

**AREA LAVORI PUBBLICI E URBANISTICA  
UNITA' OPERATIVA URBANISTICA E CARTOGRAFICO**

**Piano Particolareggiato**  
degli Ambiti di Progettazione Unitaria 2-7  
redatto ai sensi dell'art. 19 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11

**COMUNE DI JESOLO**  
Unità Operativa Urbanistica e Cartografico

04 LUGLIO 2016

Prot. N° 43242

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**  
*Variante*

ALLEGATO:

**2**

DATA: LUGLIO 2016

IL PROGETTISTA:  
Arch. Daniela Vitale

COLLABORATORI:  
Arch. Giacomo Valleri



Unità Organizzativa Urbanistica e Cartografico

tel. 0421359391 - e-mail: [pianificazione@comune.jesolo.ve.it](mailto:pianificazione@comune.jesolo.ve.it)  
orario apertura ufficio: mercoledì-venerdì dalle 9.00 alle 12.00; martedì dalle 15.00 alle 17.00

Nome Directory: NTA\_CAMPANA\_TESTO\_VARIANTE

Documento informatico sottoscritto con firma elettronica ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs. del 07/03/2005, n. 82 e ss. mm.; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

Art. 1	Elementi costitutivi del Piano Particolareggiato	2
Art. 2	Valore prescrittivo degli elaborati.	2
Art. 3	Contenuti e campo di applicazione del Piano Particolareggiato	3
Art. 4	Strumenti ed ambiti di attuazione	3
Art. 5	Tempi di attuazione	4
Art. 6	Conferimento degli standard urbanistici e realizzazione delle opere	4
Art. 7	Zonizzazione	6
Art. 8	Carature urbanistiche del Comparto n. 2a	9
Art. 9	Carature urbanistiche del Comparto n. 2b	11
Art. 10	Carature urbanistiche del Comparto n. 3a	12
Art. 11	Carature urbanistiche del Comparto n. 3b	14
Art. 12	Carature urbanistiche del Comparto n. 4	16
Art. 13	Carature urbanistiche del Comparto n. 5	17
Art. 14	Carature urbanistiche del Comparto n. 6	18
Art. 15	Carature urbanistiche del Comparto n. 7	19
Art. 16	Disposizioni formali e costruttive	20

## Art. 1 Elementi costitutivi del Piano Particolareggiato

1. Il presente Piano Particolareggiato è costituito dai seguenti elaborati:

### a) *Analisi*

- Tav. 1.1 Corografia su base C.T.R., in scala 1:5000;
- Tav. 1.2 Ambito di intervento, su base catastale, in scala 1:5000;
- Tav. 1.2.1-4 Ambito di intervento, su base catastale, ambiti di progettazione unitaria 2-7 in scala 1:2000;
- Tav. 1.3 Determinazione dei diritti edificatori e trasposizione di zona relative all'ambito del Piano Particolareggiato in scala 1:5000;
- Tav. 1.4 Riperimetrazione dell'ambito di intervento su base catastale in scala 1:5000
- Tav. 1.4.1-4 Riperimetrazione dell'ambito di intervento, su base catastale, Ambiti di progettazione unitaria 2-7 in scala 1:2000;
- Tav. 2 Rilievo topografico, viabilità, toponomastica, in scala 1:2000;
- Tav. 3.1.1 Individuazione intervento su P.R.G. vigente, in scala 1:5000;
- Tav. 3.1.2 Individuazione intervento su P.R.G. vigente, in scala 1:2000;
- Tav. 4. Tracciati delle reti tecnologiche esistenti: in scala 1:5000;
- Tav. 5 Vincoli gravanti sull'area in scala 1:5000;
- Tav. 6 Documentazione fotografica;

### b) *Progetto:*

- Tav. 7 Zonizzazione, comparti urbanistici, indicazioni progettuali puntuali, in scala 1:2000;
- Tav. 8 Carature dei lotti e dei macrolotti, in scale varie;
- Tav. 9 Tracciati delle reti tecnologiche di progetto: in scala 1:5000;
- Tav. 10 Sezioni stradali tipo, in scale varie;
- Tav. 11 Viabilità di progetto, segnaletica, in scala 1:2000;
- Tav. 12 Progetto degli spazi pubblici, in scala 1:2000;
- Tav. 13 Individuazione aree da cedere e/o vincolare, in scala 1:2000;
- Tav. 14 Planivolumetrico, in scala 1:2000;

### Documenti

- *Relazione, dimensionamento, valutazione di congruità economica*
- *Norme Tecniche di Attuazione*
- *Schema di convenzione per l'attuazione dei comparti urbanistici*
- *Preventivo sommario delle opere di urbanizzazione*
- *Piano particellare*
- *Compatibilità geologica, geomorfologica e idraulica*
- *Studio di compatibilità idraulica*

## Art. 2 Valore prescrittivo degli elaborati.

1. Hanno valore prescrittivo, con le precisazioni di cui ai successivi art. 4 e 7, i seguenti elaborati di progetto, di cui alla lettera b) del precedente art. 1:

- Tav. 7 Zonizzazione, comparti urbanistici, indicazioni progettuali puntuali, in scala 1:2000;
- Tav. 8 Carature dei lotti e dei macrolotti, in scala varie;
- Tav. 10 Sezioni stradali tipo, in scale varie;
- Tav. 12 Progetto degli spazi pubblici, in scala 1:2000;
- Tav. 13 Individuazione aree da cedere e da vincolare, in scala 1:2000;

2. Il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione potrà modificare in maniera limitata e circoscritta i parametri quantitativi relativi alla superficie territoriale, fondiaria e viaria: non potrà in ogni caso essere incrementato il Volume totale, né potrà essere ridotta la superficie destinata a standard pubblici (verde e parcheggi).

3. In fase esecutiva le opere pubbliche (viabilità, verde e parcheggi) potranno subire modesti spostamenti, limitate rilocalizzazioni ed aggiustamenti utili alla loro migliore realizzazione, senza che questo comporti variante al presente Piano Particolareggiato, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 7, comma 4.

### Art. 3 Contenuti e campo di applicazione del Piano Particolareggiato

1. Il presente strumento urbanistico, redatto sulla base dei principi di perequazione urbanistica tra tutti i soggetti interessati, costituisce il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica dell'ambito territoriale delimitato dagli ambiti di Progettazione Unitaria 2-7 redatto ai sensi dell'art. 19 della L.R. 23 aprile 2004 e successive modifiche.

2. Il Piano Particolareggiato disciplina le destinazioni d'uso, i tipi di intervento di trasformazione edilizia ed urbanistica, nonché le modalità di intervento all'interno del campo di applicazione come definito al comma successivo.

3. Il campo di applicazione del presente Piano Particolareggiato è costituito dall'ambito territoriale definito come «ambito di intervento» alla Tav. 1.2.1-4 (Ambito di intervento, su base catastale, in scala 1:2000) e interessa i mappali come esattamente individuati nella medesima tavola.

4. Il presente Piano Particolareggiato contiene precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, ai sensi dell'art. 22, terzo comma, lettera del D.P.R. 380/01, come esattamente definito nel titolo secondo delle N.T.A: disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive (art. da 7 a 16), e pertanto gli interventi, potranno essere realizzati mediante Denuncia di Inizio Attività.

### Art. 4 Strumenti ed ambiti di attuazione

1. Il Piano Particolareggiato si attua mediante *intervento diretto*, redatto dagli aventi titolo, relativamente alle aree a destinazione privata (superficie fondiaria) nonché, relativamente alle aree con destinazione pubblica o ad uso pubblico, mediante un *progetto esecutivo* per opere di urbanizzazione, esteso a tutto l'ambito di ciascun Comparto Urbanistico, come individuato nella tavola 7 del

precedente art. 1, redatto dagli aventi titolo ai sensi dell'art. 21 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11, ed una *convenzione*, redatta secondo lo *Schema di convenzione per l'attuazione dei comparti urbanistici* di cui al precedente art. 1.

2. Il progetto esecutivo per opere di urbanizzazione, dovrà prevedere l'esatta individuazione delle aree o delle porzioni di area da cedere al Comune o da assoggettare a servitù pubblica, da destinare ad E.R.P., nonché la definizione esecutiva di tutte le opere di urbanizzazione ivi previste (della viabilità carrabile e ciclo-pedonale, degli spazi pubblici o ad uso pubblico). Nel caso il progetto esecutivo preveda una diversa organizzazione della viabilità di distribuzione e secondaria di servizio dovranno essere contestualmente sia ridefiniti i lotti ed i macrolotti (superficie fondiaria, superficie coperta massima e volume massimo), sia le aree pubbliche o ad uso pubblico (verde e parcheggi).

3. Prima della stipula della Convenzione definitiva, il soggetto attuatore presenterà al Comune, per l'approvazione, il progetto esecutivo di tali opere, nonché il nullaosta da parte degli Enti preposti.

4. In ogni caso, la dichiarazione di pubblica utilità di tutte le opere previste nel presente Piano Particolareggiato, ai sensi della legislazione vigente, comporta la facoltà per il Comune di procedere direttamente all'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione previste all'interno presente Piano Particolareggiato, e corrispondenti alle aree da cedere al demanio pubblico, come esattamente individuate nella tav. 13 (individuazione aree da cedere e da vincolare) di cui al precedente art. 1, al di là della procedura di attuazione di cui ai precedenti commi. L'acquisizione gratuita di tali aree comporta la rinuncia dal parte dell'Amministrazione Comunale dello *jus aedificandi* corrispondente, che resterà di proprietà dei soggetti cedenti e potrà essere utilizzato, nell'ambito della successiva attuazione dell'intervento.

5. L'applicazione della procedura di legge per l'acquisizione delle aree ove insiste la viabilità dorsale comporta la non applicazione della procedura perequativa prevista dal presente PP<sup>1</sup>.

## Art. 5 Tempi di attuazione

1. Il Piano Particolareggiato ha validità per i dieci anni successivi alla sua approvazione relativamente alle opere di urbanizzazione in esso previste, per l'esecuzione delle quali comporta la dichiarazione di pubblica utilità, rimanendo fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti nel piano stesso.

2. Prima della scadenza il Consiglio Comunale può prorogare la validità del Piano Particolareggiato per altri 5 anni, ai sensi della legislazione vigente.

## Art. 6 Conferimento degli standard urbanistici e realizzazione delle opere

1. I costi relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, previste dal Piano Particolareggiato in ciascun comparto urbanistico, sono interamente a

carico dei soggetti attuatori dello *jus ædificandi* a destinazione privata e di quello destinato all'Edilizia Residenziale Pubblica, in proporzione al volume urbanistico<sup>2</sup> attribuita ad ognuno di essi, in ciascun comparto medesimo, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti, ai sensi della legislazione vigente.

2. Il conferimento al Comune degli standard urbanistici e delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire con le modalità previste dalla convenzione di cui al precedente art. 4.

3. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione primaria, eventualmente eccedente il valore delle opere di urbanizzazione già eseguite e comunque cedute al Comune, e di quelle che il soggetto attuatore si è obbligato a eseguire, è corrisposta all'atto del rilascio del permesso di costruire.

4. A decorrere dall'entrata in vigore del presente piano particolareggiato, il soggetto attuatore di ciascun comparto urbanistico potrà scomputare una quota degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 31 della L.R. 23 aprile 2004 n. 11, secondo le modalità stabilite nell'accordo procedimentale per l'attuazione di ciascun comparto urbanistico e recepito nel provvedimento di adozione del presente Piano Particolareggiato. In assenza di accordo procedimentale lo scomputo è ammesso solo tra opere di urbanizzazione della stessa categoria.

## Art. 7 Zonizzazione

1. Le aree comprese nel perimetro di Piano Particolareggiato, con riferimento alla tav. 7 sono così classificate:

*sistema ambientale*

- Fascia di rispetto dall'elettrodotto;

*sistema insediativo*

- superficie fondiaria;
- verde pubblico attrezzato;
- parcheggi pubblici;
- Zone C1;
- ZoneC3;
- Zone D2.1;

*sistema relazionale*

- viabilità principale - dorsale;
- viabilità principale – distribuzione;
- viabilità secondaria – servizio;
- pista ciclabile;
- marciapiedi;
- attraversamenti ciclo pedonali;

Sono inoltre riportate, prescrizioni particolari relative alla disciplina degli interventi, quali:

- limite di massimo inviluppo;
- lotti consigliati;
- indicazione dell'accesso carraio con obbligo di arretramento;
- indicazione dell'accesso carraio.

2. All'interno delle aree destinate a verde pubblico attrezzato possono essere localizzate tutte le aree e gli immobili destinati ad attrezzature ed impianti di interesse generale di cui agli artt. 34-42 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

3. All'interno delle zone C1, C3, D2.1 previste nel presente Piano Particolareggiato, si applicano le disposizioni di cui agli artt. 12, 15 e 18 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

4. La viabilità principale (dorsale) costituisce una invariante del Piano Particolareggiato, ed ha carattere prescrittivo, mentre in sede di progettazione esecutiva degli interventi la viabilità di distribuzione e secondaria di servizio potrà essere ridefinita in relazione alle caratteristiche tipologiche degli interventi edilizi, con conseguente ridefinizione dei lotti e della localizzazione dei parcheggi.

5. La realizzazione della viabilità di progetto, dei marciapiedi e della pista ciclabile dovrà essere conforme alle sezioni stradali tipo di cui alla tav. 10 degli elaborati di progetto; la localizzazione degli attraversamenti ciclo-pedonali è indicativa, dovrà essere esattamente determinata in sede di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione.

6. Il limite di massimo inviluppo come esattamente riportato nella tav. 7 del Piano Particolareggiato ha carattere prescrittivo unicamente per la viabilità principale (dorsale).

7. Nella tav. 7 del Piano Particolareggiato sono indicati altresì gli accessi carrai: la localizzazione di tali accessi carrai ha carattere indicativo, e sarà esattamente definita in sede di rilascio del titolo abilitativo. Si dovrà comunque tener conto del passo delle alberature previste lungo le strade. È prescrittivo invece l'obbligo di arretramento, qualora previsto, per ricavare una piazzola di sosta esterna alla recinzione privata, non inferiore a mq 15,00. Nei lotti prospicienti il verde pubblico attrezzato è ammessa l'apertura di un accesso pedonale verso lo stesso.

8. L'individuazione dei lotti all'interno della tav. 8, nonché la determinazione della superficie fondiaria e del volume massimo per ciascun lotto, contenuta nel dimensionamento, allegato alla relazione, del presente Piano Particolareggiato, costituisce disposizione efficace unicamente per gli interventi diretti che siano attuati mediante Denuncia di Inizio Attività, e potrà essere puntualmente rideterminata in sede di Permesso di costruire, nel rispetto dei parametri prescritti per ciascun macrolotto nella tav. 8 (Volume massimo, lotti destinati ad Edilizia Residenziale Pubblica in cessione e in gestione).

9. In sede di Progetto Esecutivo, o di Permesso di costruire, è possibile traslare e rilocalizzare il volume massimo attribuito a ciascun macrolotto nei limiti del 10% di quello contenuto in ciascun macrolotto modificato. La rilocalizzazione di quantità superiori dovrà essere valutata ed approvata dall'organo competente dell'Amministrazione Comunale secondo le procedure vigenti.

10. La dotazione minima di superficie destinata a parcheggio pubblico o ad uso pubblico non potrà in ogni caso essere inferiore a 5 mq/abitante teorico insediabile (5 mq ogni 150 mc di volume a destinazione residenziale).

11. All'interno della superficie fondiaria deve in ogni caso essere rispettata la seguente disciplina:

*Lotto minimo* = mq 500

*Rapporto di copertura massimo* = 30% di ciascun macrolotto; 40% del lotto

*Altezza massima dei fabbricati* = tre piani fuori terra (massimo ml. 9,50)

*Distanza minima tra i fabbricati con pareti prospicienti parallele* = ml. 10,00

*Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti* = ml. 10,00, e comunque nel rispetto dei limiti di massimo inviluppo di cui alla tav.7 del progetto.

*Distanza minima tra pareti, anche finestrate, fronteggianti facenti parte dello stesso fabbricato* = ml. 6,00.

Per progetti unitari presentati con unica domanda di Permesso di Costruire e per finalità di maggior efficienza energetica degli edifici proposti, è possibile applicare la DISTANZA MEDIA.

Distanza media tra i fabbricati: è la distanza misurata nel punto medio tra facciate prospicienti. Tale distanza non dovrà essere inferiore a ml.10.

Le facciate dovranno essere rettilinee, solo una finestrata, ed il distacco minimo non potrà essere inferiore a mt. 3,00<sup>3</sup>.

*Distanza minima dai confini del lotto* = ml.5,00 e comunque nel rispetto dei limiti di massimo inviluppo di cui alla tav.7 di progetto per la viabilità principale; la costruzione a confine è sempre ammessa ai sensi del Codice Civile.



*Distanza minima dalle strade* = nel rispetto dei limiti di massimo inviluppo di cui alla tav.7 di progetto per la viabilità principale.

12. All'interno del macrolotto n. 16 del comparto n. 4, la norma sulle distanze tra costruzioni di cui ai precedenti commi non si applica per gli elementi "portico" non costituenti volume urbanistico (profondità media inferiore a m. 2,50, come da Regolamento Edilizio) e per i soprastanti volumi a sottotetto individuati verticalmente dalla proiezione del portico stesso. Per tali elementi, che dovranno comunque rispettare la sagoma di massimo inviluppo, dovrà essere rispettata la distanza minima stabilita dall'art. 873 del codice civile (3 m. tra costruzioni)<sup>6</sup>.

## Art. 8 Carature urbanistiche del Comparto n. 2a

1. Si forniscono di seguito le carature urbanistiche, gli abitanti teorici insediabili, le destinazioni d'uso, nonché le prescrizioni particolari relative al comparto urbanistico n. 2a:

a) carature urbanistiche:

- Sup. territoriale	mq	180.704
- Sup. fondiaria destinata ad uso privato	mq	94.636
- Sup. fondiaria destinata ad E.R.P. gestione comunale	mq	17.760
- Sup. destinata a viabilità	mq	18.861
- Sup. destinata a verde pubblico attrezzato	mq	46.152
- Sup. destinata a parcheggio pubblico	mq	3.295
- Volume destinato dal PRG ad uso privato	mc	48.506
- Volume destinato dal PRG ad E.R.P. a gestione diretta	mc	16.169
- Volume aggiuntivo privato da perequazione definito dal PP	mc	2.535
- Volume aggiuntivo ad E.R.P. da perequazione definito dal PP	mc	845
- Volume destinato dal PRG ad E.R.P. a gestione comunale	mc	16.169
- Volume riservato ad E.R.P dal PP a gestione comunale	mc	4.935
- Volume massimo totale	mc	89.159

b) Abitanti teorici insediabili (150 mc/abitante): 594

c) Destinazioni d'uso: residenza, negozi di vicinato, attività direzionali ed artigianato di servizio.

d) Prescrizioni particolari: poiché a fronte di 594 abitanti teorici insediabili è stata prevista una superficie destinata a parcheggio pubblico pari a mq 3.295, con un incremento rispetto alle dotazioni minime prescritte dalla disciplina vigente di mq 325 ( $594 \times 5 = 2.970$ ;  $3.295 - 2.970 = 325$ ) è ammessa la destinazione a negozi di vicinato, attività direzionali ed artigianato di servizio, senza ulteriori incrementi di aree destinate a parcheggio pubblico, di una superficie lorda non superiore a mq 650. La destinazione a negozi di vicinato, attività direzionali ed artigianato di servizio di ulteriori quantità di superficie lorda di pavimento comporta l'obbligo di assicurare una quantità minima di superficie destinata a parcheggio pubblico non inferiore a 0,5 mq per ogni mq di superficie lorda aggiuntiva, anche mediante vincolo di destinazione ad uso pubblico di aree private.

e) Al fine di corrispondere ai principi di perequazione urbanistica definiti dal Piano Particolareggiato, l'utilizzo da parte del soggetto attuatore del volume aggiuntivo da perequazione definito dal Piano Particolareggiato, privato (mc 2.535) e destinato ad E.R.P. (mc 845), è condizionato alla cessione gratuita al demanio comunale di mq 3.290 di superficie fondiaria, come indicati nella tavola di progetto n. 8 (carature dei lotti e dei macrolotti). La mancata cessione gratuita al demanio comunale di tale superficie fondiaria comporta per il soggetto attuatore l'utilizzo del volume destinato originariamente ad uso privato (mc 48.506) ed ad E.R.P. (mc 16.169) dal P.R.G., al netto di

quello definito successivamente sulla base dei principi di perequazione urbanistica, ferma restando la quantità destinate dal PRG ad E.R.P a gestione comunale (mc 16.169) e quella riservata dal Piano Particolareggiato ad E.R.P. a gestione comunale (4.935). La dichiarazione di pubblica utilità del Piano Particolareggiato comporta la facoltà da parte dell'Amministrazione Comunale di procedere all'acquisizione dell'area destinata a lotti E.R.P. in cessione nella tav. 8 di progetto (carature dei lotti e dei macrolotti, lotto n. 4.1), sulla base delle vigenti leggi sull'esproprio.

- f) Prescrizioni di tutela e sicurezza idraulica: durante il periodo di salvaguardia e di efficacia del Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Sile e della pianura tra Piave e Livenza, nelle nuove costruzioni localizzate all'interno dell'ambito di pericolosità idraulica P2, come riportato nella tav. 5 di cui al comma 1. del precedente art. 1, non sono ammessi volumi utilizzabili situati al di sotto del piano campagna. Stante la natura ricognitiva delle presenti prescrizioni, le eventuali modifiche cartografiche o normative al PAI, così come la decadenza dei vincoli gravanti sull'area derivanti dal PAI medesimo, sono immediatamente efficaci all'interno del Comparto senza necessità di specifica variante.

## Art. 9 Carature urbanistiche del Comparto n. 2b

1. Si forniscono di seguito le carature urbanistiche, gli abitanti teorici insediabili, le destinazioni d'uso, nonché le prescrizioni particolari relative al comparto urbanistico n. 2b:

a) carature urbanistiche:

- Sup. territoriale	mq	135.800
- Sup. fondiaria destinata ad uso privato	mq	87.045
- Sup. fondiaria destinata ad E.R.P. gestione comunale	mq	13.534
- Sup. destinata a viabilità	mq	26.065
- Sup. destinata a verde pubblico attrezzato	mq	5.971
- Sup. destinata a parcheggio pubblico	mq	3.185
- Volume massimo destinata ad uso privato	mc	45.269
- Volume minimo destinato ad E.R.P. gestione diretta	mc	15.090
- Volume massimo dest. ad E.R.P. gestione comunale	mc	15.090
- Volume massimo totale	mc	75.449

b) Abitanti teorici insediabili (150 mc/abitante): 503

c) Destinazioni d'uso: residenza, negozi di vicinato, attività direzionali ed artigianato di servizio.

d) Prescrizioni particolari: è posta a carico del soggetto attuatore quota parte (non inferiore al 50%) della realizzazione del ponte previsto sul canale Fornazzi, di relazione con il comparto urbanistico 3a, in quanto opera funzionale all'intervento, pur esterna allo stesso. Poiché a fronte di 503 abitanti teorici insediabili è stata prevista una superficie destinata a parcheggio pubblico pari a mq 3.185, con un incremento rispetto alle dotazioni minime prescritte dalla disciplina vigente di mq 670 ( $503 \times 5 = 2.515$ ;  $3.185 - 2.515 = 670$ ) è ammessa la destinazione a negozi di vicinato, attività direzionali ed artigianato di servizio, senza ulteriori incrementi di aree destinate a parcheggio pubblico, di una superficie lorda non superiore a mq 1.340. La destinazione a negozi di vicinato, attività direzionali ed artigianato di servizio di ulteriori quantità di superficie lorda di pavimento comporta l'obbligo di assicurare una quantità minima di superficie destinata a parcheggio pubblico non inferiore a 0,5 mq per ogni mq di superficie lorda aggiuntiva, anche mediante vincolo di destinazione ad uso pubblico di aree private.

e) Prescrizioni di tutela e sicurezza idraulica: durante il periodo di salvaguardia e di efficacia del Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Sile e della pianura tra Piave e Livenza, nelle nuove costruzioni localizzate all'interno dell'ambito di pericolosità idraulica P2, come riportato nella tav. 5 di cui al comma 1. del precedente art. 1, non sono ammessi volumi utilizzabili situati al di sotto del piano campagna. Stante la natura ricognitiva delle presenti prescrizioni, le eventuali modifiche cartografiche o normative al PAI, così come la decadenza dei vincoli gravanti sull'area derivanti dal PAI medesimo, sono immediatamente efficaci all'interno del Comparto senza necessità di specifica variante.

## Art. 10 Carature urbanistiche del Comparto n. 3a

1. Si forniscono di seguito le carature urbanistiche, gli abitanti teorici insediabili, le destinazioni d'uso, nonché le prescrizioni particolari relative al comparto urbanistico n. 3a:

a) carature urbanistiche:

- Sup. territoriale	mq	169.923
- Sup. fondiaria destinata ad uso privato	mq	75.569
- Sup. fondiaria destinata ad E.R.P. gestione comunale	mq	10.232
- Sup. destinata a viabilità	mq	20.969
- Sup. destinata a verde pubblico attrezzato	mq	60.711
- Sup. destinata a parcheggio pubblico	mq	2.442
- Volume destinato dal PRG ad uso privato	mc	31.236
- Volume destinato dal PRG ad E.R.P. a gestione diretta	mc	10.412
- Volume aggiuntivo privato da perequazione definito dal PP	mc	7.177
- Volume aggiuntivo ad E.R.P. da perequazione definito dal PP	mc	2.392
- Volume destinato dal PRG ad E.R.P. a gestione comunale	mc	10.412
- Volume riservato ad E.R.P dal PP a gestione comunale	mc	3.178
- Volume massimo totale	mc	64.807

b) Abitanti teorici insediabili (150 mc/abitante): 432

c) Destinazioni d'uso: residenza, negozi di vicinato, attività direzionali ed artigianato di servizio.

d) Prescrizioni particolari: è posta a carico del soggetto attuatore quota parte (non inferiore al 50%) della realizzazione del ponte previsto sul canale Fornazzi, di relazione con il comparto urbanistico 2b, in quanto opera funzionale all'intervento, pur esterna allo stesso. Poiché a fronte di 432 abitanti teorici insediabili è stata prevista una superficie destinata a parcheggio pubblico pari a mq 2.442, con un incremento rispetto alle dotazioni minime prescritte dalla disciplina vigente di mq 282 ( $432 \times 5 = 2.160$ ;  $2.442 - 2.160 = 282$ ) è ammessa la destinazione a negozi di vicinato, attività direzionali ed artigianato di servizio, senza ulteriori incrementi di aree destinate a parcheggio pubblico, di una superficie lorda non superiore a mq 564. La destinazione a negozi di vicinato, attività direzionali ed artigianato di servizio di ulteriori quantità di superficie lorda di pavimento comporta l'obbligo di assicurare una quantità minima di superficie destinata a parcheggio pubblico non inferiore a 0,5 mq per ogni mq di superficie lorda aggiuntiva, anche mediante vincolo di destinazione ad uso pubblico di aree private.

e) Al fine di corrispondere ai principi di perequazione urbanistica definiti dal Piano Particolareggiato, l'utilizzo da parte del soggetto attuatore del volume aggiuntivo da perequazione definito dal Piano Particolareggiato, privato (mc 7.177) e destinato ad E.R.P. (mc 2.392), è condizionato alla cessione gratuita al demanio comunale di mq 2.118 di superficie fondiaria, come indicati nella tavola di progetto n. 8 (carature dei lotti e dei macrolotti). La

mancata cessione gratuita al demanio comunale di tale superficie fondiaria comporta per il soggetto attuatore l'utilizzo del volume destinato originariamente ad uso privato (mc 31.236) ed ad E.R.P. (mc 10.412) dal P.R.G, al netto di quello definito successivamente sulla base dei principi di perequazione urbanistica, ferma restando la quantità destinate dal PRG ad E.R.P a gestione comunale (mc 10.412) e quella riservata dal Piano Particolareggiato ad E.R.P. a gestione comunale (3.178). La dichiarazione di pubblica utilità del Piano Particolareggiato comporta la facoltà da parte dell'Amministrazione Comunale di procedere all'acquisizione dell'area destinata a lotti E.R.P. in cessione nella tav. 8 di progetto (carature dei lotti e dei macrolotti, lotti n. 4.1 e 4.2), sulla base delle vigenti leggi sull'esproprio.

- f) Prescrizioni di tutela e sicurezza idraulica: durante il periodo di salvaguardia e di efficacia del Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Sile e della pianura tra Piave e Livenza, nelle nuove costruzioni localizzate all'interno dell'ambito di pericolosità idraulica P2, come riportato nella tav. 5 di cui al comma 1. del precedente art. 1, non sono ammessi volumi utilizzabili situati al di sotto del piano campagna. Stante la natura ricognitiva delle presenti prescrizioni, le eventuali modifiche cartografiche o normative al PAI, così come la decadenza dei vincoli gravanti sull'area derivanti dal PAI medesimo, sono immediatamente efficaci all'interno del Comparto senza necessità di specifica variante.

## Art. 11 Carature urbanistiche del Comparto n. 3b

1. Si forniscono di seguito le carature urbanistiche, gli abitanti teorici insediabili, le destinazioni d'uso, nonché le prescrizioni particolari relative al comparto urbanistico n. 3b:

- a) carature urbanistiche:
- |   |    |         |
|---|----|---------|
| - Sup. territoriale   | mq | 105.211 |
| - Sup. fondiaria destinata ad uso privato                     | mq | 35.099  |
| - Sup. fondiaria destinata ad E.R.P. gestione comunale        | mq | 5.402   |
| - Sup. destinata a viabilità                                  | mq | 13.111  |
| - Sup. destinata a verde pubblico attrezzato                  | mq | 50.119  |
| - Sup. destinata a parcheggio pubblico                        | mq | 1.480   |
| - Volume destinato dal PRG ad uso privato                     | mc | 15.338  |
| - Volume destinato dal PRG ad E.R.P. a gestione diretta       | mc | 5.113   |
| - Volume aggiuntivo privato da perequazione definito dal PP   | mc | 8.813   |
| - Volume aggiuntivo ad E.R.P. da perequazione definito dal PP | mc | 2.938   |
| - Volume destinato dal PRG ad E.R.P. a gestione comunale      | mc | 5.113   |
| - Volume riservato ad E.R.P dal PP a gestione comunale        | mc | 1.560   |
| - Volume massimo totale                                       | mc | 38.875  |
- b) Abitanti teorici insediabili (150 mc/abitante): 259
- c) Destinazioni d'uso: residenza, negozi di vicinato, attività direzionali ed artigianato di servizio.
- d) Prescrizioni particolari: Poiché a fronte di 259 abitanti teorici insediabili è stata prevista una superficie destinata a parcheggio pubblico pari a mq 1.480, con un incremento rispetto alle dotazioni minime prescritte dalla disciplina vigente di mq 185 ( $259 \times 5 = 1.295$ ;  $1.480 - 1.295 = 185$ ) è ammessa la destinazione a negozi di vicinato, attività direzionali ed artigianato di servizio, senza ulteriori incrementi di aree destinate a parcheggio pubblico, di una superficie lorda non superiore a mq 370. La destinazione a negozi di vicinato, attività direzionali ed artigianato di servizio di ulteriori quantità di superficie lorda di pavimento comporta l'obbligo di assicurare una quantità minima di superficie destinata a parcheggio pubblico non inferiore a 0,5 mq per ogni mq di superficie lorda aggiuntiva, anche mediante vincolo di destinazione ad uso pubblico di aree private.
- e) Al fine di corrispondere ai principi di perequazione urbanistica definiti dal Piano Particolareggiato, l'utilizzo da parte del soggetto attuatore del volume aggiuntivo da perequazione definito dal Piano Particolareggiato, privato (mc 8.813) e destinato ad E.R.P. (mc 2.938), è condizionato alla cessione gratuita al demanio comunale di mq 1.006 di superficie fondiaria, come indicati nella tavola di progetto n. 8 (carature dei lotti e dei macrolotti). La mancata cessione gratuita al demanio comunale di tale superficie fondiaria comporta per il soggetto attuatore l'utilizzo del volume destinato originariamente ad uso privato (mc 15.338) ed ad E.R.P. (mc

5.113) dal P.R.G, al netto di quello definito successivamente sulla base dei principi di perequazione urbanistica, ferma restando la quantità destinate dal PRG ad E.R.P a gestione comunale (mc 5.113) e quella riservata dal Piano Particolareggiato ad E.R.P. a gestione comunale (1.560). La dichiarazione di pubblica utilità del Piano Particolareggiato comporta la facoltà da parte dell'Amministrazione Comunale di procedere all'acquisizione dell'area destinata a lotti E.R.P. in cessione nella tav. 8 di progetto (carature dei lotti e dei macrolotti, lotto n. 1.1), sulla base delle vigenti leggi sull'esproprio.

- f) Prescrizioni di tutela e sicurezza idraulica: durante il periodo di salvaguardia e di efficacia del Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Sile e della pianura tra Piave e Livenza, nelle nuove costruzioni localizzate all'interno dell'ambito di pericolosità idraulica P2, come riportato nella tav. 5 di cui al comma 1. del precedente art. 1, non sono ammessi volumi utilizzabili situati al di sotto del piano campagna. Stante la natura ricognitiva delle presenti prescrizioni, le eventuali modifiche cartografiche o normative al PAI, così come la decadenza dei vincoli gravanti sull'area derivanti dal PAI medesimo, sono immediatamente efficaci all'interno del Comparto senza necessità di specifica variante.



## Art. 12 Carature urbanistiche del Comparto n. 4

1. Si forniscono di seguito le carature urbanistiche, relative al comparto urbanistico n. 4:

- a) carature urbanistiche:
- |  |    |        |
|--|----|--------|
| - Sup. territoriale                                    | mq | 83.245 |
| - Sup. fondiaria destinata ad uso privato              | mq | 24.924 |
| - Sup. fondiaria destinata ad E.R.P. gestione comunale | mq | 3.688  |
| - Sup. destinata a viabilità                           | mq | 4.140  |
| - Sup. destinata a verde pubblico attrezzato           | mq | 49.485 |
| - Sup. destinata a parcheggio pubblico                 | mq | 1.008  |
| - Volume massimo destinata ad uso privato              | mc | 18.113 |
| - Volume minimo destinato ad E.R.P. gestione diretta   | mc | 6.038  |
| - Volume massimo dest. ad E.R.P. gestione comunale     | mc | 3.840  |
| - Volume massimo totale                                | mc | 27.990 |
- b) Abitanti teorici insediabili (150 mc/abitante): 187
- c) Destinazioni d'uso: residenza, negozi di vicinato, attività direzionali ed artigianato di servizio.
- d) Prescrizioni particolari: è posto a carico del soggetto attuatore la realizzazione di una quota parte (non inferiore al 56%) della dorsale prospiciente il comparto urbanistico, in quanto opera funzionale all'intervento, pur esterna allo stesso. Poiché a fronte di 187 abitanti teorici insediabili è stata prevista una superficie destinata a parcheggio pubblico pari a mq 1.008, con un incremento rispetto alle dotazioni minime prescritte dalla disciplina vigente di mq 73 ( $187 \times 5 = 935$ ;  $1.008 - 935 = 73$ ) è ammessa la destinazione a negozi di vicinato, attività direzionali ed artigianato di servizio, senza ulteriori incrementi di aree destinate a parcheggio pubblico, di una superficie lorda non superiore a mq 146. La destinazione a negozi di vicinato, attività direzionali ed artigianato di servizio di ulteriori quantità di superficie lorda di pavimento comporta l'obbligo di assicurare una quantità minima di superficie destinata a parcheggio pubblico non inferiore a 0,5 mq per ogni mq di superficie lorda aggiuntiva, anche mediante vincolo di destinazione ad uso pubblico di aree private.

## Art. 13 Carature urbanistiche del Comparto n. 5

1. Si forniscono di seguito le carature urbanistiche relative al comparto urbanistico n. 5:

- a) carature urbanistiche:
- |  |    |        |
|--|----|--------|
| - Sup. territoriale                                    | mq | 22.035 |
| - Sup. fondiaria destinata ad uso privato              | mq | 16.538 |
| - Sup. fondiaria destinata ad E.R.P. gestione comunale | mq | 2.559  |
| - Sup. destinata a viabilità                           | mq | 1.398  |
| - Sup. destinata a verde pubblico attrezzato           | mq | 727    |
| - Sup. destinata a parcheggio pubblico                 | mq | 813    |
| - Volume massimo destinata ad uso privato              | mc | 8.885  |
| - Volume minimo destinato ad E.R.P. gestione diretta   | mc | 2.962  |
| - Volume massimo dest. ad E.R.P. gestione comunale     | mc | 2.962  |
| - Volume massimo totale                                | mc | 14.808 |
- b) Abitanti teorici insediabili (150 mc/abitante): 99
- c) Destinazioni d'uso: residenza, negozi di vicinato, attività direzionali ed artigianato di servizio.
- d) Prescrizioni particolari: è posto a carico del soggetto attuatore la realizzazione di una quota parte (non inferiore al 44%) della dorsale prospiciente il comparto urbanistico, in quanto opera funzionale all'intervento, pur esterna allo stesso. Poiché a fronte di 99 abitanti teorici insediabili è stata prevista una superficie destinata a parcheggio pubblico pari a mq 813, con un incremento rispetto alle dotazioni minime prescritte dalla disciplina vigente di mq 318 ( $99 \times 5 = 495$ ;  $813 - 495 = 318$ ) è ammessa la destinazione a negozi di vicinato, attività direzionali ed artigianato di servizio, senza ulteriori incrementi di aree destinate a parcheggio pubblico, di una superficie lorda non superiore a mq 636. La destinazione a negozi di vicinato, attività direzionali ed artigianato di servizio di ulteriori quantità di superficie lorda di pavimento comporta l'obbligo di assicurare una quantità minima di superficie destinata a parcheggio pubblico non inferiore a 0,5 mq per ogni mq di superficie lorda aggiuntiva, anche mediante vincolo di destinazione ad uso pubblico di aree private.

## Art. 14 Carature urbanistiche del Comparto n. 6

1. Si forniscono di seguito le carature urbanistiche relative al comparto urbanistico n. 6:

- a) carature urbanistiche:
- |  |    |        |
|--|----|--------|
| - Sup. territoriale                                    | mq | 63.001 |
| - Sup. fondiaria destinata ad uso privato              | mq | 38.414 |
| - Sup. fondiaria destinata ad E.R.P. gestione comunale | mq | 6.485  |
| - Sup. destinata a viabilità                           | mq | 9.533  |
| - Sup. destinata a verde pubblico attrezzato           | mq | 6.696  |
| - Sup. destinata a parcheggio pubblico                 | mq | 1.873  |
| - Volume massimo destinata ad uso privato              | mc | 22.190 |
| - Volume minimo destinato ad E.R.P. gestione diretta   | mc | 7.397  |
| - Volume massimo dest. ad E.R.P. gestione comunale     | mc | 7.397  |
| - Volume massimo totale                                | mc | 36.984 |
- b) Abitanti teorici insediabili (150 mc/abitante): 247
- c) Destinazioni d'uso: residenza, negozi di vicinato, attività direzionali ed artigianato di servizio.
- d) Prescrizioni particolari: poiché a fronte di 247 abitanti teorici insediabili è stata prevista una superficie destinata a parcheggio pubblico pari a mq 1.873, con un incremento rispetto alle dotazioni minime prescritte dalla disciplina vigente di mq 638 ( $247 \times 5 = 1.235$ ;  $1.873 - 1.235 = 638$ ) è ammessa la destinazione a negozi di vicinato, attività direzionali ed artigianato di servizio, senza ulteriori incrementi di aree destinate a parcheggio pubblico, di una superficie lorda non superiore a mq 1.276. La destinazione a negozi di vicinato, attività direzionali ed artigianato di servizio di ulteriori quantità di superficie lorda di pavimento comporta l'obbligo di assicurare una quantità minima di superficie destinata a parcheggio pubblico non inferiore a 0,5 mq per ogni mq di superficie lorda aggiuntiva, anche mediante vincolo di destinazione ad uso pubblico di aree private.

## Art. 15 Carature urbanistiche del Comparto n. 7

1. Si forniscono di seguito le carature urbanistiche relative al comparto urbanistico n. 7:

- a) carature urbanistiche:
- |  |    |        |
|--|----|--------|
| - Sup. territoriale                                    | mq | 64.150 |
| - Sup. fondiaria destinata ad uso privato              | mq | 21.782 |
| - Sup. fondiaria destinata ad E.R.P. gestione comunale | mq | 3.080  |
| - Sup. destinata a viabilità                           | mq | 8.404  |
| - Sup. destinata a verde pubblico attrezzato           | mq | 29.966 |
| - Sup. destinata a parcheggio pubblico                 | mq | 918    |
| - Volume massimo destinata ad uso privato              | mc | 14.404 |
| - Volume minimo destinato ad E.R.P. gestione diretta   | mc | 4.801  |
| - Volume massimo dest. ad E.R.P. gestione comunale     | mc | 3.501  |
| - Volume massimo totale                                | mc | 22.706 |
- b) Abitanti teorici insediabili (150 mc/abitante): 151
- c) Destinazioni d'uso: residenza, negozi di vicinato, attività direzionali ed artigianato di servizio.
- d) Prescrizioni particolari: poiché a fronte di 151 abitanti teorici insediabili è stata prevista una superficie destinata a parcheggio pubblico pari a mq 918, con un incremento rispetto alle dotazioni minime prescritte dalla disciplina vigente di mq 163 ( $151 \times 5 = 755$ ;  $918 - 755 = 163$ ) è ammessa la destinazione a negozi di vicinato, attività direzionali ed artigianato di servizio, senza ulteriori incrementi di aree destinate a parcheggio pubblico, di una superficie lorda non superiore a mq 326. La destinazione a negozi di vicinato, attività direzionali ed artigianato di servizio di ulteriori quantità di superficie lorda di pavimento comporta l'obbligo di assicurare una quantità minima di superficie destinata a parcheggio pubblico non inferiore a 0,5 mq per ogni mq di superficie lorda aggiuntiva, anche mediante vincolo di destinazione ad uso pubblico di aree private.

## Art. 16 Disposizioni formali e costruttive<sup>6</sup>

1. Gli interventi edificatori in ogni loro parte, le modifiche dello stato dei luoghi, le scelte materiche e in particolare le opere di finitura e completamento, dovranno essere informate alla ricerca del migliore accostamento alle preesistenze e alle migliori condizioni d'inserimento nell'ambiente e nel contesto edificato.

2. In particolare nelle nuove costruzioni devono essere rispettati tutti i seguenti punti che disciplinano i materiali e le modalità di intervento:

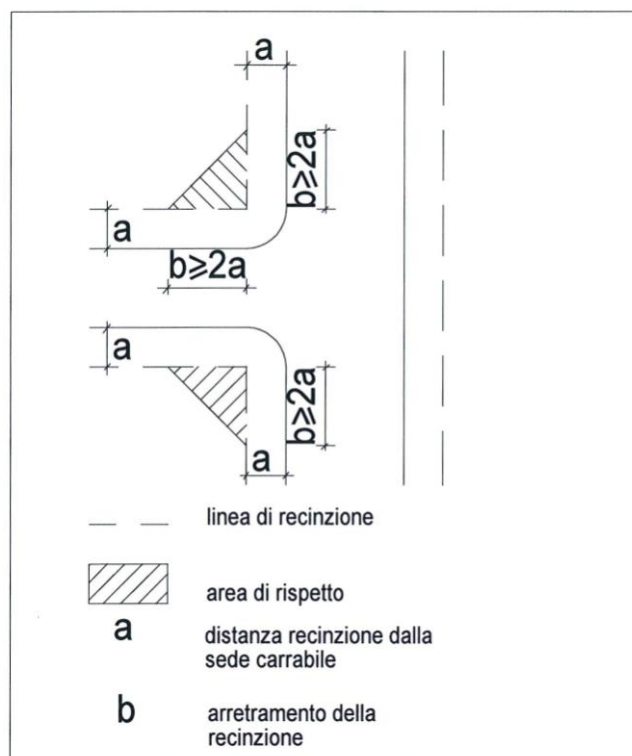
- *Componenti cromatiche*: le componenti cromatiche delle pareti esterne, dovranno armonizzarsi con quelle tradizionali del luogo; tra queste si indicano ad esempio: le tinte paglierino, oca chiaro, giallo oca; le tinte rosso mattone chiaro; le tinte bianco sporco, grigio chiarissimo.
- *Superficie non impermeabilizzata*: almeno il 50% della superficie del lotto non dev'essere impermeabilizzata; nel caso di suo utilizzo come area a parcheggio è ammesso l'uso di masselli alveolari con semina di manto erboso per stabilizzarne la superficie.

Devono inoltre essere applicati preferibilmente i seguenti punti:

- *coperture, grondaie e pluviali*: coperture a falde o a padiglione, realizzate in coppi laterizi tradizionali; e con pendenza massima consentita del 45%<sup>4</sup>; grondaie di sezione semicircolare, in rame o altro metallo verniciato con i toni del bruno o del verde; i pluviali a sezione circolare.
- *Oscuri e serramenti*: i fori esterni protetti da serramenti (oscuri o tapparelle) in legno naturale o verniciati naturali o mordenzati, nel rispetto delle caratteristiche tradizionali.
- *Rivestimenti esterni*: i rivestimenti delle pareti esterne, ove non costituiti da mattoni a vista, con intonaci di tipo tradizionale, anche in malta bastarda, fratazzati sommariamente o gettati a cazzuola e in andamento alla muratura. Sono consentiti anche intonaci con lisciatura di calce o marmorini colorati con terre naturali.

3. Le recinzioni degli spazi scoperti devono essere realizzate conformemente a quanto previsto dal regolamento edilizio vigente (art. 12 comma 1 lett. a)); per il macrolotto n. 16 dell'ambito di progettazione unitaria n. 4 le recinzioni interne al lotto verso le aree ad uso condominiale potranno essere realizzate anche in materiale opaco con un'altezza (h) media massima pari a 3 m oppure in continuità con la linea di falda<sup>5</sup>.

4. Al fine di garantire la sicurezza del traffico stradale in corrispondenza di incroci e curve, lungo le strade in assenza di marciapiede, dovrà essere garantita un'area di rispetto degli incroci determinata dal triangolo avente due lati sulla prosecuzione delle linee di recinzione, la cui lunghezza a partire dal punto di intersezione delle linee stesse sia eguale al doppio della distanza minima della recinzione dalla sede carrabile, con un minimo di ml. 3,00, secondo lo schema seguente:



<sup>1</sup> Modifica introdotta con Deliberazione di Consiglio Comunale 21 maggio 2007 “controdeduzioni alle osservazioni ed approvazione del PP”, controdeduzione n. 6.

<sup>2</sup> Modifica introdotta con Deliberazione di Consiglio Comunale 21 maggio 2007 “controdeduzioni alle osservazioni ed approvazione del PP”, controdeduzioni n. 5, 6, 7.

<sup>3</sup> Modifica introdotta con Deliberazione di Giunta Comunale n. 345 del 04 dicembre 2012.

<sup>4</sup> Modifica introdotta con Deliberazione di Consiglio Comunale 21 maggio 2007 “controdeduzioni alle osservazioni ed approvazione del PP”, controdeduzione n. 5.

<sup>5</sup> Modifica introdotta con Deliberazione di Giunta Comunale n. 345 del 04 dicembre 2012.

<sup>6</sup> Modifica introdotta con Deliberazione di Giunta Comunale n. 160 del 21 giugno 2016.