

Comune di Jesolo

P.R.G.

TAV. N.

U

1

18

01

02

03

04

05

06

07

08

09

10

11

12

13

14

15

16

17

18

Zonizzazione del territorio

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

AREE CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE

- ZONA A DI CONSERVAZIONE DEL TESSUTO STORICO (PRG - ART. 06)
- ZONA B1.1 DEL CAPOLUOGO ESISTENTE (PRG - ART. 07)
- ZONA B1.2 RESIDENZIALE ESISTENTE (PRG - ART. 08)
- ZONA B2.1 DI RICOMPOSIZIONE SPAZIALE A PREVALENZA RESIDENZIALE (PRG - ART. 09)
- ZONA B DI RIQUALIFICAZIONE ARCHITETTONICO-AMBIENTALE SOGGETTA A S.U.A. (ART. 9 BIS)
- ZONA B2.2 TURISTICA ESISTENTE (PRG - ART. 10)
- ZONA B3 DI RIORGANIZZAZIONE ALBERGHIERA (PRG - ART. 11)
- ZONA C1 DI COMPLETAMENTO (PRG - ART. 12)
- ZONA C1 SPECIALE DI COMPLETAMENTO (PRG - ART. 12 BIS)
- ZONA C2.1 PER RESIDENZE TURISTICHE (PRG - ART. 13)
- ZONA C2.2 DI NUOVA ESPANSIONE RESIDENZIALE (PRG - ART. 14)
- ZONA C3 DI COMPLETAMENTO ALL'INTERNO DEL PARCO CAMPAGNA (PRG - ART. 15)

AREE PER LE ATTIVITA' ECONOMICHE

- ZONA D SPECIALE (VAR. PALAV - ART. 22)
- ZONA D1.1 PER ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI (PRG - ART. 16)
- ZONA D PER INSEDIAMENTI INDUSTRIALI E COMMERCIALI (VAR. PALAV - ART. 21)
- ZONA D1.2 PER ATTIVITA' PRODUTTIVE DI ESPANSIONE (PRG - ART. 17)
- ZONA D2.1 PER LE ATTIVITA' COMMERCIALI (PRG - ART. 18)
- ZONA D2.2 PER ATTIVITA' DIREZIONALI, COMMERCIALI MISTA A RESIDENZIALE (PRG - ART. 19)
- ZONA D2.3 PER STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE (PRG - ART. 20)
- ZONA D3.1 PER COMPLESSI RICETTIVI ALL'APERTO E SOSTA CAMPER (PRG - ART. 21)
- ZONA D3.2 PER DARSENE E PORTI TURISTICI (PRG - ART. 22)
- ZONA D4 PER IMPIANTI TURISTICI DI SVAGO (PRG - ART. 23)
- VALLI DA PESCA (VAR. PALAV - ART. 32)
- ZONA D6 PER STABILIMENTI BALNEARI (PRG - ART. 25)
- ZONA D7 PER IMPIANTI AGROINDUSTRIALI (PRG - ART. 26)
- ZONA D8 PER IMPIANTI FISIOTERAPICI (PRG - ART. 26 BIS)

ATTREZZATURE PUBBLICHE

- ZONA F1 PER ATTREZZATURE SCOLASTICHE (PRG - ART. 35)
- ZONA F2.1 DI INTERESSE COMUNE (PRG - ART. 36)
- ZONA F2.2 DI CULTO (PRG - ART. 37)
- ZONA F2.3 PER ATTIVITA' SANITARIE (PRG - ART. 38)
- ZONA F3.1 DI VERDE PUBBLICO (PRG - ART. 39)
- ZONA F3.2 PER IL GIOCO E LO SPORT (PRG - ART. 40)
- ZONA F3.3 PARCHI TERRITORIALI (PRG - ART. 41)
- ZONA F4 PARCHEGGI (PRG - ART. 42)

RIQUALIFICAZIONE TERRITORIALE "PARCO EQUILIO"

- AREA PER IMPIANTI GENERALI (VAR. PALAV - ART. 24A)
- AREA PER LE MANIFESTAZIONI TEMPORANEE O STAGIONALI (VAR. PALAV - ART. 24B)
- AREA A VERDE PUBBLICO E/O DI USO PUBBLICO (VAR. PALAV - ART. 24C)
- AREA PER IL PARCO MARINO (VAR. PALAV ART. 24D)
- AREA PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE (VAR. PALAV - ART. 24E)
- AREA PER LA PESCA SPORTIVA (VAR. PALAV - ART. 53)
- AREA PER IL CAMPO DA GOLF (VAR. PALAV ART.54)
- ZONA ATTREZZATA PER RICOVERO ANIMALI (VAR. PALAV - ART. 54 BIS)
- AREA PER SPORT EQUESTRI (VAR. PALAV - ART. 55)
- AREA PER IL PARCO MOTORISTICO (VAR. PALAV - ART. 56)
- AREA PER LA NAUTICA (VAR. PALAV - ART. 57)
- AREA DEL PARCO MUSICALE (VAR. PALAV - ART. 56)
- PARCO DELLE SCIENZE, TRADIZIONI E DIVERTIMENTI(PALAV ART. 59)
- AREA AZIENDA AGRICOLA LE VIGNE - SCUOLA FATTORIA (VAR. PALAV - ART. 59 BIS)
- AREA DI SOSTA PER CAMPER (VAR. PALAV - ART. 60)

AREE NON PIANIFICATE

- AREA NON PIANIFICATA

IDROGRAFIA

- CANALI
- FIUMI
- LAGUNA VIVA (VAR. PALAV - ART.31)
- AMBITI NATURALISTICI (VAR. PALAV - ART.33 - LAGUNA DEL MORTO)

RETE VIARIA

- VIABILITA' DI PROGETTO (PRG - ART. 33)
- VIABILITA' ESISTENTE (PRG - ART. 33)

- LOTTI PARTICOLARI

AREE AGRICOLE

- ZONA E2.1 DI VALORE AGRICOLO PRODUTTIVO (VAR. PALAV - ART. 16)
- ZONA E2.2 DI VALORE AGRICOLO-PAESISTICO (VAR. PALAV - ART. 17)
- ZONA E2.3 DI VALORE AGRICOLO A TUTELA DELL'EDIFICATO (VAR. PALAV ART. 18)
- ZONA E2.4 DI VALORE AGRICOLO PRODUTTIVO-PAESISTICO DELL'AREA LAGUNARE (VAR. PALAV - ART. 19)
- ZONA E2.5 DI VALORE AGRICOLO PRODUTTIVO SPECIALIZZATO (VAR. PALAV - ART. 20)

SEGNI DI DESCRIZIONE

- CONFINE COMUNALE
- CENTRO STORICO
- PARCO CAMPAGNA
- OBBLIGO PROGETTAZIONE UNITARIA
- OBBLIGO PIANO PARTICOLAREGGIATO
- AMBITO SOGGETTO A VARIANTE PARZIALE
- PIANI URBANISTICI ATTUATIVI
- AMBITO SOGGETTO A PIRUEA

PARCHI COMMERCIALI

- PARCHI COMMERCIALI (art. 18bis)
- PARCHI COMMERCIALI (art. 19bis)

EDIFICI SCHEDATI

- MANUFATTI DI PREGIO AMBIENTALE E LORO AMBITI DI RIFERIMENTO
- EDIFICI NON PIU' FUNZIONALI ALLE ESIGENZE DEL FONDO

PERCORSI

- CORRIDOI D'ACCESSO PRINCIPALE
- GALLERIA VERDE (PRG - ART. 54)
- IMMERSIONE RURALE (PRG - ART. 53)
- PISTA CICLABILE
- STRADA DEI TRE PONTI (PRG - ART. 51)
- STRADA DELLE VALLI (PRG - ART. 52)

art. 10bis | Zona soggetta a riqualificazione e riorganizzazione urbana

Art. 10bis: "Zona soggetta a riqualificazione e riorganizzazione urbana"

La zona, ubicata in prossimità del litorale, già edificata o parzialmente edificata, al cui interno sono inclusi tratti di viabilità esistente, diventa tutta B2.2. Essa è soggetta a Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica.

Lo Strumento attuativo è volto ad un nuovo assetto architettonico ed urbanistico che ha come obiettivo la riqualificazione dell'ambiente urbano, delle aree scoperte e delle vie pubbliche, per migliorare la fruizione pedonale e la dotazione di servizi in prossimità dell'arenile. L'intervento è proposto attraverso un progetto planivolumetrico unitario che illustra il nuovo assetto architettonico ed urbanistico.

Il PUA è suddiviso in UMI, unità minime di intervento, disciplinate puntualmente dalle seguenti carature urbanistiche: superficie fondiaria, indice fondiario, volumetria, altezze massime, distanza tra fabbricati.

- carature urbanistiche:**
 - l'ambito del PUA è formato dalle UMI 1, 2, 3, 4, 5:

UMI1- Maxim e area di pertinenza	9.905 mq
UMI2 - lotto privato	922 mq
UMI3 - lotto privato	1.282 mq
Totale	12.109 mq
UMI4 - Continuazione Via Nievo - arenile	815 mq
UMI5 - Via Schiavon - arenile	502 mq
Totale	1.317 mq

- la Superficie fondiaria del PUA è complessivamente di 13.426 mq;

- l'Indice fondiario massimo ammesso è 5 mc/mq (per un max di 60.545 mc);

- gli Interventi ammessi:
demolizione dei fabbricati e corpi edilizi non compatibili con i criteri di riqualificazione urbanistica, edifici individuati nelle Tav. del PUA; ampliamenti e nuova costruzione con nuovo sedime, forma, tipologia nei limiti della volumetria consentita dal PUA; cambio di destinazione d'uso e trasposizione di volumetria tra le unità minime di intervento (UMI) del PUA.

- il volume massimo edificabile all'interno del perimetro del PUA, calcolato sulla base della sommatoria delle volumetrie esistenti (dedotte le volumetrie demolite) e delle volumetrie di nuova costruzione comprese nel perimetro delle singole UMI 1-2-3, non deve essere superiore a 40.715mc complessivi (stato di fatto ed incremento di progetto);

- le altezze dei nuovi fabbricati e degli ampliamenti, 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), e fatto salvo le altezze dei fabbricati esistenti non demoliti non deve essere superiore a 19,00m;

- la quota di riferimento (0,00m), ai fini della determinazione dell'altezza dei nuovi fabbricati, corrisponde al colmo stradale di via Nievo, prospiciente il confine con l'area demaniale (pari al +2,30 dal Medio Mare). Per le definizioni e metodi di misurazione degli elementi geometrici si rimanda alle NTA specifiche del PUA;

- gli standard urbanistici: la dotazione di parcheggi e di standard di pertinenza dei nuovi volumi, calcolati in funzione delle destinazioni d'uso, dovrà essere reperita all'interno del perimetro delle UMI 1, 2, 3, individuate dal PUA;

- destinazione d'uso - sono previste le seguenti destinazioni d'uso: residenziale, turistico-alberghiero, ristorativo, commerciale, locali per pubblico spettacolo e divertimento, banche, attività terziarie e direzionali, servizi pubblici, servizi per la cura e il benessere della persona, artigianato di servizio, parcheggi, aree a verde, viabilità percorsi pedonali e ciclabili.

- riqualificazione delle aree pubbliche comprese nel P.U.A.
 - al fine di migliorare la qualità dell'ambiente urbano, migliorare la mobilità pedonale e ciclabile, garantire l'accesso pubblico all'area dell'arenile e mare, migliorare la dotazione del verde e dei servizi, il PUA deve garantire la realizzazione di opere pubbliche di riqualificazione degli spazi e delle aree pubbliche scoperte, vie e marciapiedi, percorsi pedonali e ciclabili, limitatamente alle aree comprese nel perimetro dello strumento attuativo, individuate nelle UMI 4 e 5, la cui superficie totale è di circa 1.317mq.

NOTA. Interventi fuori ambito possono essere realizzati nelle seguenti aree:

- via Bafile, nel tratto da Piazza Mazzini all'incrocio con Largo Augustus;
- via Trentin, nel tratto da Piazza Mazzini a Piazza Aurora.

COMUNE DI JESOLO

"RAMBLA SUL MARE"
Via Bafile - Maxim - Via Trentin

Tavola:	PROGETTO
Titolo:	PROPOSTA DI VARIANTE AL PRG VIGENTE

Committente
F.lli SCHIAVON ed EREDI
sas LIDO
NORSETTE srl
Piazza Mazzini - Lido di Jesolo - Italia

Progettisti

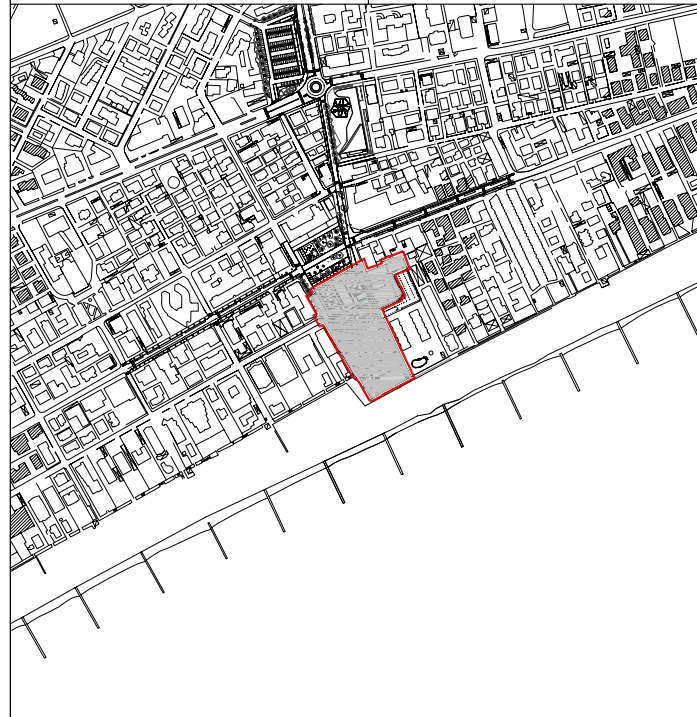
arch. CARLOS FERRATER
Calle Balmes 145, bajos
08023 Barcelona - España
e-mail: carlos@ferrater.com

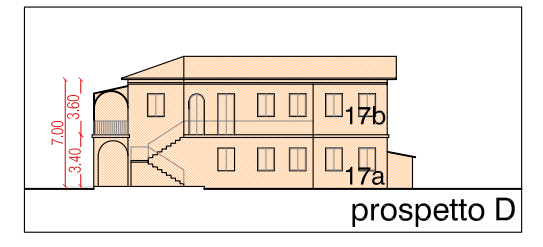
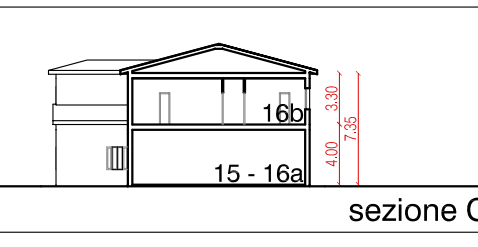
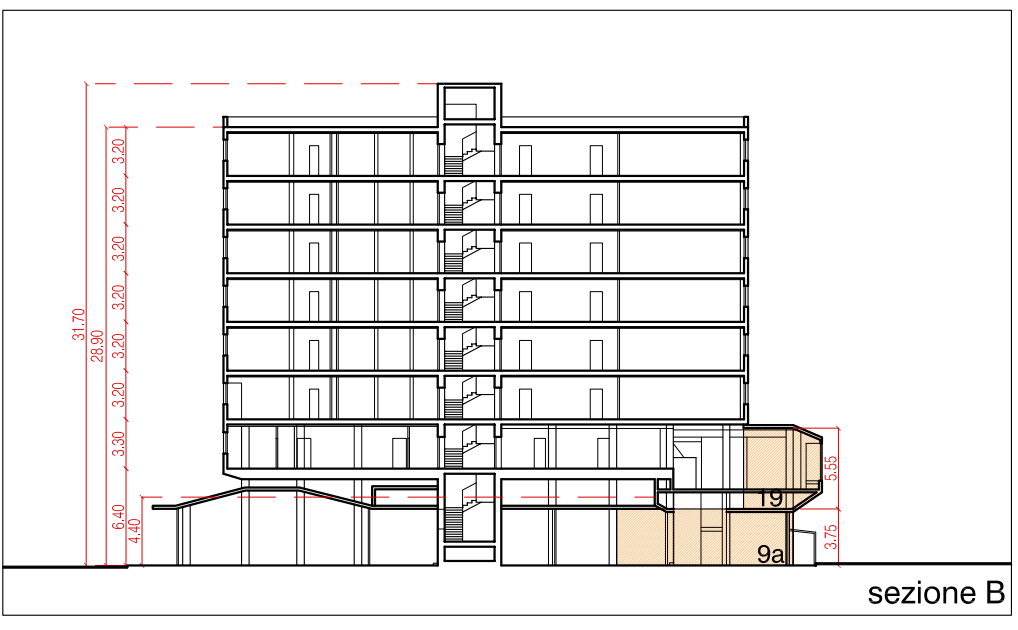
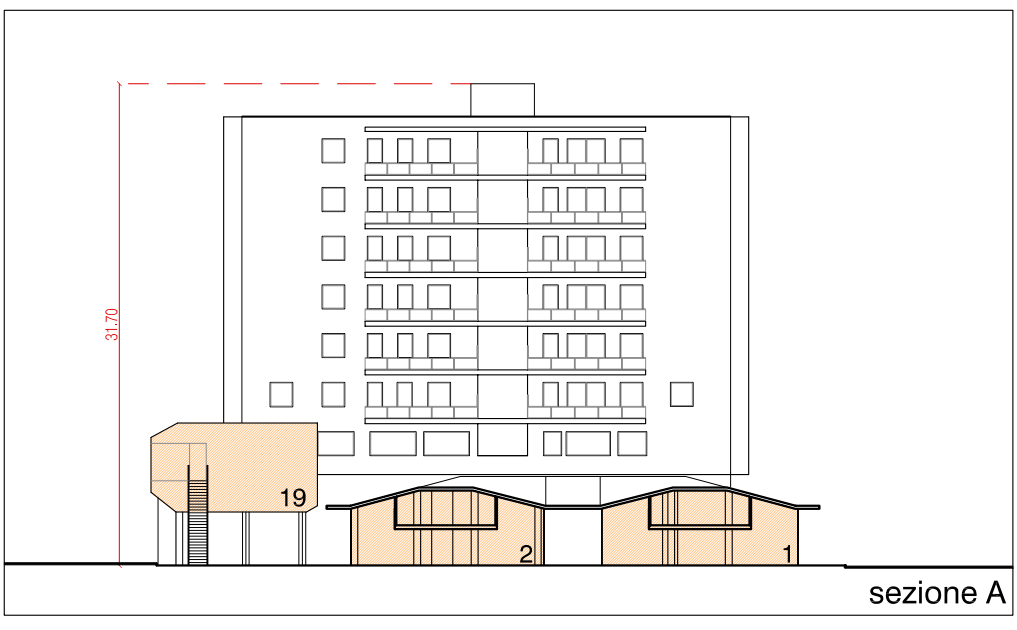
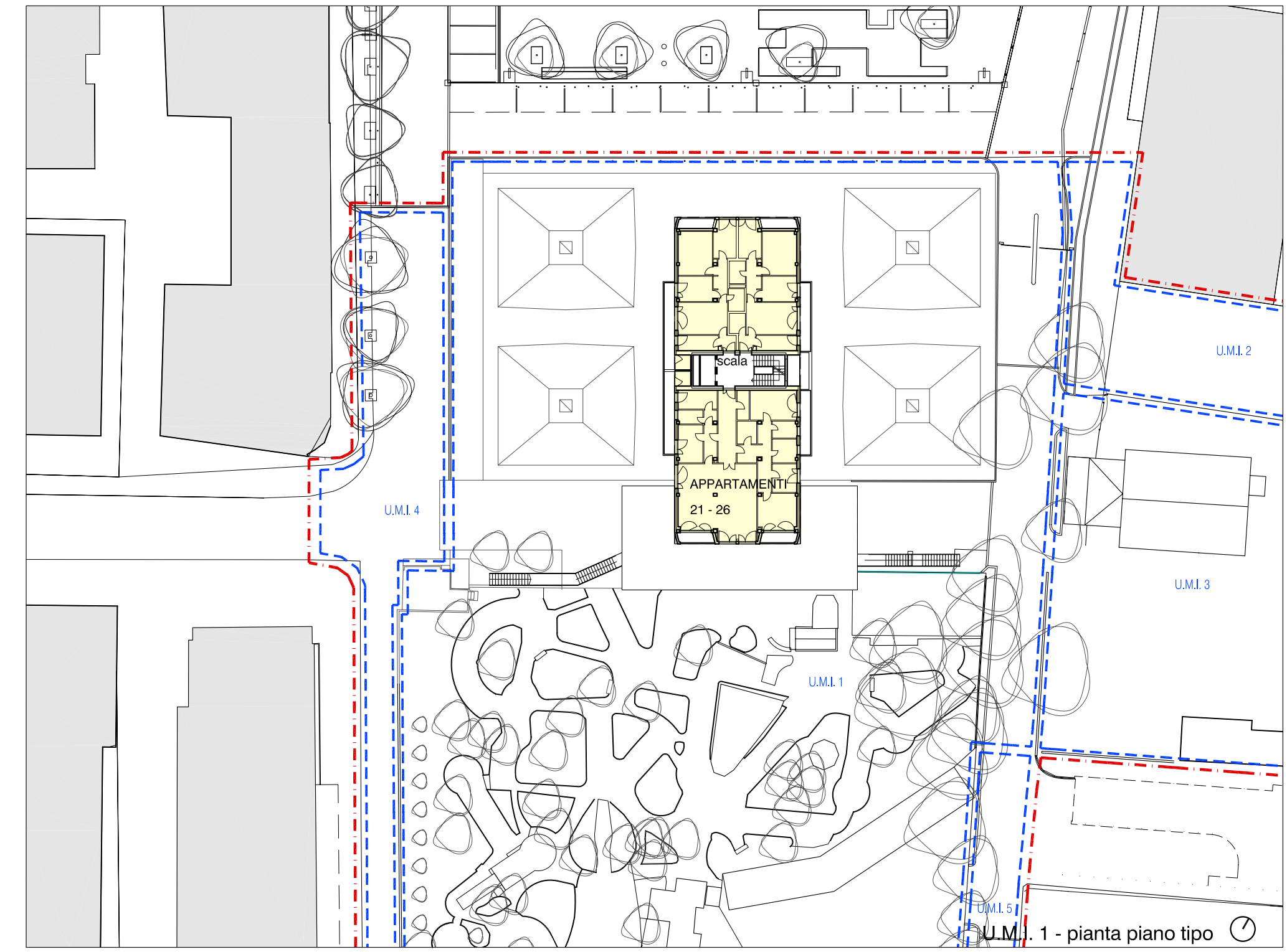
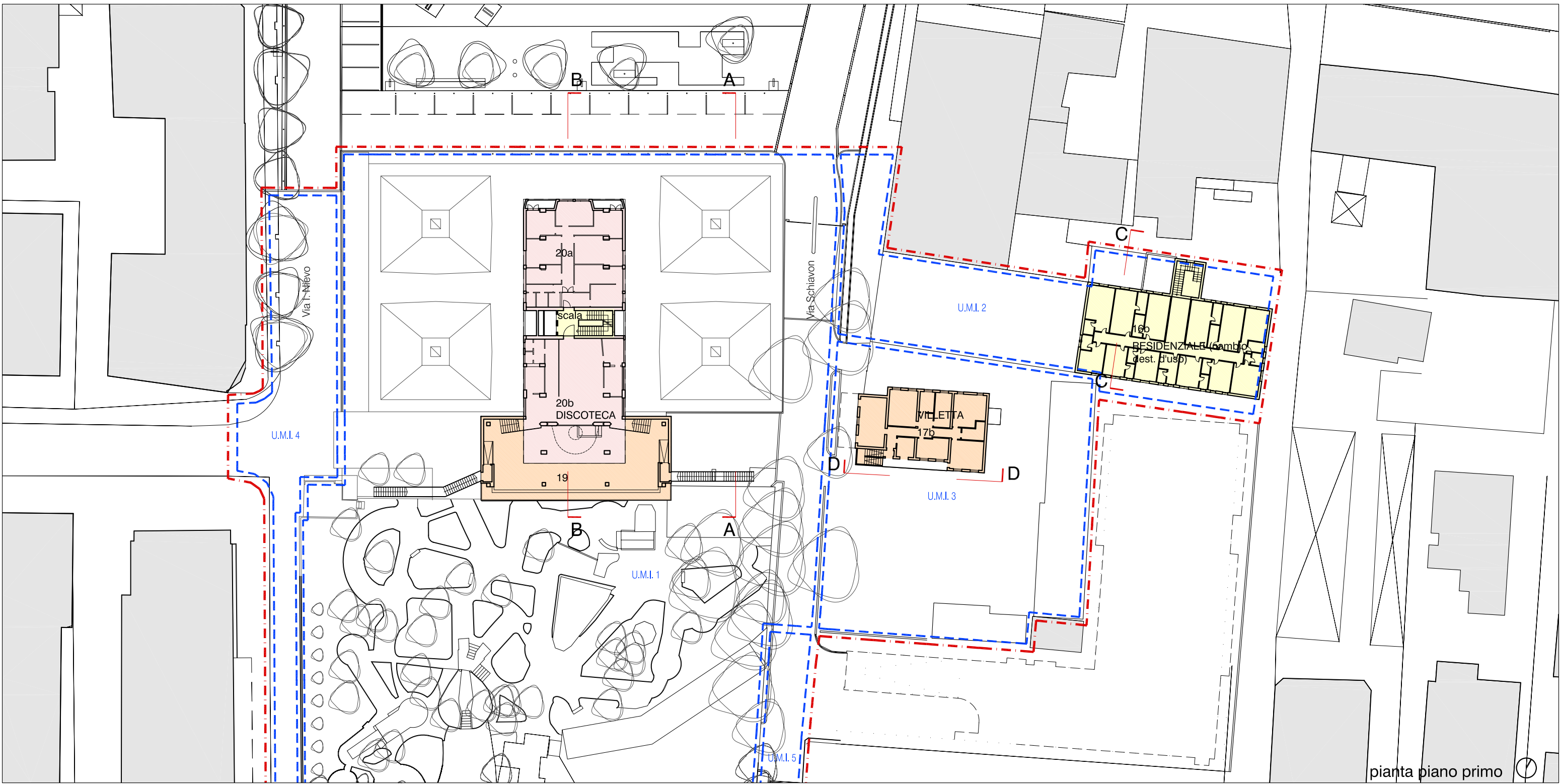
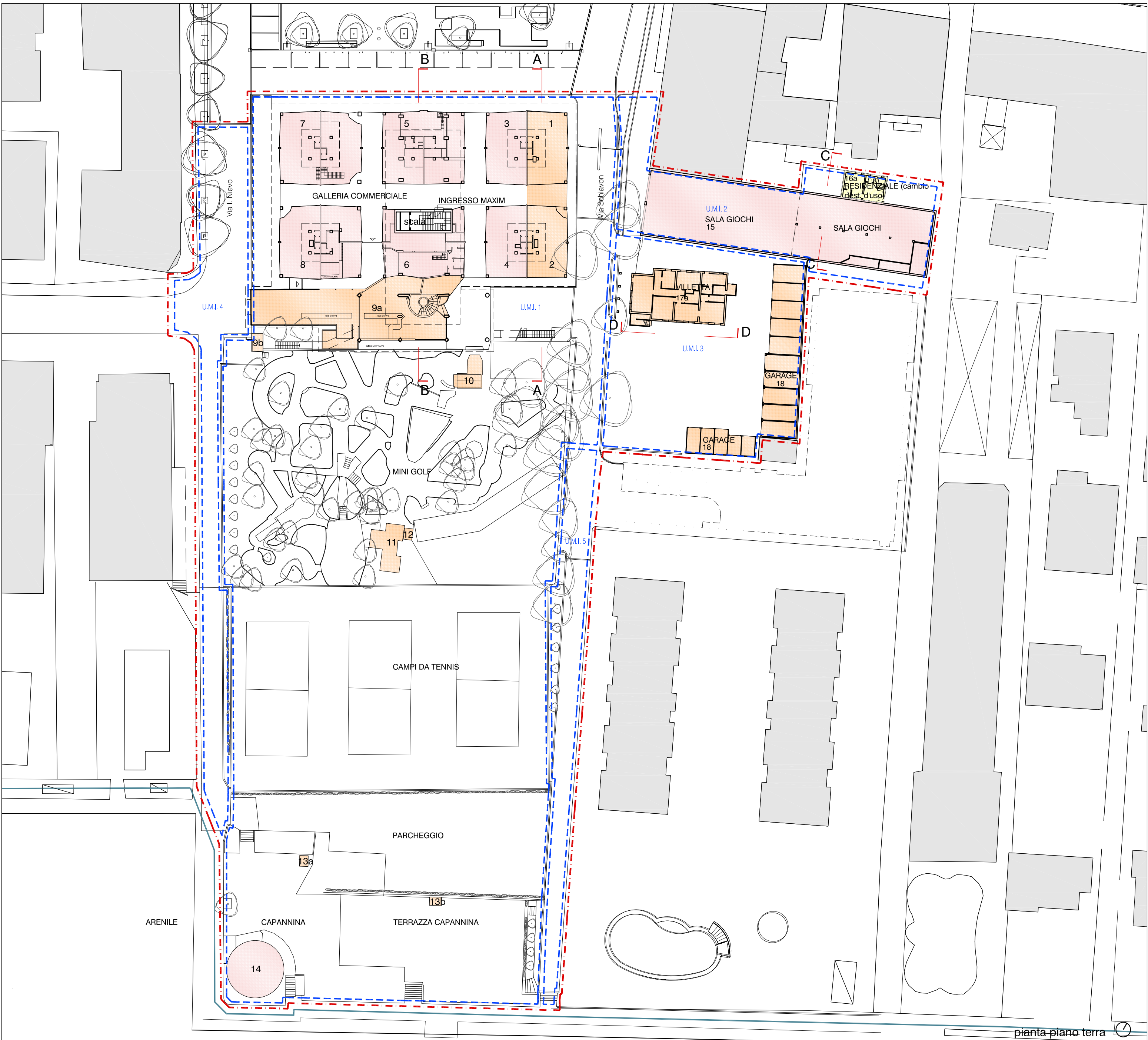
arch. GUSTAVO CARABAJAL
Santa Croce 2333
30135 Venezia - Italia
e-mail: gustavo@carabajal.it

Progettista delegato
arch. TIZIANA GALLON
Cannaregio 4019
30121 Venezia - Italia
e-mail: tiziana.gallon@gmail.com

DATA: ottobre 2013

SCALA: 1:2000





- Legenda:
- Confine demaniale
 - Perimetro Piano Urbanistico Attuativo
 - Perimetro U.M.I.
 - Demolizioni
 - Vol. da mantenere - uso prevalente commerciale
 - Vol. da mantenere - uso prevalente residenziale

Volumi esistenti da demolire _ piano terra

	n. corpo edilizio	sup. lorda di pavimento (mq)	altezza (m)	vol. demolizioni (mc)
U.M.I. 1 - Maxim	1	93	4,40	409
	mag. 1	23		
	2	91	4,40	400
	mag. 2	23		
	9a	330	3,75	1.238
	9b	6	3,50	21
	10	21	3,50	74
	11	35	3,50	123
	12	3	3,50	11
	13a	3	3,50	11
	13b	4	3,50	12
	gallerie	28	3,75	105
U.M.I. 3	17a	155	3,40	527
	18	250	3,10	775

Volumi esistenti da demolire _ piano primo

	n. corpo edilizio	sup. lorda di pavimento (mq)	altezza (m)	vol. demolizioni (mc)
U.M.I. 1 - Maxim	19	194	5,55	1.077
U.M.I. 3	17b	159	3,60	572

TOTALE SUPERFICI demolizioni	TOTALE VOLUMI demolizioni	TOTALE SUPERFICI da mantenere	TOTALE VOLUMI da mantenere
U.M.I. 1 - TOTALE demolizioni (mq)	U.M.I. 1 - TOTALE demolizioni (mc)	U.M.I. 1 - TOTALE da mantenere (mq)	U.M.I. 1 - TOTALE da mantenere (mc)
854	3.479	4.361	15.585
U.M.I. 2 - TOTALE demolizioni (mq)	U.M.I. 2 - TOTALE demolizioni (mc)	U.M.I. 2 - TOTALE da mantenere (mq)	U.M.I. 2 - TOTALE da mantenere (mc)
0	0	971	3.665
U.M.I. 3 - TOTALE demolizioni (mq)	U.M.I. 3 - TOTALE demolizioni (mc)	U.M.I. 3 - TOTALE da mantenere (mq)	U.M.I. 3 - TOTALE da mantenere (mc)
564	1.874	0	0
TOTALE demolizioni (mq)	TOTALE demolizioni (mc)	TOTALE da mantenere (mq)	TOTALE da mantenere (mc)
1.418	5.353	5.332	19.250

COMUNE DI JESOLO

"RAMBLA SUL MARE"

Via Bafile - Maxim - Via Trentin

Tavola: PROGETTO

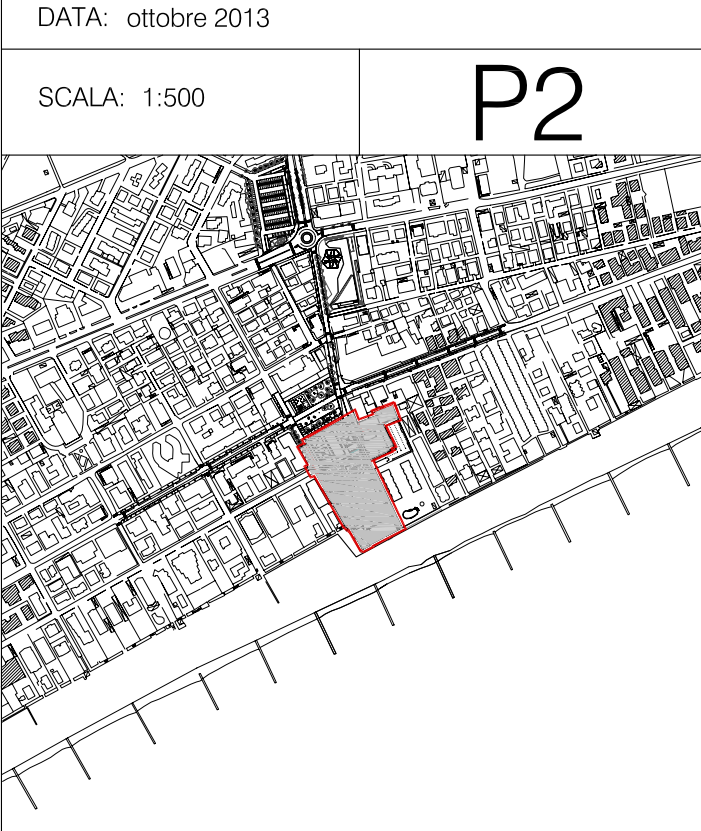
Titolo: DEMOLIZIONI VOLUMI ESISTENTI - VOLUMI ESISTENTI DA MANTENERE

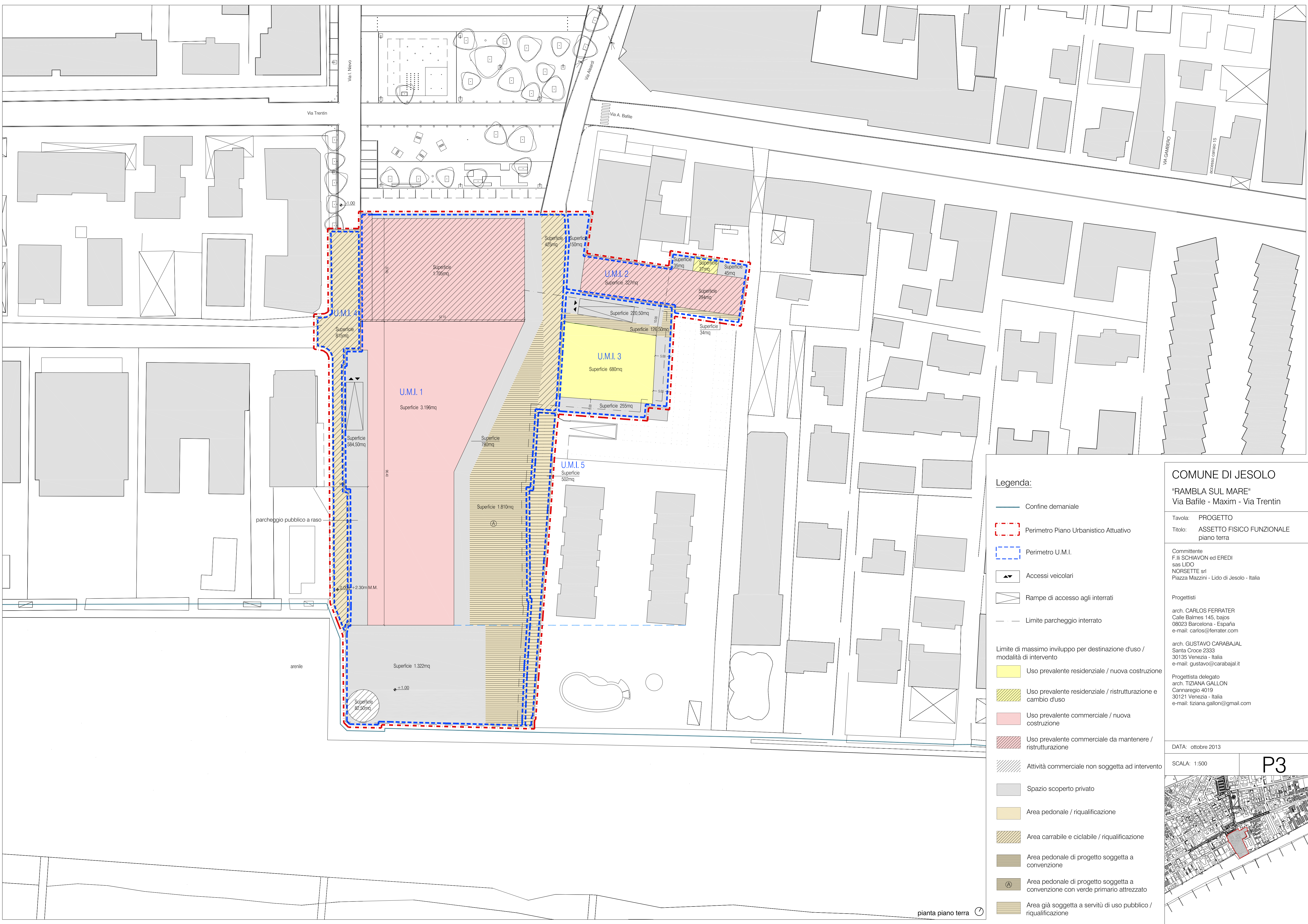
Committente
F.lli SCHIAVON ed EREDI
sas LIDO
NORSETTE srl
Piazza Mazzini - Lido di Jesolo - Italia

Progettisti
arch. CARLOS FERRATER
Calle Balmes 145, bajos
08023 Barcelona - España
e-mail: carlos@ferrater.com

arch. GUSTAVO CARABAJAL
Santa Croce 2333
30135 Venezia - Italia
e-mail: gustavo@carabajal.it

Progettista delegato
arch. TIZIANA GALLON
Cannaregio 4019
30121 Venezia - Italia
e-mail: tiziana.gallon@gmail.com





Legenda:

Confine demaniale

Perimetro Piano Urbanistico Attuativo

Perimetro U.M.I.

Accessi veicolari

Rampe di accesso agli interrati

Limite parcheggio interrato

Limite di massimo inviluppo per destinazione d'uso / modalità di intervento

Uso prevalente residenziale / nuova costruzione

Uso prevalente residenziale / ristrutturazione e cambio d'uso

Uso prevalente commerciale / nuova costruzione

Uso prevalente commerciale da mantenere / ristrutturazione

Attività commerciale non soggetta ad intervento

Spazio scoperto privato

Area pedonale / riqualificazione

Area carrabile e ciclabile / riqualificazione

Area pedonale di progetto soggetta a convenzione

(A)

Area pedonale di progetto soggetta a convenzione con verde primario attrezzato

Area già soggetta a servitù di uso pubblico / riqualificazione

pianta piano terra

COMUNE DI JESOLO

"RAMBLA SUL MARE"

Via Bafie - Maxim - Via Trentin

Tavola: PROGETTO

Titolo: ASSETTO FISICO FUNZIONALE piano terra

Committente
F.lli SCHIAVON ed EREDI
sas LIDO
NORSETTE srl
Piazza Mazzini - Lido di Jesolo - Italia

Progettisti

arch. CARLOS FERRATER
Calle Balmes 145, bajos
08023 Barcelona - España
e-mail: carlos@ferrater.com

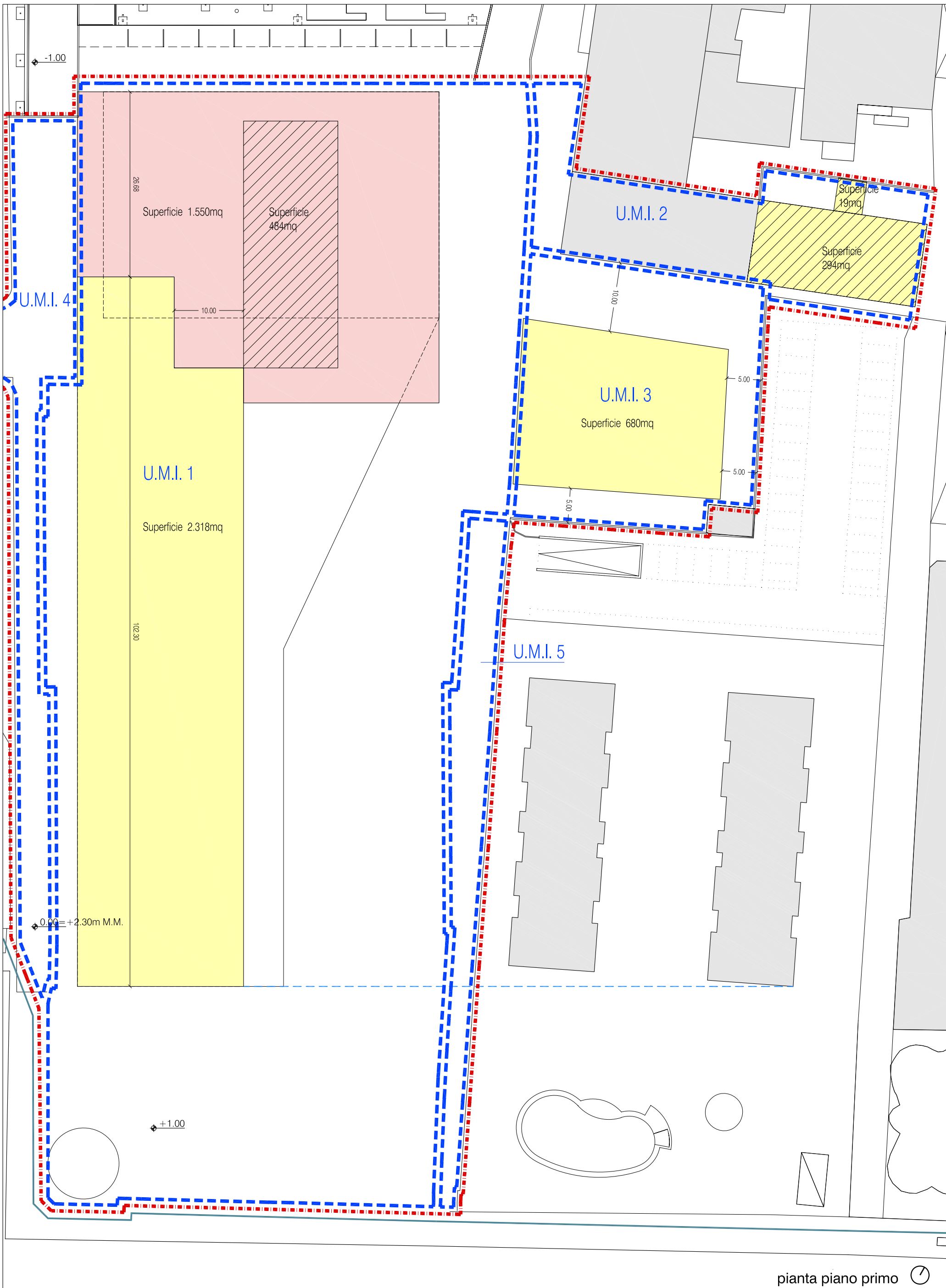
arch. GUSTAVO CARABAJAL
Santa Croce 2333
30135 Venezia - Italia
e-mail: gustavo@carabajal.it

Progettista delegato
arch. TIZIANA GALLON
Cannaregio 4019
30121 Venezia - Italia
e-mail: tiziana.gallon@gmail.com

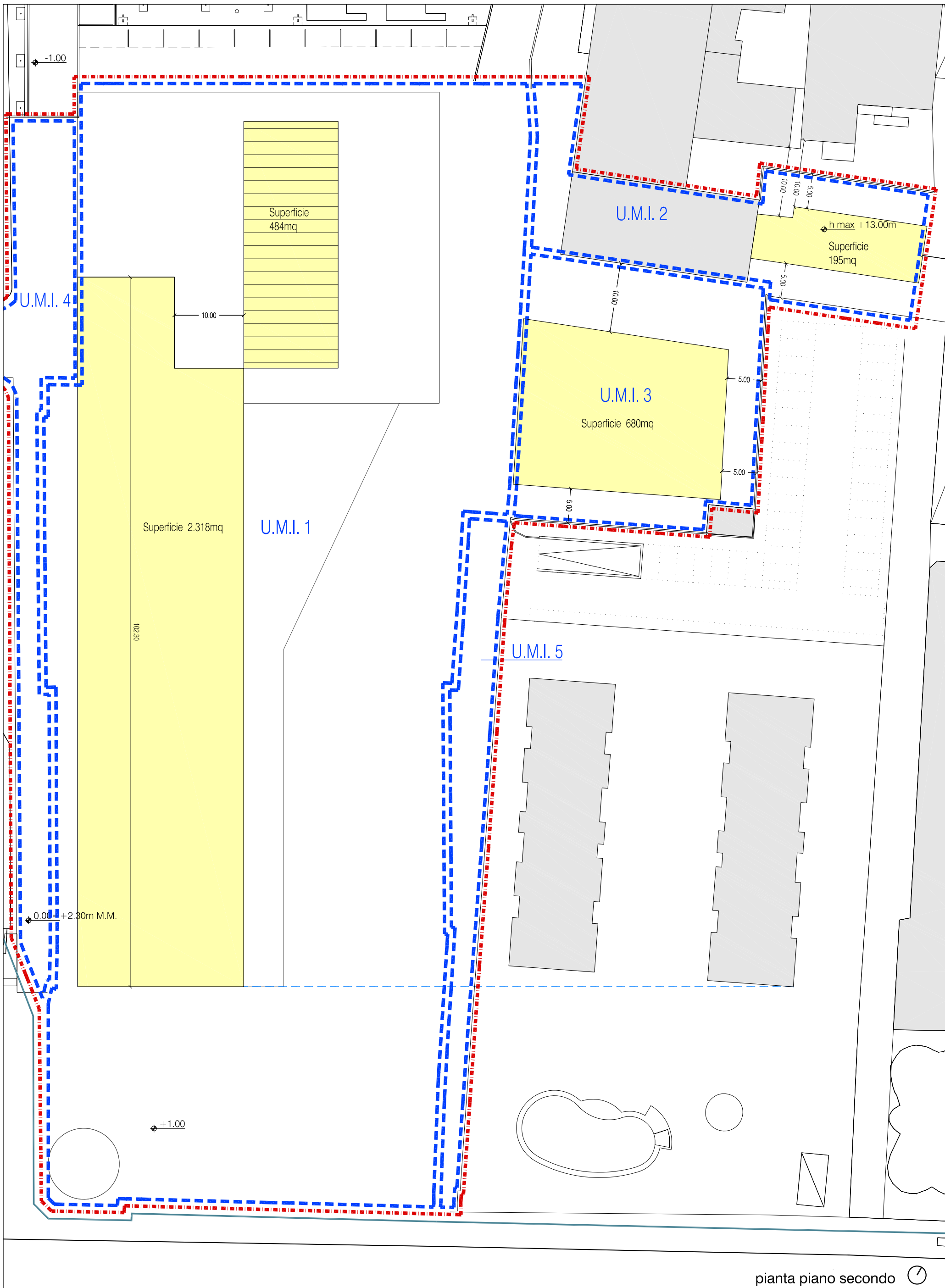
DATA: ottobre 2013

SCALA: 1:500

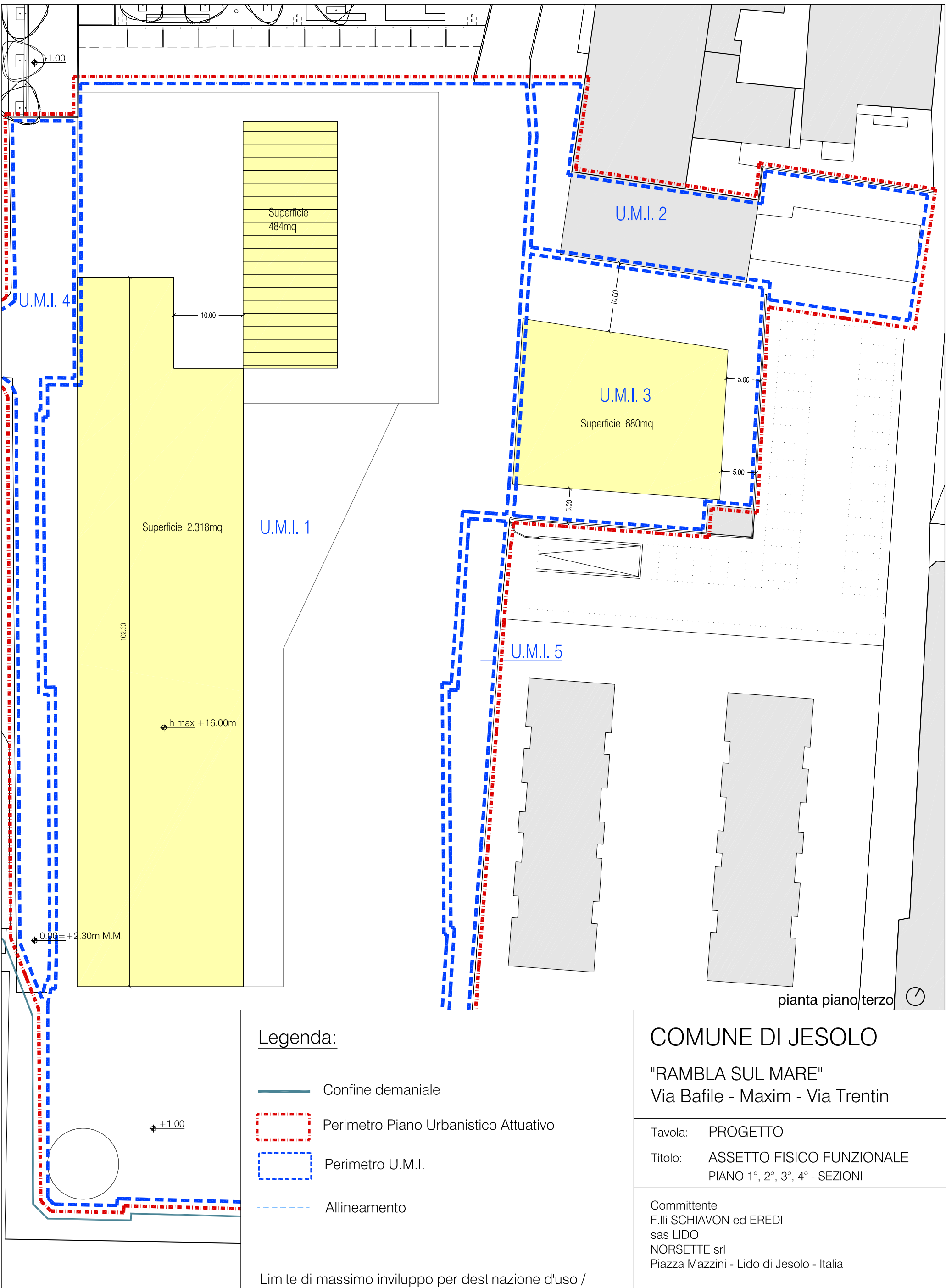
P3



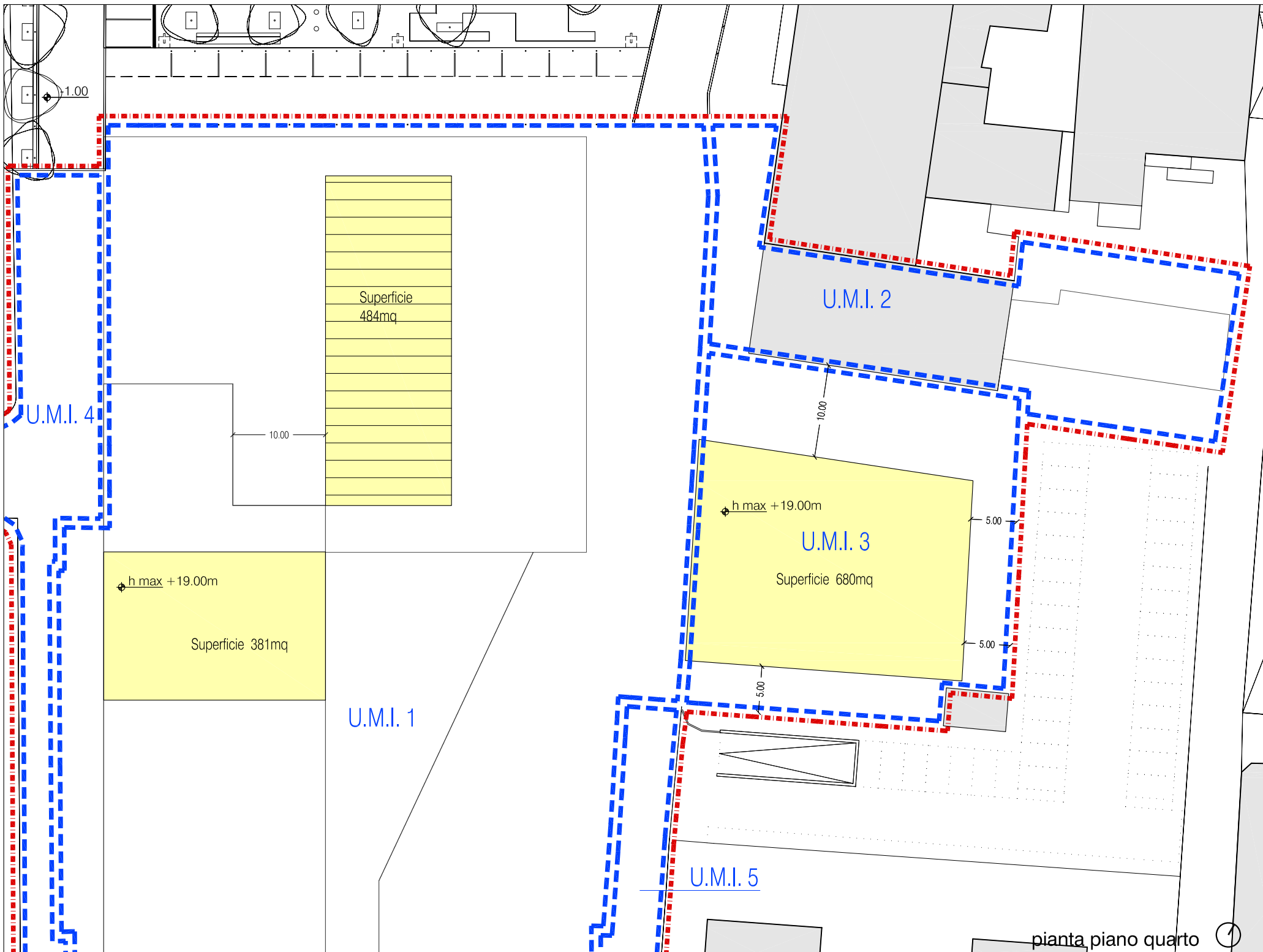
pianta piano primo



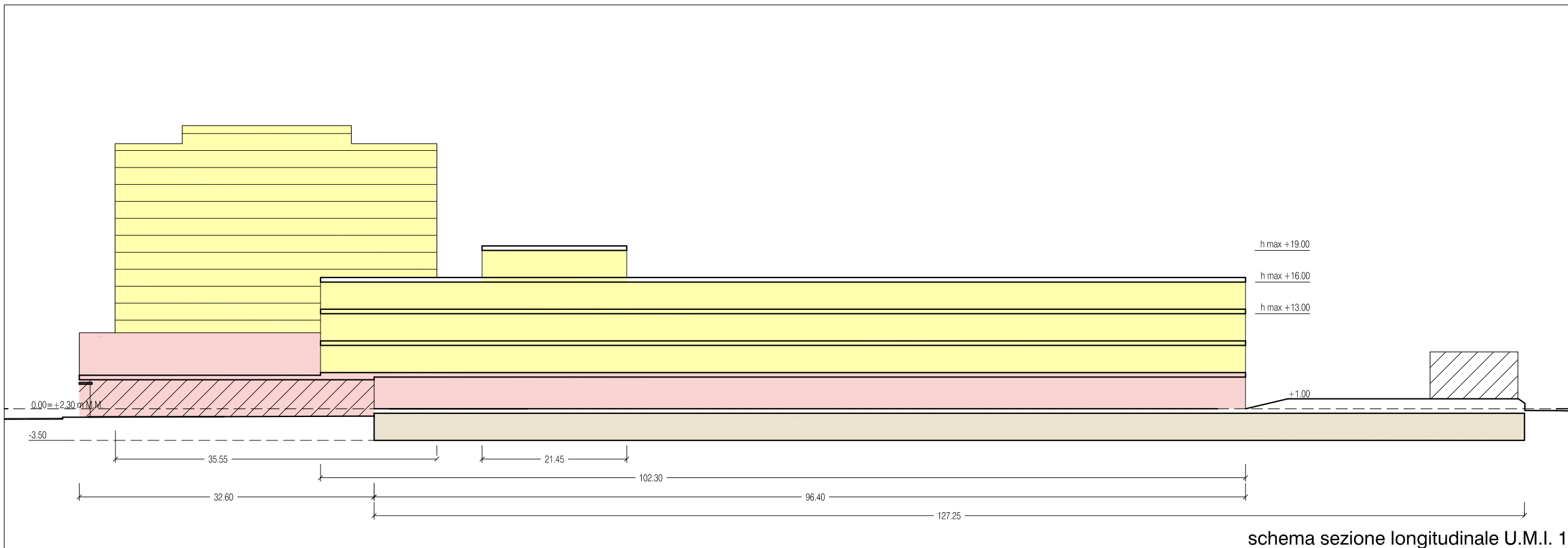
pianta piano secondo



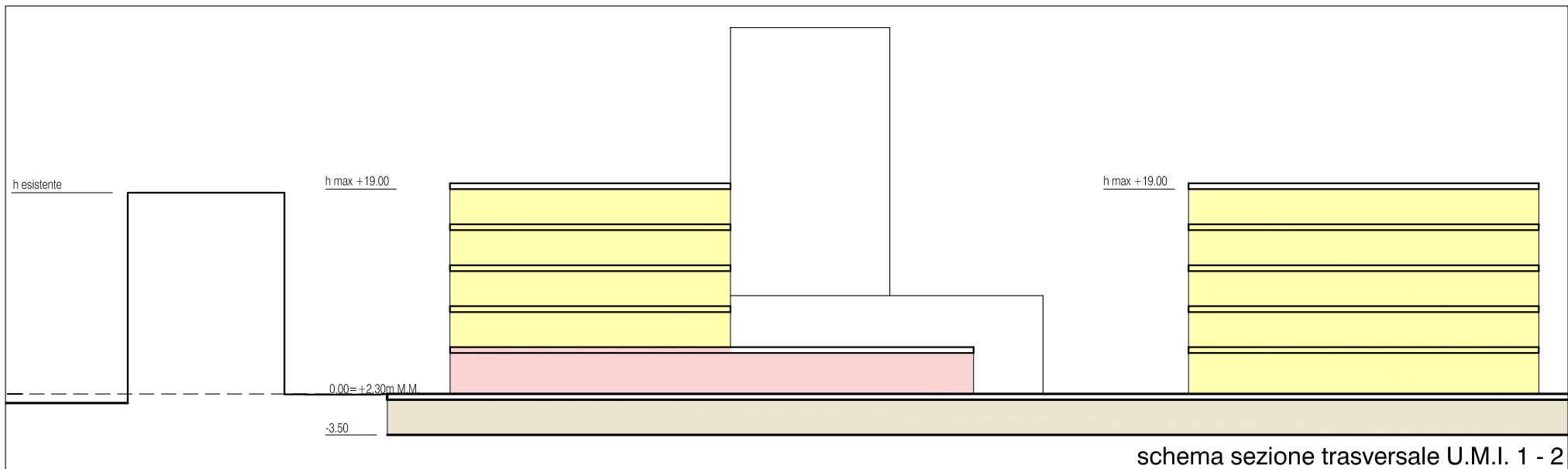
pianta piano terzo



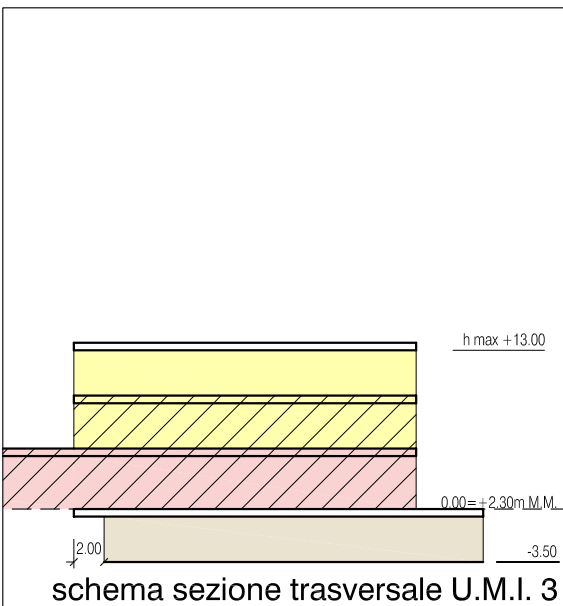
pianta piano quarto



schema sezione longitudinale U.M.I. 1



schema sezione trasversale U.M.I. 1 - 2



schema sezione trasversale U.M.I. 3

- Legenda:**
- Confine demaniale
 - - - Perimetro Piano Urbanistico Attuativo
 - - - Perimetro U.M.I.
 - - - Allineamento
- Limite di massimo inviluppo per destinazione d'uso / modalità di intervento
- Uso prevalente residenziale / nuova costruzione
 - Uso prevalente residenziale da mantenere / ristrutturazione e cambio d'uso
 - Uso prevalente residenziale da mantenere / ristrutturazione
 - Uso prevalente commerciale / nuova costruzione
 - Uso prevalente commerciale da mantenere / ristrutturazione
 - Parcheggio / nuova costruzione
 - Attività commerciale non soggetta ad intervento

COMUNE DI JESOLO
"RAMBLA SUL MARE"
Via Bafile - Maxim - Via Trentin

Tavola: PROGETTO
Titolo: ASSETTO FISICO FUNZIONALE
PIANO 1°, 2°, 3°, 4° - SEZIONI

Committente
F.lli SCHIAVON ed EREDI
sas LIDO
NORSETTE srl
Piazza Mazzini - Lido di Jesolo - Italia

Progettisti
arch. CARLOS FERRATER
Calle Balmes 145, bajos
08023 Barcelona - España
e-mail: carlos@ferrater.com

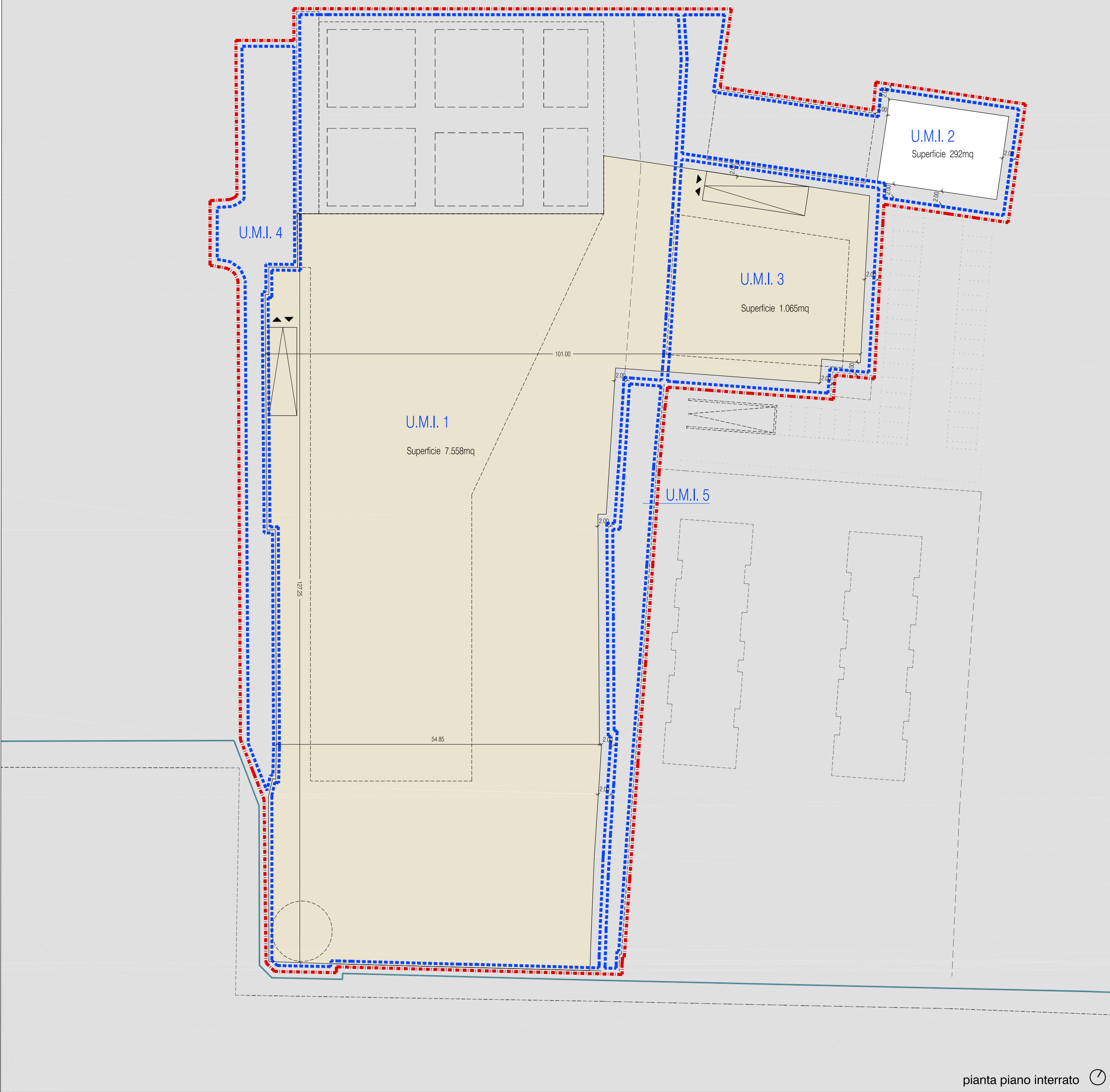
arch. GUSTAVO CARABAJAL
Santa Croce 2333
30135 Venezia - Italia
e-mail: gustavo@carabajal.it

Progettista delegato
arch. TIZIANA GALLON
Cannaregio 4019
30121 Venezia - Italia
e-mail: tiziana.gallon@gmail.com

DATA: ottobre 2013
SCALA: 1:500

P4





pianta piano interrato

Legenda:

- Confine demaniale
- Perimetro Piano Urbanistico Attuativo
- Perimetro U.M.I.
- Accessi veicolari
- Rampe di accesso agli interrati
- Limite di massimo inviluppo per destinazione d'uso / modalità di intervento
- Parcheggio / nuova costruzione

COMUNE DI JESOLO

"RAMBLA SUL MARE"
Via Bafile - Maxim - Via Trentin

Tavola: PROGETTO
Titolo: ASSETTO FISICO FUNZIONALE
PIANO INTERRATO

Committente
F.lli SCHIAVON ed EREDI
sas LIDO
NORSETTE srl
Piazza Mazzini - Lido di Jesolo - Italia

Progettisti
arch. CARLOS FERRATER
Calle Balmes 145, bajos
08023 Barcelona - España
e-mail: carlos@ferrater.com

arch. GUSTAVO CARABAJAL
Santa Croce 2333
30135 Venezia - Italia
e-mail: gustavo@carabajal.it

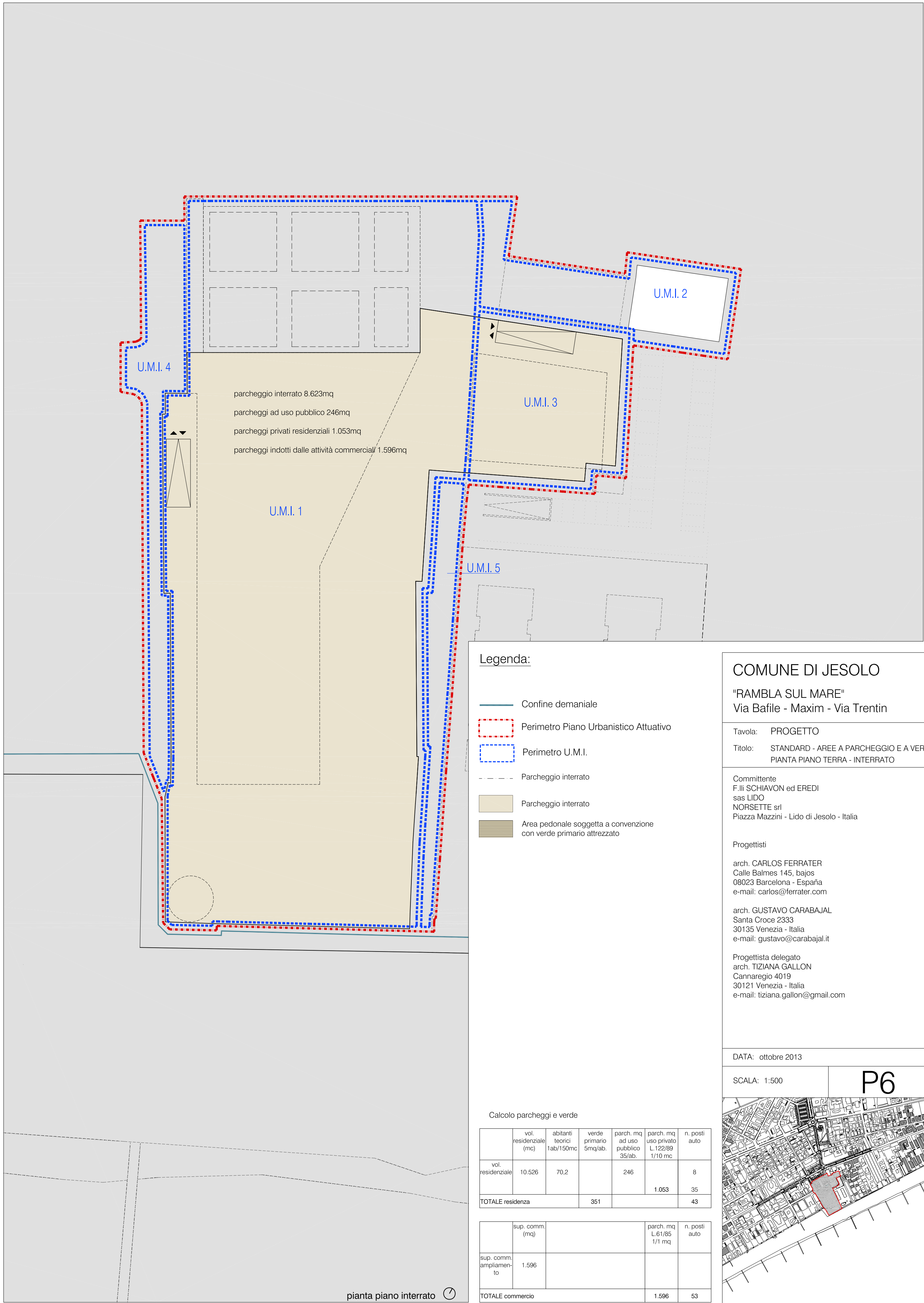
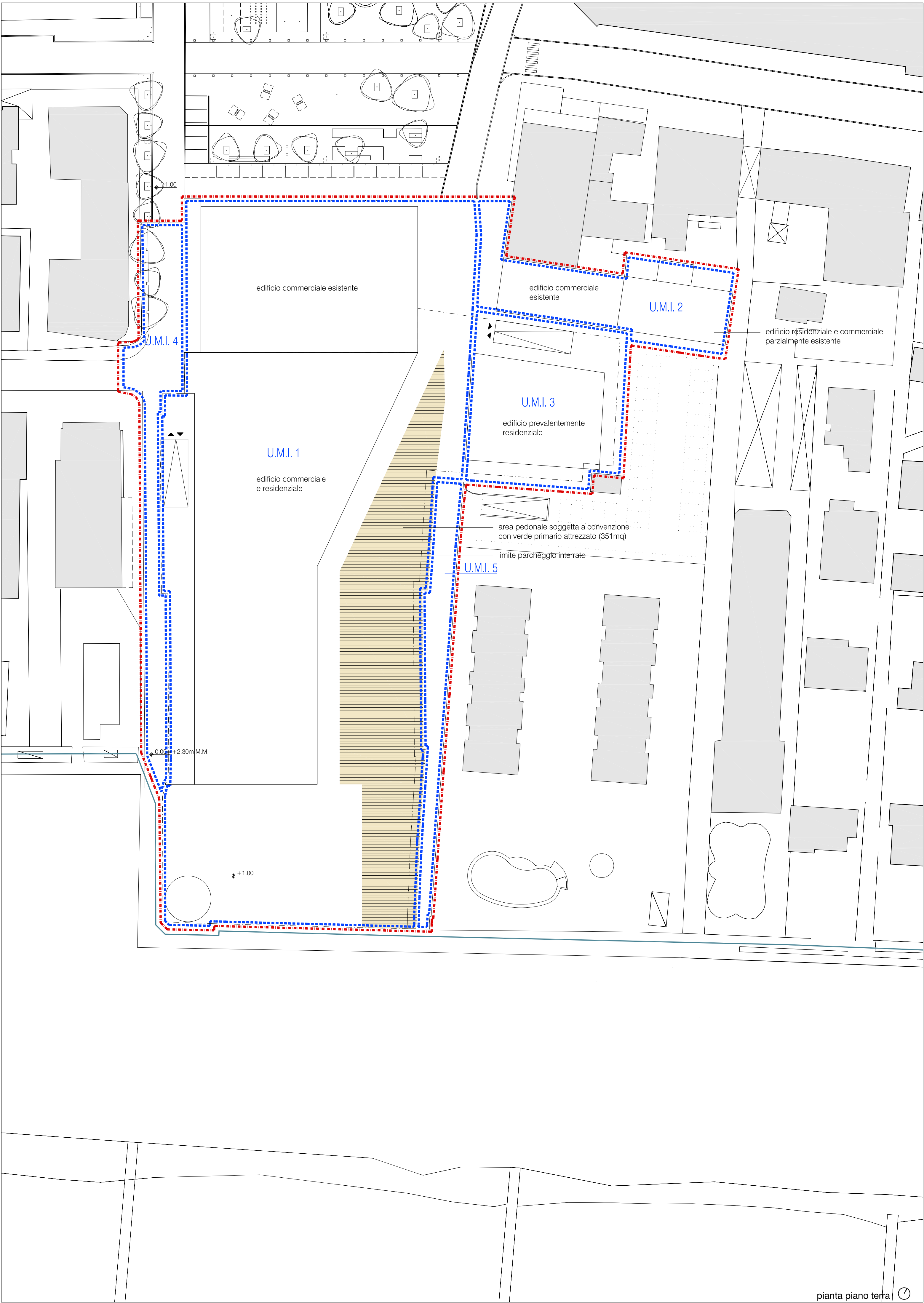
Progettista delegato
arch. TIZIANA GALLON
Cannaregio 4019
30121 Venezia - Italia
e-mail: tiziana.gallon@gmail.com

DATA: ottobre 2013

SCALA: 1:500

P5





COMUNE DI JESOLO

"RAMBLA SUL MARE"

Via Bafile - Maxim - Via Trentin

Tavola: PROGETTO

Titolo: STANDARD - AREE A PARCHEGGIO E A VERDE

PIANTA PIANO TERRA - INTERRATO

Committente
F.lli SCHIAVON ed EREDI
sas LIDO
NORSETTE srl
Piazza Mazzini - Lido di Jesolo - Italia

Progettisti
arch. CARLOS FERRATER
Calle Balmes 145, bajos
08023 Barcelona - España
e-mail: carlos@ferrater.com

arch. GUSTAVO CARABAJAL
Santa Croce 2333
30135 Venezia - Italia
e-mail: gustavo@carabajal.it

Progettista delegato
arch. TIZIANA GALLON
Cannaregio 4019
30121 Venezia - Italia
e-mail: tiziana.gallon@gmail.com

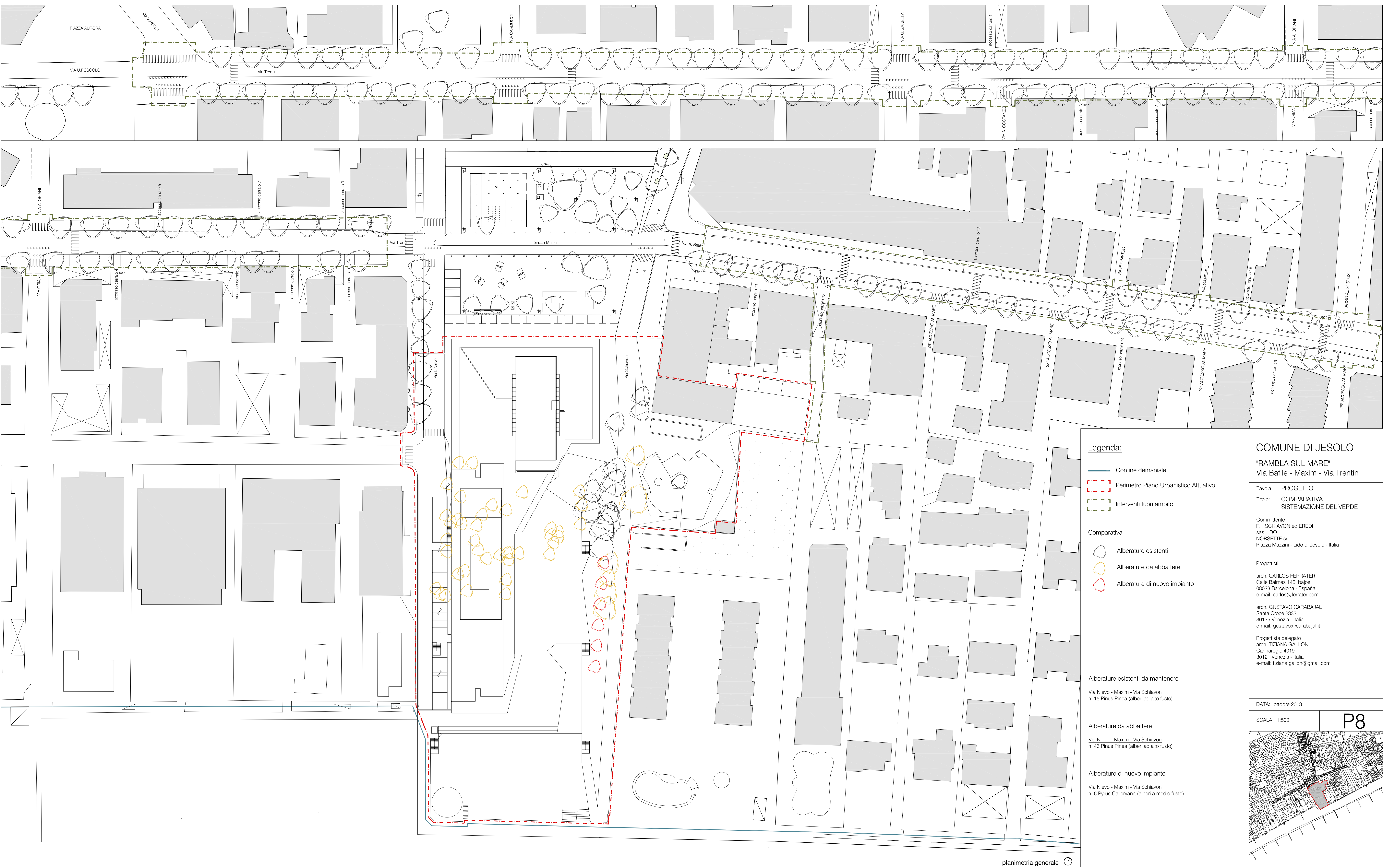
DATA: ottobre 2013

SCALA: 1:500

P6







- Legenda:**
- Confine demaniale
 - - - Perimetro Piano Urbanistico Attuativo
 - - - Interventi fuori ambito

- Comparativa**
- Alberature esistenti
 - Alberature da abbattere
 - Alberature di nuovo impianto

Alberature esistenti da mantenere

Via Nievo - Maxim - Via Schiavon
n. 15 Pinus Pinea (alberi ad alto fusto)

Alberature da abbattere

Via Nievo - Maxim - Via Schiavon
n. 46 Pinus Pinea (alberi ad alto fusto)

Alberature di nuovo impianto

Via Nievo - Maxim - Via Schiavon
n. 6 Pyrus Calleryana (alberi a medio fusto)

COMUNE DI JESOLO

"RAMBLA SUL MARE"
Via Bafile - Maxim - Via Trentin

Tavola: PROGETTO
Titolo: COMPARATIVA
SISTEMAZIONE DEL VERDE

Committente
F.lli SCHIAVON ed EREDI
sas LIDO
NORSETTE srl
Piazza Mazzini - Lido di Jesolo - Italia

Progettisti

arch. CARLOS FERRATER
Calle Balmes 145, bajos
08023 Barcelona - España
e-mail: carlos@ferrater.com

arch. GUSTAVO CARABAJAL
Santa Croce 2333
30135 Venezia - Italia
e-mail: gustavo@carabajal.it

Progettista delegato
arch. TIZIANA GALLON
Cannaregio 4019
30121 Venezia - Italia
e-mail: tiziana.gallon@gmail.com

DATA: ottobre 2013

SCALA: 1:500

P8

