art. 100 - Accessi veicolari e viabilità interna - Sottopassi.....	92
Art. 101 - Strade a traffico limitato .....	92
Art. 102 - Parcheggi .....	92
Art. 103 - Piazzole di sosta e ristoro .....	93
Art. 104 - Punti osservatorio .....	93
TITOLO V .....	94
Norme transitorie e finali .....	94
CAPO 1: Disposizioni del PRG .....	94
Art. 105 - Strumenti Urbanistici Attuativi vigenti .....	94
Art. 106 - Edifici ed attività oggetto di specifica disciplina.....	94
Art. 107 - Costruzioni preesistenti.....	94
Art. 108 - Poteri di deroga .....	95
Art. 109 - Misura di salvaguardia .....	95
CAPO 2: Disposizioni del PALAV.....	95
Art. 110 - Riferimento alla simbologia riportata nelle tavole di piano.....	95
Art. 111- Vincoli da concessioni edilizie già rilasciate.....	95
Art. 112 - Reticolo stradale di P.R.G.....	95
Art. 113 - Deroghe.....	95
Art. 114 - Abrogazione norme del Regolamento Edilizio vigente .....	95
Art. 115 - Quaderno Tecnico .....	95
ALLEGATO N. 1 .....	96
Lotti edificabili norme puntuali .....	96
ALLEGATO N. 1 BIS.....	101
Lotti edificabili norme puntuali .....	101