



**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.

Variante n. 1 alle N.T.A. del piano degli interventi ai sensi dell'art. 48 ter, comma 4 della l.r. 11/2004 per l'adeguamento al nuovo regolamento edilizio – Approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 25/03/2021.

Variante n. 2 alle N.T.A. del piano degli interventi ai sensi dell'art. 18 della l.r. 11/2004. Approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 104 del 28/10/2021.

**Testo coordinato con la Variante n. 6 al P.I.
Le modifiche sono evidenziate in rosso**

**Norme
Tecniche di
Attuazione**



TITOLO II

Norme per le zone territoriali omogenee

CAPO 1: Aree con destinazione prevalentemente residenziale

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% del relativo volume 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 degli edifici non potrà superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, fatto salvo quanto previsto dal comma seguente.~~

L'altezza massima dell'edificio è riferita all'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 3 piani f.t. per edifici plurifamiliari.

B1_2	111 112 113 114	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
------	--------------------------	--



“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 Mmeli;
- 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 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 degli edifici non potrà superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, fatto salvo quanto previsto dal comma seguente.~~

L'altezza massima dell'edificio è riferita all'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 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. 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 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 degli edifici non potrà superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, fatto salvo quanto previsto dal comma seguente.~~

L'altezza massima dell'edificio è riferita all'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 un piano urbanistico attuativo con disposizioni planivolumetriche sarà puntualmente disciplinata dallo stesso piano urbanistico attuativo.

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/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 pertinenziali 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 inviluppo (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. 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, salvo 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 eventuali 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 disposizioni di legge o il cui ambito sia individuato ai sensi dell'ultimo comma del precedente art. 8 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;

		<p align="center">COMUNE DI JESOLO Provincia di Venezia SETTORE LAVORI PUBBLICI E URBANISTICA ADOZIONE DCC ... DEL APPROVAZIONE DCC DEL</p>	<p align="center">PIANO DEGLI INTERVENTI NORME TECNICHE OPERATIVE VARIANTE PUNTUALE</p>
--	--	--	--

- 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 degli edifici non potrà superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, fatto salvo quanto previsto dal comma seguente.~~

L'altezza massima dell'edificio è riferita all'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 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 è riferita all'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
--------	------	------	----------------

 <p>COMUNE DI JESOLO Provincia di Venezia SETTORE LAVORI PUBBLICI E URBANISTICA ADOZIONE DCC ... DEL APPROVAZIONE DCC DEL</p>	<p>PIANO DEGLI INTERVENTI NORME TECNICHE OPERATIVE VARIANTE PUNTUALE</p>
--	---

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. 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 è riferita all'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.

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. ~~2,00~~ 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 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 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.



INDICE

TITOLO I **DISPOSIZIONI GENERALI**

Capo 1 **Generalità**

Art. 1	Finalità ed ambito di applicazione	1
Art. 2	Validità del P.R.G.	1
Art. 3	Elaborati del P.R.G.	1

Capo 2 **Attuazione del P.R.G.**

Art. 4	Interventi di attuazione del P.R.G.	3
Art. 5	Strumenti Urbanistici Attuativi	3

TITOLO II **NORME PER LE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE**

Capo 1 **Aree con destinazione prevalentemente residenziale**

Art. 6	Zona di conservazione del tessuto storico A	5
Art. 7	Zona del capoluogo esistente B1.1	5
Art. 8	Zona residenziale esistente B1.2	6
	<i>Variante puntuale al PRG ai sensi del III comma dell'art. 50 della L.R.61/85 approvata con delibera G.R.V. n. 65 del 19.09.2006 (B1.2-66)</i>	7
Art. 9	Zona di ricomposizione spaziale a prevalenza residenziale B2.1	7
Art. 9 bis	“Intervento puntuale di riqualificazione architettonico-ambientale soggetto a Strumento Urbanistico Attuativo” (“P.I.R.U.E.A. Aquileia”)	8
Art. 10	Zona turistica esistente B2.2	9
	<i>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</i>	9
Art. 11	Zona di riorganizzazione alberghiera B3	10
Art. 12	Zona di completamento C1	12
Art.12 bis	Zona di completamento C1 – speciale. Ambito di intervento “P.I.R.U.E.A. Casa nel parco”	13
Art. 13	Zona per residenze turistiche C2.1	13
	<i>Ambito di intervento sottoposto a progetto unitario n. 21</i>	13
	<i>Zona per residenze turistiche all'interno del Parco Pineta C2.1 – 14.....</i>	13



Art. 14	Zona di nuova espansione residenziale C2.2	14
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.	14
Art. 15	Zona di completamento all'interno del parco campagna C3	15

Capo 2 Aree per le attività economiche

Art. 16	Zona per le attività produttive esistenti D1.1	16
	<i>Zone per impianti di prima categoria (autodemolizione e/o rottamazione) ai sensi della legge regionale 16 aprile 1988, n.33 "Norme per la tutela dell'ambiente" D1.1 – 9 e D1.1 – 10</i>	16
Art. 17	Zona per attività produttive di espansione D1.2	16
Art. 18	Zona per le attività commerciali D2.1	17
Art.18 bis	Zona per le attività commerciali "D 2.1" – Parchi Commerciali	
Art. 19	Zona per attività direzionali, commerciali mista a residenziale D2.2	18
Art.19 bis	Zona per attività direzionali, commerciali mista a residenziale "D 2.2" – Parchi Commerciali	18
Art. 20	Zona per strutture ricettive – alberghiere D2.3	18
	<i>Zona per strutture ricettive alberghiere all'interno della pineta D2.3 – 4</i>	19
Art. 21	Zona per complessi ricettivi all'aperto e sosta camper D3.1	19
	<i>Villaggio turistico Terminal faro-International D3.1 – 1</i>	23
	<i>Villaggio Azzurro D3.1 – 2</i>	
	<i>Villaggio Parco Capraro D3.1 – 3</i>	23
	<i>Campeggio Parco Cigno Bianco D3.1 – 4</i>	24
	<i>Villaggio turistico Malibù Beach D3.1 – 5</i>	24
	<i>Campeggio Waikiki D3.1 – 6</i>	25
	<i>Villaggio turistico Adriatico D3.1 – 7</i>	26
	<i>Area di sosta camper in prossimità di piazza Torino D3.1 – 9</i>	27
	<i>Villaggio turistico di Cortellazzo D3.1 – 10</i>	27
	<i>Villaggio turistico Marzotto D3.1 – 11</i>	27
	<i>Area di sosta camper in prossimità di via Miozzo D3.1 – 12</i>	27
	<i>Area di sosta camper in prossimità di via Fornasotto D3.1 – 20</i>	27
Art. 22	Zona per darsene e porti turistici D3.2	27
	<i>Porto turistico D3.2 – 2</i>	28
	<i>Porto turistico D3.2 – 6</i>	29
	<i>Porticciolo di Cortellazzo D3.2 – 8</i>	29
	<i>Porticciolo Nautica Boat Service D3.2 – 9</i>	29
Art. 23	Zona turistica per impianti di svago D4	29
	<i>Parco dei divertimenti di piazza Milano D4 – 10</i>	30
	<i>Area per gli sports professionistici D4 – 11</i>	30
	<i>Area per il Parco della Pineta D4 – 12</i>	30
	<i>Area per il campo da golf D4 – 13</i>	31
	<i>Area in prossimità di piazza Torino D4 – 14</i>	31
Art. 25	Zona per stabilimenti balneari D6	32
Art. 26	Zona per impianti agroindustriali D7	32
Art. 26bis	Zona per impianti fisioterapici D8	32



Capo 4 Attrezzature pubbliche

Art. 33	Infrastrutture e reti di comunicazione viabilità, percorsi pedonali, parcheggi	33
Art. 34	Attrezzature pubbliche F	33
Art. 35	Attrezzature scolastiche F1	33
	<i>Attrezzature scolastiche – campus universitario F1 – 8</i>	<i>33</i>
Art. 36	Zona di interesse comune F2.1	34
	<i>Area per il parco archeologico F2.1 – 26</i>	<i>34</i>
	<i>Zona per aviosuperficie F2.1 – 53</i>	<i>34</i>
	<i>Zona F2.1 – 54–speciale</i>	<i>34</i>
Art. 37	Aree per il culto F2.2	35
	<i>Zona F2.2 – 2</i>	<i>35</i>
Art. 38	Zona per attività sanitarie F2.3	35
Art. 39	Aree di verde pubblico F3.1	35
Art. 40	Aree per il gioco e lo sport F3.2	35
Art. 41	Parchi territoriali F3.3	36
Art. 42	Parcheggi F4	36
	<i>Zona F4 – 38, 39 e 40</i>	<i>36</i>

TITOLO III SISTEMA AMBIENTALE

Capo 1 Zone di vincolo e di rispetto

Art. 43	Aree di tutela ambientale-paesaggistica.....	37
Art. 44	Aree archeologiche	37
Art. 45	Aree a rischio archeologico	38
Art. 46	Aree a vincolo idrogeologico	38
Art. 47	Aree e fasce di rispetto	38
Art. 48	Aree esondabili	39

Capo 2 Connettivo ambientale

Art. 50	Verde privato	40
Art. 51	Strada dei tre ponti	40
Art. 52	Strada delle valli	40
Art. 53	Percorso di immersione rurale	40
Art. 54	Galleria verde	40

TITOLO IV NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 59	Strumenti Urbanistici Attuativi vigenti	41
Art. 60	Edifici ed attività oggetto di specifica disciplina	41
Art. 61	Costruzioni preesistenti	41
Art. 62	Poteri di deroga	41



COMUNE DI JESOLO
Provincia di Venezia
SETTORE LAVORI PUBBLICI E URBANISTICA
ADOZIONE DCC ... DEL
APPROVAZIONE DCC DEL

**PIANO DEGLI INTERVENTI
NORME TECNICHE OPERATIVE**
VARIANTE PUNTUALE

Art. 63	Misure di salvaguardia	41
---------	------------------------------	----

ALLEGATI

Lotti edificabili norme puntuali	43
Norme specifiche per alcune zone	49
Progetto norma 1-2 - Villaggio turistico Terminal Faro - International	
Progetto norma 4 - Campeggio Parco Capraro	
Progetto norma 5 - Campeggio Parco Cigno Bianco	
Progetto norma 6 - Villaggio turistico Malibu' Beach	
Progetto norma 7 - Villaggio turistico Adriatico	
Progetto norma 8 - Campeggio Waikiki	